Fragenkatalog Grundsteuer 2025

Warum musste die Grundsteuer reformiert werden?

Die Grundsteuer musste reformiert werden, weil die Bewertung des Grundvermögens, auf der die Grundsteuerwerte aktuell noch aufbauen, völlig veraltet war. Im Westen Deutschlands gab es seit 1964 (in den östlichen Bundesländern seit 1935) keine neue Feststellung der Immobilienwerte. Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat mit Urteil vom 10. April 2018 die Erhebung der Grundsteuer in der bisherigen Form für verfassungswidrig erklärt.

Bei seiner Entscheidung bezog sich das BVerfG auch auf lokale Entwicklungen. Was vor 60 Jahren als höherklassig galt, sei heute allenfalls durchschnittlicher Standard. Ebenfalls unberücksichtigt blieben Änderungen in der Verkehrsanbindung, aber auch in der Lärmbelastung, und in der Wertentwicklung, also die Auf- oder Abwertungen von Wohnlagen, die erheblich Auswirkungen auf den jetzigen Wert von Grundstücken haben.

Im November 2019 hat der Bundesgesetzgeber die gesetzlichen Regelungen zur Grundsteuerreform verabschiedet (das sogenannte Bundesmodell). Dieses hat das Land Nordrhein-Westfalen weitestgehend übernommen. Die einzige landesrechtliche Abweichung besteht in der Möglichkeit, unterschiedliche Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngrundstücke festzulegen.

Was bringt mir persönlich die Grundsteuer überhaupt?

Die Grundsteuer ist eine der wichtigsten Einnahmequellen der Kommunen in Deutschland. Aber welchen Nutzen haben Sie als Bürger/-in davon?

Die Grundsteuer bleibt in Ihrer Stadt und wird für zahlreiche Projekte und Angebote eingesetzt, die Ihre Lebensqualität direkt beeinflussen. Dazu gehören beispielsweise:

Schulen: Bau, Erhalt und Ausstattung.
Straßen und Spielplätze: Pflege und Ausbau der Infrastruktur.
Kultur- und Sportangebote: Förderung von Vereinen, Veranstaltungen und Freizeitmöglichkeiten.

Ohne diese Mittel wäre es für die Stadt schwer, wichtige öffentliche Dienstleistungen aufrechtzuerhalten.

Was bedeutet Aufkommensneutralität?

Der Begriff wird oft missverstanden. Er bedeutet nur, dass die Gemeinde nach Umsetzung der Reform (das heißt im Jahr 2025) ihr Grundsteueraufkommen insgesamt stabil halten – also im Jahr 2025 ähnlich viel an Grundsteuer einnimmt wie in den Jahren vor der Reform. Die Reform als solche ist also kein Grund dafür, dass sich das Aufkommen verändern sollte.

Aufkommensneutralität bedeutet jedoch **nicht**, dass Ihre persönliche Grundsteuer unverändert bleibt. Ergibt die Neubewertung, dass der Wert Ihres Grundbesitzes im Vergleich stark gestiegen ist, kann Ihre Grundsteuer künftig höher ausfallen – selbst wenn das gesamte Steueraufkommen vor Ort gleich bleibt.

Die aufkommensneutrale Umsetzung der Grundsteuerreform führt nicht zur Zahlungsneutralität bei der Grundsteuererhebung.

Wie hoch sind die Hebesätze in Waldbröl ab 2025?

Grundsteuer A	252 v. H.
Grundsteuer B:	
Nichtwohngrundstücke	1.309 v. H.
Wohngrundstücke	815 v. H.

Was ist der Hebesatz?

Der Hebesatz ist ein Begriff aus dem Steuerrecht, der den Prozentsatz bezeichnet, mit dem die Steuerschuld berechnet wird. Er wird insbesondere bei der Grundsteuer angewendet. Der Hebesatz bzw. die Hebesätze werden vom Rat der Marktstadt Waldbröl beschlossen.

Gibt es unterschiedliche Hebesätze?

In der Vergangenheit wurde nur zwischen den Hebesätzen für die *Grundsteuer A* und der *Grundsteuer B* unterschieden. Ab dem 01.01.2025 wird es in Waldbröl zusätzlich eine Differenzierung des Hebesatzes bei der *Grundsteuer B* geben, wobei zwischen den Grundstücksarten der *Wohn-* und *Nichtwohngrundstücken* unterschieden wird.

Was bedeuten „aufkommensneutrale Hebesätze“?

Das Ministerium der Finanzen des Landes NRW hat zur Unterstützung der Aufkommensneutralität für die Kommunen die aufkommensneutralen Hebesätze berechnet und veröffentlicht. In Anlehnung an diese Empfehlung hat die Marktstadt Waldbröl die o. g. Hebesätze übernommen.

Was bedeuten differenzierte Hebesätze?

Am 04.07.2024 hat das Land NRW ergänzend zu dem Bundesmodell das „Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierter Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen (Nordrhein-Westfalens Grundsteuerhebesatzgesetz - NWGrStHsG)“ verabschiedet. Mit diesem Gesetz erhalten die Kommunen die Möglichkeit, von § 25 Abs. 4 Ziff. 2 des Grundsteuergesetzes abzuweichen.

Somit können Kommunen unterschiedliche (differenzierende) Hebesätze für die Grundsteuer B einführen. Dabei wird zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken unterschieden; die Zuordnung der Grundstücke basiert auf der Artfeststellung durch das Finanzamt. Die Festlegung differenzierter Grundsteuer-B-Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngrundstücke dient der Reduzierung von Wohnnebenkosten aus sozialpolitischen Gründen.

Gehört mein Grundstück zu den Nichtwohn- oder Wohngrundstücken?

Zu den Wohngrundstücken gehören alle Grundstücksarten die gemäß § 250 Absatz 2 des Bewertungsgesetzes im Ertragswertverfahren bewertet wurden sind:

- Einfamilienhäuser,
- Zweifamilienhäuser,
- Mietwohngrundstücke,
- Wohnungseigentum.

Zu den Nichtwohngrundstücken gehören die unbebauten Grundstücke (§ 247 des Bewertungsgesetzes) und bebaute Grundstücke, die gemäß § 250 Absatz 3 des Bewertungsgesetzes im Sachwertverfahren bewertet wurden:

- Teileigentum,
- Geschäftsgrundstücke,
- gemischt genutzte Grundstücke,
- sonstige bebaute Grundstücke,
- unbebaute Grundstücke.

Die Grundstücksart wird vom Finanzamt bestimmt, basierend auf den Angaben der Eigentümer in den Feststellungserklärungen. Dabei erfolgt die Einordnung gemäß den Vorgaben des Bewertungsgesetzes.

Wie wird die Grundsteuer berechnet?

Grundsteuerwert-bescheid	**x Steuer-messzahl =**	**Grundsteuermess-bescheid**	**x Hebesatz =**	**Grundsteuer-bescheid**
Zuständig: Ihr örtliches Finanzamt			Zuständig: Steueramt der Marktstadt Waldbröl	

Was muss ich bei einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft beachten?

Zu Wohnzwecken genutzte Gebäude und Gebäudeteile sowie zu anderen außerbetrieblichen Zwecken genutzte Gebäude und Gebäudeteile (zum Beispiel ein gewerblicher Hofladen) werden nicht mehr als land- und forstwirtschaftliches Vermögen bewertet. Sie werden nun dem Grundvermögen (Grundsteuer B) zugeordnet.

Was gilt bei Veränderungen der Eigentumsverhältnisse oder des Grundstückes?

Änderungen der Eigentumsverhältnisse (etwa Kauf, Verkauf oder Erbschaft) sowie alle Änderungen, die sich auf die Höhe des Grundsteuerwertes auswirken können (etwa Neu-, An- oder Umbauten oder Nutzungsänderungen), müssen dem örtlich zuständigen Finanzamt gemeldet werden.

Was ist bei einem Eigentumswechsel zu beachten?

Die Grundsteuerpflicht beginnt mit dem 01.01. des Jahres, das auf den Erwerb des Grundbesitzes folgt. Sie endet mit dem Ablauf des Jahres (31.12.), in dem der Grundbesitz auf den Erwerber (Kauf, Erbschaft, Schenkung oder ähnliches Rechtsgeschäft) übergegangen ist, grundsätzlich jedoch erst nach Erteilung eines Bescheides über den Eigentumswechsel (Zurechnungsfortschreibung durch das Finanzamt Gummersbach). Bis dahin kann der bisherige Eigentümer ggfs. eine Verrechnung der Grundsteuer mit dem neuen Eigentümer auf der Grundlage des abgeschlossenen (Kauf-)Vertrages vornehmen.

Die Straßenreinigungsgebühren können unabhängig von der Zurechnungsfortschreibung des Finanzamtes unterjährig abgerechnet werden, sofern dem Steueramt ein geänderter Grundbuchauszug oder eine Kopie des Kaufvertrages als Nachweis des Eigentums- bzw. Besitzwechsels nebst Datum der vollständigen Kaufpreiszahlung vorgelegt wird.

Die Stadtwerken Waldbröl und der Abfall- Sammel- und Transportverband Oberberg (ASTO) müssen separat über den Eigentumswechsel informiert werden.

Wo finde ich weitere Informationen?

Weitere Informationen zur Grundsteuerreform erhalten Sie auf den Websites der Finanzverwaltung Nordrhein-Westfalen unter www.finanzverwaltung.nrw.de/Grundsteuerreform. Alternativ können Sie sich telefonisch an das Steueramt der Marktstadt Waldbröl wenden.

Steueramt	
Frau Groß	02291/85-158
Frau Wagener	02291/85-159

Information zu den anderen Steuerarten und Gebühren finden Sie unter www.waldbroel.de/rathaus/steuern-und-gebuehren/.