Beispiel B:
Ihre Viereinhalb-Zimmer-Wohnung liegt in einem früher einmal beliebten Ortsteil der Gemeinde. Das Umfeld hat über die letzten Jahrzehnte jedoch erheblich an Attraktivität eingebüßt, die Nachfrage hat sich auf andere Gebiete verlagert. Die Folge: Ihre Wohnung dürfte nicht im gleichen Maße wie andere Immobilien der Gemeinde an Wert zugelegt oder sogar Wert eingebüßt haben. Die Steuerlast wird unter solchen Umständen eher sinken.

WAS BEDEUTET AUFKOMMENSNEUTRALITÄT?

Der Begriff wird oft missverstanden. Er bedeutet nur, dass die Gemeinde nach Umsetzung der Reform ihr Grundsteueraufkommen insgesamt stabil halten kann – also im Jahr 2025 ähnlich viel an Grundsteuer einnimmt wie in den Vorjahren, als die Reform noch bevorstand. Die Reform als solche soll also kein Grund dafür sein, dass sich das Aufkommen verändert.

Aufkommensneutralität bedeutet jedoch nicht, dass die individuelle Grundsteuer gleichbleibt. Wenn die Neubewertung ergibt, dass die Immobilie im Vergleich stark an Wert zugelegt hat, wird künftig mehr Grundsteuer fällig – auch dann, wenn die Gemeinde 2025 ihr Gesamtaufkommen an Grundsteuer nicht erhöht.

Weitere Erläuterungen zur Grundsteuerreform und aktuellen Fragen wie einer möglichen Mehrbelastung von Wohngrundstücken finden Sie auf kommunen.nrw

DARF DIE GRUNDSTEUER AB 2025 ÜBERHAUPT ERHÖHT WERDEN?

Keine Stadt oder Gemeinde wird wegen der Reform die Einnahmen aus der Grundsteuer erhöhen. Dennoch kann es vor Ort sehr konkrete Zwänge geben, die Grundsteuer anzuheben – völlig unabhängig von der aktuellen Reform. Die Gemeinden sind gesetzlich verpflichtet, ihre Haushalte auszugleichen. Reichen die Mittel für die aktuellen Aufgaben nicht aus – zum Beispiel, weil dringend eine Kita gebaut werden muss – muss der Rat entscheiden, an welchen Stellen gespart werden soll oder ob es nötig ist, Steuern zu erhöhen.

Solche Entscheidungen zu treffen, ist für alle Beteiligten schwierig. In den Räten, die diese Entscheidung zu treffen haben, sitzen Bürgerinnen und Bürger, die sich ehrenamtlich für ihre Gemeinde engagieren und übrigens auch selbst Steuerzahler sind.

VON DER GRUNDSTEUER PROFITIEREN DIE MENSCHEN VOR ORT

Die Einnahmen aus der Grundsteuer bleiben vollständig in der Stadt oder Gemeinde und können flexibel eingesetzt werden. Mit Ihrer Grundsteuer werden Schulen, Kitas und Straßen gebaut oder örtliche Kultur- und Sportangebote finanziert. Jeder Euro wird direkt vor Ihrer Haustür ausgegeben. Das, was eine Gemeinde lebenswert macht, könnte ohne die Grundsteuer nicht finanziert werden.

DStGB
Deutscher Städte- und Gemeindebund

Städte-und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen

Fotos Titel im UZS: AdobeStock: superelaks | Photographee.eu | yanlev

IHRE **GRUNDSTEUER** VOR ORT

Bad Wünnenberg
Wir sind da

WARUM DIE GRUNDSTEUER REFORMIERT WIRD

Die Höhe der Besteuerung richtet sich nach dem Wert von Grundstück und Gebäuden. Die meisten Daten sind jedoch veraltet. Das Bundesverfassungsgericht hat deshalb den Gesetzgeber dazu verpflichtet, die Grundsteuer zu reformieren und dafür aktuelle Bewertungen vorzunehmen.

DREI FAKTOREN – EIN ERGEBNIS

Die Finanzämter ermitteln derzeit den Grundsteuerwert Ihrer Immobilie. Dieser Wert wird mit der gesetzlich festgelegten Steuermesszahl multipliziert. Das Ergebnis erhalten Sie mit dem so genannten Grundsteuer-Messbescheid von Ihrem Finanzamt. Um die endgültige Höhe der Grundsteuer zu berechnen, legen die Städte und Gemeinden den so genannten Hebesatz fest. Mit ihm wird der Messbetrag aus dem Bescheid des Finanzamts ein weiteres Mal multipliziert. Der Hebesatz wird von Ihrer Gemeinde für die neue Grundsteuer ab 2025 von Grund auf neu berechnet.

FORMEL
Grundsteuerwert x Steuermesszahl = Grundsteuermessbetrag
Grundsteuermessbetrag x Hebesatz = Grundsteuer

WAS HEISST DAS FÜR DIE EIGENE GRUNDSTEUER?

Am 1. Januar 2025 soll die neue Regelung zur Grundsteuer in Kraft treten. Wichtig für Sie als Eigentümer ist dann die Frage, wie sich der Wert der Immobilie durch die Berechnung nach neuem Recht verändert. Ob Ihre Immobilie zu den besonders „wertvollen“, zu den weniger „wertvollen“ oder eher durchschnittlichen gehört, darüber entscheidet das neue Grundsteuerrecht des Bundes, das der Grundsteuer-Messbescheid abbildet. Die Gemeinden haben auf diese Wertfeststellung keinen Einfluss. Denn mit dem Hebesatz werden alle neuen Immobilienwerte nur noch gleichmäßig hochgerechnet.

MUSS ICH AB 2025 MEHR GRUNDSTEUER BEZAHLEN?

Die meisten Grundstücke und Immobilien haben im Laufe der vergangenen Jahrzehnte an Wert zugelegt. Ob Sie ab 2025 mehr Grundsteuer als zuvor bezahlen, hängt daher nicht nur von der Wertentwicklung Ihrer eigenen Immobilie ab. Wichtig ist vor allem der Vergleich zu den anderen Immobilien innerhalb Ihrer Gemeinde.

Beispiel A

Gebaut wurde Ihr Einfamilienhaus in den 60er Jahren am Ortsrand. Im Zuge der Stadtentwicklung ist aus der ehemals günstigen Randlage eine beliebte Siedlung mit einem hoch attraktiven Umfeld geworden. Die Folge: Ihr Haus dürfte im Vergleich zu anderen Immobilien in der Gemeinde stärker an Wert zugelegt haben. Die Grundsteuer wird wahrscheinlich steigen, je nach Wertentwicklung stark oder weniger stark.