



Informationen zur Grundsteuerreform 2025

Informationsveranstaltung 04.02.2025

Inhaltsverzeichnis

- ▶ Berechnung der Grundsteuer
 - Urteil BVerfG 2018 - Einheitsbewertung
 - Angaben gegenüber dem Finanzamt
 - Zusammensetzung Bescheid
 - Zuständigkeit Finanzamt / Stadt Waltrop
 - Beispiel Grundsteuerberechnung
- ▶ Grundsteuerreform 2025
 - Aufkommensneutralität
 - Blick auf den Haushalt
 - Reaktionsmöglichkeiten?
 - Aktuelle Hebesätze im Kreis RE
- ▶ Fazit und Ausblick

Berechnung der Grundsteuer

Urteil BVerfG 2018 - Einheitsbewertung

- ▶ Bisheriges System verfassungswidrig, da mit dem Gleichheitsgrundsatz unvereinbar (Wesentlich Gleiches muss gleichbehandelt werden, wesentlich Ungleiches muss ungleichbehandelt werden)
 - ▶ Wertfeststellungen auf zu alten Grundlagen (Ost: 1935/West:1964)
 - ▶ Keine Rechtfertigung erkennbar
 - ▶ Zielsetzung: (Einheits-)Werte zu ermitteln, die dem Verkehrswert des Grundstücks ca. nahekommen
- ⇒ Gesetzliche Regelung bis 31.12.2019 notwendig
Anwendung altes Recht längstens bis 31.12.2024

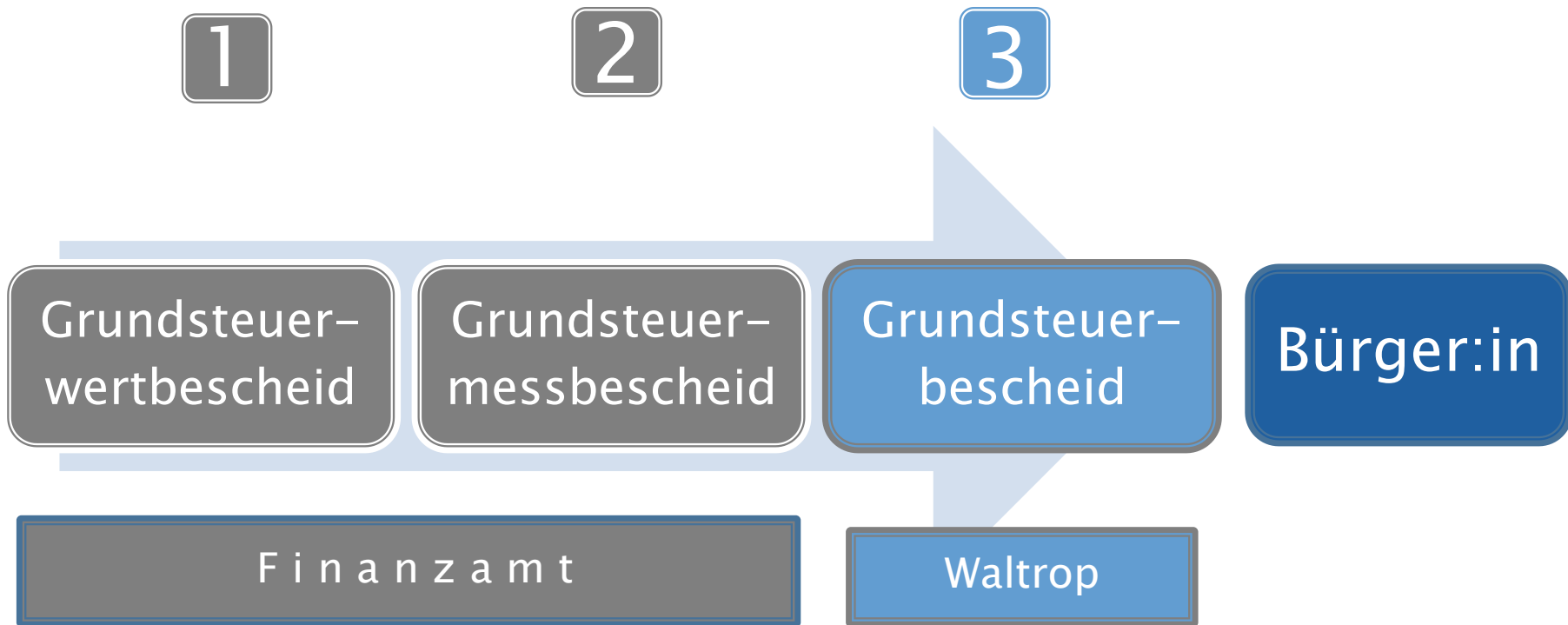
Berechnung der Grundsteuer

Angaben gegenüber dem Finanzamt (bis 31.01.2023 möglich)

- ▶ Aktenzeichen und Besitzverhältnisse
- ▶ Grundbuchinformationen (Gemarkung, Flurstück)
- ▶ Grundstücksart und Grundstücksfläche
- ▶ Bodenrichtwert
- ▶ Wohnfläche
- ▶ Baujahr und ggfs. Angaben zur Kernsanierung
- ▶ Kernsanierung: Dach u. Fassade inkl. Dämmung, Fenster u. Türen, Innenausbau, Fußböden, Bäder, Heizung, Sanitär- und Elektroinstallation
= Werterhöhung durch Erneuerung!

Berechnung der Grundsteuer

Zusammensetzung Bescheid



Berechnung der Grundsteuer

Zusammensetzung Bescheid

Was?	Wie?		
Unbebaute Grundstücke	Grundstücksfläche x Bodenrichtwert		
Bebaute Grundstücke	Bodenrichtwert	+	Gebäudekomponente
<p style="text-align: center;">Wohngrundstücke (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum)</p>	abgezinster Bodenrichtwert	+	(typisierter) kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks
<p style="text-align: center;">Nicht-Wohngrundstücke (Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum, sonstige bebaute Grundstücke)</p>	Bodenrichtwert	+	durchschnittliche Normalherstellungskosten
Ergebnis	Grundsteuerwert (1. Bescheid vom Finanzamt)		

Berechnung der Grundsteuer

Zusammensetzung Bescheid

Grundstücksart	Grundsteuerwert	x	Steuermesszahl
Unbebaute Grundstücke	Grundsteuerwert	x	0,34 ‰
Bebaute Grundstücke			
Wohngrundstücke	Grundsteuerwert	x	0,31 ‰
Nicht-Wohngrundstücke	Grundsteuerwert	x	0,34 ‰
Ergebnis	Grundsteuer messbetrag (2. Bescheid vom Finanzamt)		

Berechnung der Grundsteuer

Zuständigkeit des Finanzamtes

1 Grundsteuerwertbescheid

Festlegung des Grundstückwertes

Wohngrundstück
Ertragswertverfahren

Geschäftsgrundstück
Sachwertverfahren



Einspruchsmöglichkeit
durch Bürger:innen



2 Grundsteuermessbescheid

Berechnung des Steuermessbetrages

Grundstückswert x Steuermesszahl

Steuermesszahl
für Wohngrundstück

0,31‰

Steuermesszahl
für Geschäftsgrundstück

0,34‰

Deutliche Absenkung der Steuermesszahlen durch Einführung des Bundesmodells

Reduzierung um 90%

Berechnung der Grundsteuer

Zuständigkeit der Stadt Waltrop

3 Grundsteuerbescheid

Kommunen sind an Grundlagenbescheid der Finanzämter gebunden



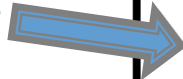
keine kommunalen Einspruchsmöglichkeiten



Widerspruch gegen Grundbesitzabgabenbescheid durch Bürger:innen führt nicht zu Anpassung des Grundlagenbescheides des Finanzamtes

Berechnung der Grundsteuer

Grundsteuer-
messbetrag
X
Hebesatz



Bestandteil des Grundbesitzabgabenbescheides

Kommunaler Hebesatz ist die einzige beeinflussbare Größe bei der Berechnung der Grundsteuer

Berechnung der Grundsteuer

Berechnungsbeispiel:

Schritt 1: Berechnung des Grundsteuerwerts

(Bescheid auf den 01.01.2022 über die Feststellung des Grundsteuerwerts)

Schritt 1.1: Berechnung des jährlichen Rohertrags

		Berechnung	Grundlage	Wertermittlung
1.		m ² Wohnfläche	<i>Selbstangabe</i>	140,00 m ²
2.		monatliche Nettokaltmiete	Anlage 39 Nr. I	5,82 €/m ²
3.	+	Zuschlag für Mietniveaustufe (Stufe 3 = 0%)	Anlage 39 Nr. II	0,00 %
4.	./.	Abschlag für Mietniveaustufe (Stufe 3 = 0%)	Anlage 39 Nr. II	0,00 %
5.	=	monatlicher Rohertrag	§ 254 BewG	814,80 €
6.	×	12	§ 254 BewG	9.777,60 €
7.	=	jährlicher Rohertrag (ohne Garage)	§ 254 BewG	9.777,60 €
8.	+	Nettokaltmiete Garage Festwert	Anlage 39 Nr. I (Zusatz)	35,00 €
9.	+	Nettokaltmiete Garage Festwert	Anlage 39 Nr. I (Zusatz)	35,00 €
10.	x	12	Anlage 39 Nr. I (Zusatz)	840,00 €
11.	=	Rohertrag des Grundstücks		10.617,60 €

Berechnung der Grundsteuer

Berechnungsbeispiel:

Schritt 1.2: Berechnung des Grundsteuerwerts

		Berechnung	Grundlage	Wertermittlung
12.		Rohertrag des Grundstücks	§ 254 BewG, Anlage 39	10.617,60 €
13.	x	Bewirtschaftungskosten (25% vom Rohertrag)	§ 255 BewG, Anlage 40	25,00 %
14.	./.	nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	§ 255 BewG, Anlage 40	2.654,40 €
15.	=	Reinertrag des Grundstücks	§ 253 Abs. 1 BewG	7.963,20 €
16.	x	Vervielfältiger	§§ 253 Abs. 2, 256 BewG, Anlagen 37, 38	22,29 €
17.	=	kapitalisierter Reinertrag	§§ 252, 253 BewG	177.499,73 €
18.		Grundstücksfläche	<i>Selbstangabe</i>	520,00 m ²
19.	x	Bodenrichtwert	<i>Festgelegt Land</i>	220,00 €/m ²
20.	x	Umrechnungskoeffizient	§§ 251, 257 Abs. 1, Anlage 36	1,00 €
21.	=	Bodenwert vor Abzinsung		114.400,00 €
22.	x	Abzinsungsfaktor	§ 257 BewG, Anlage 41	0,4427 €
23.	=	Abgezinster Bodenwert		50.644,88 €
24.	=	Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren	§ 252 BewG	228.144,61 €
25.	=	Grundsteuerwert abgerundet	§ 252 BewG	228.100,00 €

Berechnung der Grundsteuer

Berechnungsbeispiel:

Schritt 2: Berechnung des Grundsteuermessbetrags

(Bescheid auf den 01.01.2025 über die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags)

		Berechnung	Grundlage	Wertermittlung
26.		Grundsteuerwert abgerundet	§ 252 BewG	228.100,00 €
27.	x	Steuermesszahl	§ 15 GrStG	0,31 ‰
28.	=	Grundsteuermessbetrag	§ 13 GrStG	70,71 €

Schritt 3: Berechnung der Grundsteuer

(Bescheid durch die Stadt Waltrop - Jahresbescheid 2025)

		Berechnung	Grundlage	Wertermittlung
29.		Grundsteuermessbetrag	§ 13 GrStG	70,71 €
30.	x	Hebsetzung der Stadt	Haushaltssatzung	700,00 ‰
31.	=	Grundsteuer B		494,98 €

Grundsteuerreform 2025

Aufkommensneutralität

Aufkommens- neutralität

Grundsteueraufkommen der
Kommune bleibt nach
Umsetzung der Reform stabil

Individuelle Grundsteuer
bleibt nicht gleich

Land NRW berechnet derzeit für jede
Kommune einen individuellen
Hebesatz, damit die
Aufkommensneutralität erreicht wird.



Notwendige Anpassung des
Hebesatzes für
Aufkommensneutralität
nach aktuellen Daten

Aufkommensneutraler Hebesatz gem. Land:
GrundSt A = 624% und GrundSt B = 717 %

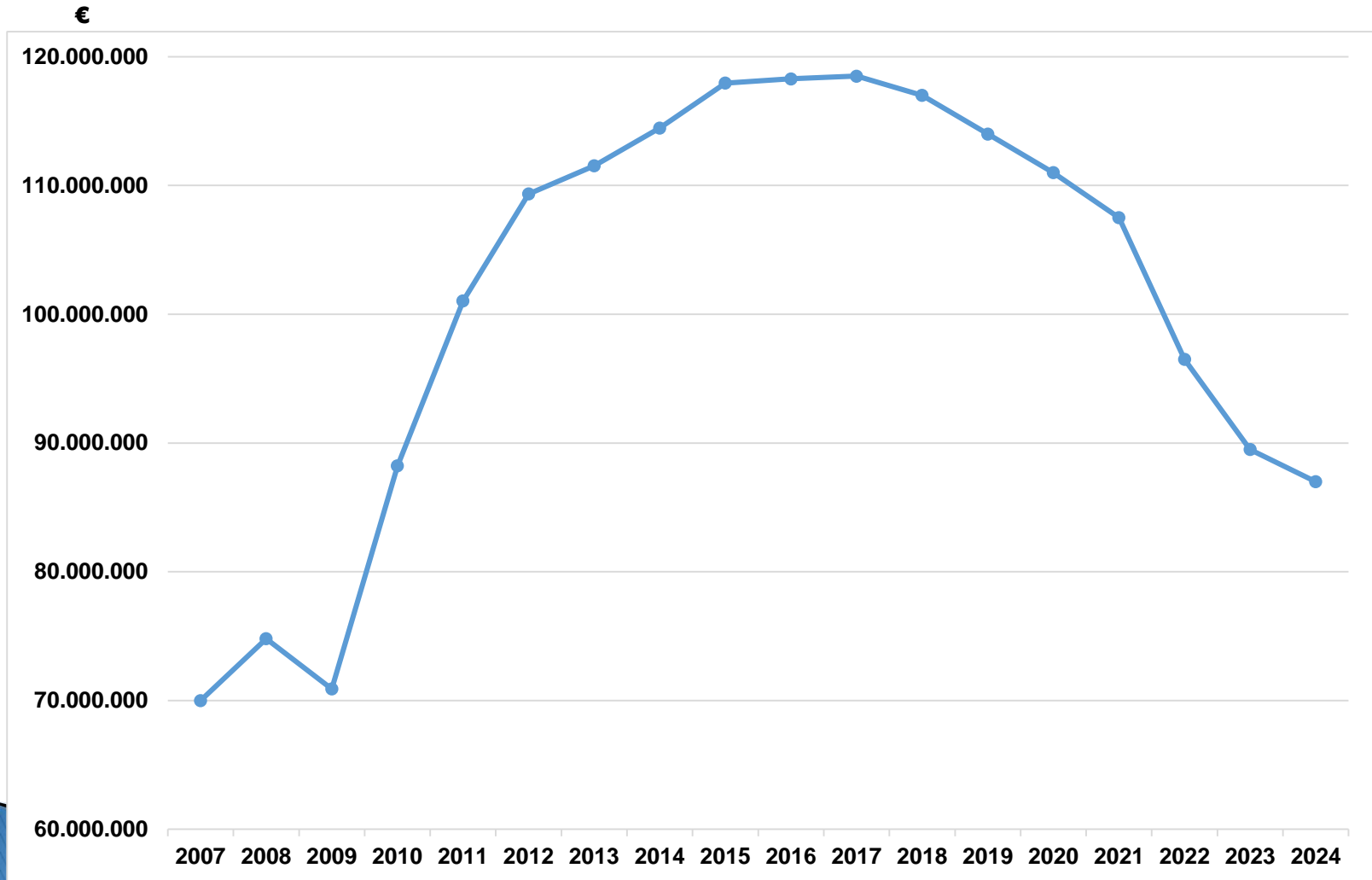
Grundsteuerreform 2025

Blick auf den Haushalt - Ergebnisplan

	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028
Ergebnis der laufenden Verwaltungstätigkeit	-6.425.804	-4.352.689	-2.645.165	-1.763.004
2% globaler Minderaufwand vom ordentlichen Aufwand	2.021.150	1.935.810	1.986.781	2.026.817
Jahresergebnis (nach Abzug des globalen Minderaufwandes)	-4.404.654	-2.416.879	-658.384	263.813

Grundsteuerreform 2025

Blick auf den Haushalt - Liquiditätskredite



Grundsteuerreform 2025

Blick auf den Haushalt

- ▶ Haushalt ist strukturell nicht ausgeglichen
 - ▶ Grundsteueraufkommen liegt bei ca. 6,2 Mio. €
 - ▶ Wesentliche Ertragsgröße für den Haushalt
 - ▶ Aufgabenübertragungen ohne finanzielle Kompensation
 - ▶ Massive Investitionen in den nächsten Jahren notwendig (Investitionskredite)
 - ▶ Verschuldung reduziert (Liquiditätskredite)
- ⇒ Hebesätze sind mit der Satzung 2025 nicht erhöht worden und eine Genehmigung des HSK liegt vor.

Grundsteuerreform 2025

Reaktionsmöglichkeiten?

- ▶ Anpassung der Steuermesszahl = Veränderung der Grundsteuermessbeträge (Land NRW)
- ▶ Differenzierung der Hebesätze (zum Beispiel: Grundsteuer B.1, Grundsteuer B.2)
 - Kaum umsetzbar zum 01.01.2025 (IT-Struktur)
 - Rechtlich problematisch (Gleichheitsgrundsatz, Verlagerung materieller Frage auf Kommunen)
- ▶ Kommunale Spitzenverbände lehnen eine Hebesatzdifferenzierung ab
- ▶ Anpassung des Hebesatzes GrundSt B ↓ ↑

Grundsteuerreform 2025

Aktuelle Hebesätze im Kreis RE

Grundsteuer B	2024	Ø 2024
Gladbeck	950	823
Herten	920	
Dorsten	870	
Castrop-Rauxel	825	
Datteln	825	
Haltern am See	825	
Oer-Erkenschwick	825	
Marl	790	
Waltrop	700	
Recklinghausen	695	

Fazit und Ausblick

- ▶ Unzureichende Kommunikation durch Politik/FA
- ▶ Stadt hat immer den „schwarzen Peter“
- ▶ Steuerrecht kompliziert
- ▶ Beratung darf nur durch Personen (Vereinigungen) erfolgen, die zur geschäftsmäßigen Hilfeleistung in steuerrechtlichen Angelegenheiten befugt sind.
- ▶ Stadt Waltrop darf nicht beraten!
- ▶ Einfluss auf die Grundsteuerreform ist gering (nur durch die Festlegung des Hebesatzes)
- ▶ Vertrauen in die Verwaltung, wir helfen immer!