

## **Fragen und Antworten zur neuen Grundsteuer ab 2025**

### **Warum wurde die Grundsteuer reformiert?**

Weil die Bewertung des Grundbesitzes, auf der die Grundsteuer noch bis zum Jahr 2024 aufgebaut hat, völlig veraltet war. Das Bundesverfassungsgericht hat deshalb eine Besteuerung anhand aktuellerer Werte ab 2025 gefordert. Dies ist geschehen. In NRW gelten dafür weitestgehend die vom Bund beschlossenen Reformgesetze. Eine landesrechtliche Abweichung besteht nur für die Möglichkeit, unterschiedliche Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngrundstücke festzulegen.

### **Was bringt Ihnen persönlich die Grundsteuer überhaupt?**

Die Einnahmen aus der Grundsteuer bleiben vollständig vor Ort und können flexibel eingesetzt werden. Mit Ihrer Grundsteuer werden Schulen, Kitas, Straßen und Spielplätze gebaut oder örtliche Kultur- und Sportangebote finanziert. Jeder Euro wird sozusagen direkt vor Ihrer Haustür ausgegeben.

Das, was Ihre Gemeinde lebenswert macht, könnte ohne die Grundsteuer nicht finanziert werden. Sie zahlen die Grundsteuer also für die örtliche Gemeinschaft und damit auch „für sich selbst“. Durch die Reform wird die Grundsteuer nun auch zukunftssicher. Und das ist eine gute Nachricht.

### **Was war Inhalt der Reform?**

Die Finanzämter haben in den letzten Jahren die neuen Grundsteuerwerte ermittelt. Aus diesen Werten und der gesetzlich festgelegten Steuermesszahl wurde der Grundsteuer-Messbetrag errechnet. Dies war ein eigener Verfahrensschritt, der mit dem Grundsteuer-Messbescheid abgeschlossen wurde, den Sie von Ihrem Finanzamt bereits erhalten haben. Für Rückfragen oder Rechtsmittel sind insofern auch die Finanzämter zuständig.

Der Messbescheid ist verbindlich – auch für die Gemeinden, die davon nicht abweichen dürfen. Die Gemeinden haben in einem letzten Schritt nur noch ihre Hebesätze angewendet, um die endgültige Grundsteuer zu berechnen. Hebesätze gibt es vor Ort mindestens zwei: einen für die Grundsteuer A (Land- und Forstwirtschaft) und einen für die Grundsteuer B (Wohnen und Gewerbe) – wobei die Grundsteuer B in NRW optional nach Wohn- und Nichtwohngrundstücken differenziert werden kann. Alle Hebesätze wurden für die Grundsteuer ab 2025 neu festgelegt.

### **Was heißt das für Ihre Grundsteuer?**

Wesentlich für Sie als Grundsteuerzahler ist die Wertentwicklung nach neuem Recht (im Vergleich zum bisherigen Recht, das bis einschließlich 2024 galt). Ob Ihr Grundbesitz nach neuem Recht (also ab 2025) als besonders „wertvoll“, weniger „wertvoll“ oder eher durchschnittlich eingestuft wurde, richtet sich nach dem neuen Grundsteuerrecht des Bundes, das im Grundsteuer-Messbescheid des Finanzamts abgebildet ist.

Die Gemeinden haben auf die Wertfeststellung als solche keinen Einfluss. Mit den jeweiligen Hebesätzen werden alle neuen Werte nur noch gleichmäßig hochgerechnet. Die Festlegung differenzierter Grundsteuer-B-Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngrundstücke dient der Reduzierung von Wohnnebenkosten aus sozialpolitischen Gründen.

### **Muss ab 2025 mehr Grundsteuer bezahlt werden?**

Ob Sie ab 2025 mehr Grundsteuer als zuvor bezahlen, hängt nach dem neuen Grundsteuerrecht des Bundes in erster Linie von der Wertentwicklung Ihres Grundbesitzes im Vergleich zum übrigen Grundbesitz innerhalb der Gemeinde ab.

Hat sich bei der Neubewertung herausgestellt, dass Ihr Grundbesitz im Verhältnis stärker an Wert zugelegt hat (z. B. weil sich eine ehemals günstige Randlage zur mittlerweile gesuchten Wohnlage gewandelt hat), wird Ihre Grundsteuer wahrscheinlich steigen. Der Anstieg kann je nach Wertentwicklung deutlicher oder weniger stark ausfallen. Natürlich ist umgekehrt auch ein Absinken der einzelnen Steuerlast oder ein Gleichbleiben denkbar.

Dabei wirkt dem allgemein zu beobachtenden Trend einer überdurchschnittlichen Wertentwicklung der Wohngrundstücke die Festlegung unterschiedlicher Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngrundstücke bewusst entgegen.

Weil sich mit der Reform sämtliche Grundsteuerwerte verändern, müssen alle Gemeinden ihre Hebesätze rechnerisch daran anpassen. Für die Gemeinde Bad Sassendorf bedeutet das, dass durch die neuen Berechnungen des Finanzamtes die Summe der Grundsteuermessbeträge gesunken ist. Um die gleiche Gesamtsumme an Grundsteuer B zu gewährleisten, musste daher rechnerisch der Hebesatz erhöht werden. Damit soll im Jahr 2025 annähernd der gleiche Betrag von 2.598.000 Euro wie im Jahr 2024 eingenommen werden. Insofern erhöht die Gemeinde im Zuge der Reform ihr Grundsteueraufkommen trotz eines höheren Hebesatzes **nicht**.

Die Einnahmen fließen etwa in Schulen, Kitas, Spielplätze und Straßen und werden hierfür dringend benötigt.

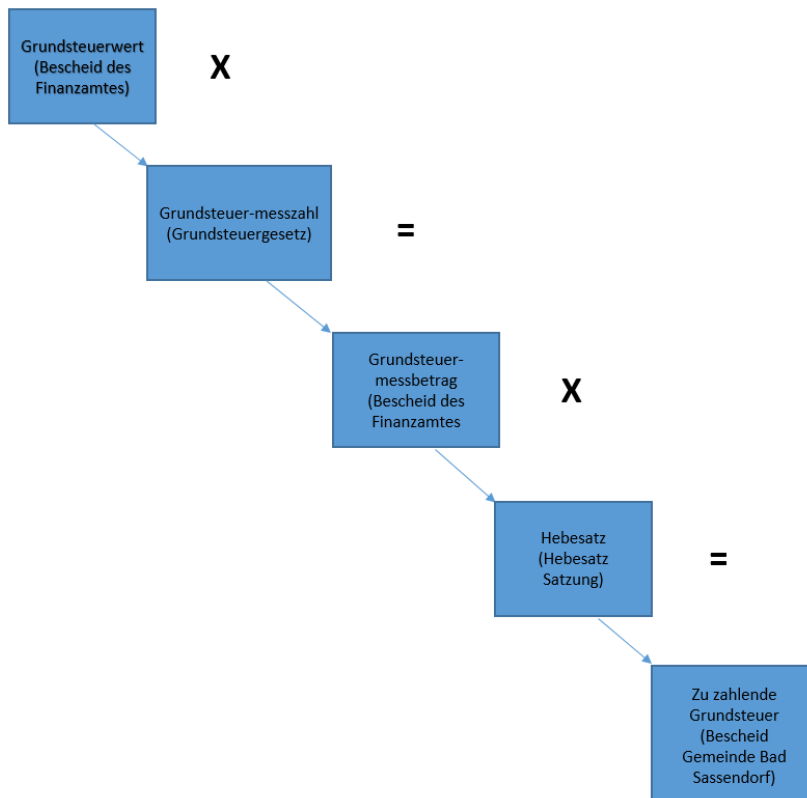
### Was bedeutet Aufkommensneutralität?

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 kann – 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 verändert. Aufkommensneutralität bedeutet jedoch **nicht**, dass Ihre individuelle Grundsteuer gleichbleibt. Denn wenn die Neubewertung ergibt, dass Ihr Grundbesitz vergleichsweise stark an Wert zugelegt hat, dann steigt dafür künftig die Grundsteuer – auch wenn sich das Gesamtaufkommen vor Ort nicht erhöht.

Für die eigentlich interessante Frage „Muss ich ab 2025 mehr Grundsteuer bezahlen?“ kommt es also in erster Linie auf die Wertentwicklung an.

### Fragen zum Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes?

Für individuelle Rückfragen steht die Grundsteuer-Hotline unter der Rufnummer 02921/351-1959 von Montag bis Freitag von 9 Uhr bis 13 Uhr zur Verfügung.



# Satzung über die Festlegung der Hebesätze für die Realsteuern (Hebesatzsatzung) für das Haushaltsjahr 2025 vom 11.12.2024

Aufgrund der §§ 7 und 8 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.07.2024 (GV. NRW. S. 444) in der zurzeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 25 Grundsteuergesetz vom 07.08.1973 (BGBl. I S. 965), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 16.12.2022 (BGBl. I S. 2294) in der zurzeit gültigen Fassung und des § 16 des Gewerbesteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2022 (BGBl. I S. 4167), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 27.03.2024 (BGBl. I S. 108) in der zurzeit gültigen Fassung, hat der Gemeinderat Bad Sassendorf in seiner Sitzung am 10.12.2024 folgende Satzung beschlossen:

## § 1

Die Hebesätze für die Grundsteuern und für die Gewerbesteuer werden wie folgt festgesetzt:

### 1. Grundsteuer

- |   |          |
|---|----------|
| a) für land- und forstwirtschaftliche Betriebe (Grundsteuer A)  | 424 v.H. |
| b) für die unbebauten Grundstücke (§ 247 des Bewertungsgesetzes) und bebauten Grundstücke, die gemäß § 250 Abs. 3 des Bewertungsgesetzes im Sachwertverfahren zu bewerten sind (Nichtwohngrundstücke) | 759 v.H. |
| c) für die bebauten Grundstücke, die gemäß § 250 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes im Ertragswertverfahren zu bewerten sind (Wohngrundstücke)   | 640 v.H. |

### 2. Gewerbesteuer

417 v.H.

## § 2

### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 20.12.2023 außer Kraft.

  
Dahlhoff  
Bürgermeister

  
Held  
Schriftführerin