

Grundsteuerreform: Informationen zur neuen Grundsteuer ab 01.01.2025

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.

BERECHNUNG IHRER GRUNDSTEUER

Das Finanzamt hat den Grundsteuerwert Ihrer Immobilie neu ermittelt und Ihnen auf dieser Basis einen Grundsteuer-Messbescheid zugesendet.

Um die endgültige Höhe der Grundsteuer zu berechnen, die Sie an die Stadt Altena (Westf.) zahlen, legt die Stadt Altena (Westf.) den so genannten Hebesatz fest. Mit ihm wird der Messbetrag aus dem Bescheid des Finanzamts multipliziert.

Der Hebesatz wurde von der Stadt Altena (Westf.) für die neue Grundsteuer ab 2025 von Grund auf neu berechnet und liegt bei **1010 v.H. (vom Hundert) für Wohngrundstücke** und **bei 200 v.H. für Nicht-Wohngrundstücke**.

So berechnet sich Ihre Grundsteuer:

$$\begin{array}{l} \text{Grundsteuermessbetrag gemäß Bescheid} \\ \text{Finanzamt} \times \text{Hebesatz Stadt Altena (Westf.)} \\ = \\ \text{zu zahlende Grundsteuer} \end{array}$$

WAS HEISST DAS FÜR MEINE 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.

HEBESATZ-DIFFERENZIERUNG

Die Städte und 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. Deshalb hat der Rat der Stadt Altena (Westf.) in seiner Sitzung am 16.12.2024 entschieden, eine Differenzierung vorzunehmen.

WAS BRINGT IHNEN PERSÖNLICH DIE GRUNDSTEUER ÜBERHAUPT?

Die Erträge 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 die Stadt Altena (Westf.) lebenswert macht, wäre ohne die Grundsteuer kaum finanzierbar.

MUSS ICH AB 2025 MEHR GRUNDSTEUER BEZAHLEN?

Die meisten Grundstücke und Immobilien haben im Laufe der vergangenen Jahrzehnte an Wert zugelegt. Hat sich bei der Neubewertung durch das Finanzamt 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.

Weil sich mit der Reform sämtliche Grundsteuerwerte verändern, muss die Stadt Altena (Westf.) ihre Hebesätze rechnerisch daran anpassen. Die Neuberechnung ist notwendig, um das Grundsteueraufkommen in Altena stabil zu halten, das heißt nach der Reform in Summe ähnlich viel an Grundsteuer einzunehmen wie vorher (sogenannte Aufkommensneutralität).

Für die Beantwortung der Frage "Muss ich ab 2025 mehr Grundsteuer bezahlen?" kommt es also in erster Linie auf die Wertentwicklung Ihres Grundbesitzes an, welche durch den Grundsteuer-Messbescheid des Finanzamts festgestellt wurde.

Beispiel:

Gebaut wurde Ihr Einfamilienhaus in den 60er Jahren am Ortsrand. Im Zuge der Entwicklung ist aus der ehemals günstigen Randlage eine beliebte Wohngegend mit einem 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.

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 ist also kein Grund dafür, dass sich das Aufkommen verändert. Aufkommensneutralität bedeutet jedoch nicht, dass Ihre individuelle Grundsteuer gleichbleibt. Wenn die Neubewertung durch das Finanzamt ergeben hat, dass Ihr Grundbesitz vergleichsweise stark an Wert zugelegt hat, dann steigt dafür ab 2025 die Grundsteuer – auch, wenn sich das Gesamt-aufkommen an Grundsteuer in der Stadt Altena (Westf.) nicht erhöht.

DARF DIE GRUNDSTEUER AB 2025 ÜBERHAUPT ERHÖHT WERDEN?

Keine Stadt oder Gemeinde wird wegen der Reform die Erträge 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, liegt die Entscheidung beim Gemeinderat, 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 die Stadt Altena (Westf.) engagieren und übrigens auch selbst Steuerzahler sind.

HABEN SIE FRAGEN?

Da die Höhe Ihrer Grundsteuer ab dem 01.01.2025 in erster Linie vom Grundsteuer-Messbescheid des

Finanzamts abhängt, kontaktieren Sie bei Rückfragen dazu zunächst das Finanzamt Altena.

KONTAKTDATEN

Finanzamt Altena
Winkelsen 11
58762 Altena
Telefon 02352 / 917 - 0

Wenn Sie darüber hinaus Fragen zum Grundsteuerbescheid der Stadt Altena (Westf.) haben (z.B. Änderung Ihrer Anschrift, Erteilung einer SEPA-Einzugsermächtigung), steht Ihnen die Stadt Altena (Westf.) gerne zur Verfügung.

KONTAKTDATEN

Stadt Altena (Westf.)
Abteilung 2 Finanzen
Herr Krzysztofik
Telefon 02352 / 209 - 228
E-Mail c.krzysztofik@altena.de

Mehr Informationen zur Grundsteuer

Haben Sie weitere Fragen zur Grundsteuer oder zur Grundsteuerreform?

Hier finden Sie die Plattform der Finanzverwaltung NRW:

www.grundsteuer.nrw.de .