

Informationen zur Grundsteuerreform 2025

Warum wird die Grundsteuer reformiert und was ändert sich?

Mit Urteil vom 10.04.2018 hat das Bundesverfassungsgericht entschieden, dass das Grundsteuerrecht bzw. das Bewertungsrecht für die Grundsteuer zu überarbeiten ist. Hintergrund ist, dass die wesentlichen Regelungen nicht mit dem Grundgesetz vereinbar waren.

Bis zu der geforderten Reform wurde die Grundsteuer auf Basis von Einheitswerten berechnet.

Die Einheitswerte basierten jedoch auf veralteten Grundstücksbewertungen aus den Jahren 1964 (Westdeutschland) und 1935 (Ostdeutschland), was wiederum laut Bundesverfassungsgericht zu einer ungerechten Steuerbelastung führte, da sich die Grundstücks- und Immobilienpreise seitdem sehr stark verändert haben.

Zur Ermittlung der neuen Berechnungsgrundlage wurden alle Grundstückseigentümer/innen seitens des Finanzamtes aufgefordert, eine entsprechende Feststellungserklärung digital beim Finanzamt einzureichen.

Im Rahmen dieser Grundsteuerreform werden nun ab 2025 statt der bisherigen Einheitswerte neue Grundsteuerwerte ermittelt, die nach dem Vergleichswert (unbebaute Grundstücke mittels Bodenrichtwert), dem Ertragswert (bebaute Wohngrundstücke) oder nach dem Sachwert (bebaute Nichtwohngrundstücke) errechnet werden. Diese werden von der Finanzverwaltung des Landes Nordrhein-Westfalen über ihre Finanzämter in Form von Grundsteuerfeststellungen und –messbescheiden dann den Kommunen vorgegeben.

Wie wird die Grundsteuer berechnet?

Das Finanzamt legt den Grundsteuermessbetrag fest. Über den festgelegten Grundsteuermessbetrag erhalten Sie von Ihrem Finanzamt einen Grundsteuermessbescheid.

Der festgelegte Grundsteuermessbetrag vom Finanzamt dient als Berechnungsgrundlage für die Gemeinden, die dann ihren individuellen Hebesatz anwenden, um die finale Steuerlast zu bestimmen. Da der Grundsteuermessbetrag durch das zuständige Finanzamt festgesetzt wird, ist dieser gegenüber dem/der Eigentümer/in als auch für die Gemeinden verbindlich.

Was bedeutet Aufkommensneutralität?

Aufkommensneutralität bedeutet nicht, dass die Höhe der zu zahlenden Grundsteuer für jede Bürgerin / jeden Bürger und für jedes Unternehmen gleichbleibt. In jedem Einzelfall können die aufkommensneutralen Hebesätze dazu führen, dass die Belastung höher oder niedriger ausfällt.

Vielmehr bedeutet Aufkommensneutralität, dass für die Kommune die Einnahmen konstant bleiben. Mithin ist dies keinesfalls gleichzusetzen mit einer Belastungsneutralität der Bürgerinnen und Bürger bzw. Unternehmen.

An wen wende ich mich bei Fragen?

Bei allen Fragen zu Ihrem Grundsteuermessbetrag – der die Grundlage für den Grundsteuerbescheid der Gemeinde bildet - wenden Sie sich bitte an das zuständige Finanzamt. Auch Rechtsmittel zu oder gegen den Grundsteuermessbetrag sind demnach ausschließlich an das zuständige Finanzamt zu richten.

Das Finanzamt erreichen Sie unter der folgenden Anschrift:

Finanzamt Grevenbroich

Merkatorstr. 12

41515 Grevenbroich

02181 – 607-1959 (Grundsteuer-Hotline)

Weitere Informationen finden Sie auch unter: www.grundsteuer.nrw.de