



Fragen und Antworten zur neuen Grundsteuer ab 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,
mit diesem Informationsblatt möchten wir Ihnen Informationen und Hinweise zur neuen Grundsteuer ab 2025 geben.

Warum wird die Grundsteuer reformiert?

Weil die Bewertung des Grundbesitzes, auf der die Grundsteuer aktuell noch aufbaut, völlig veraltet ist. Das Bundesverfassungsgericht hat deshalb eine Besteuerung anhand aktuellerer Werte ab 2025 gefordert. Das wird auch passieren. In NRW gelten dafür die vom Bund beschlossenen Reformgesetze; ein abweichendes Landesmodell (wie z. B. in Bayern) gibt es hier nicht.

Was bringt Ihnen persönlich die Grundsteuer überhaupt?

Die Einnahmen aus der Grundsteuer bleiben vollständig in Menden und können flexibel eingesetzt werden. Mit Ihrer Grundsteuer werden beispielsweise Schulen, Kitas, Straßen und Spielplätze gebaut oder örtliche Kultur- und Sportangebote finanziert. Sie zahlen die Grundsteuer also für die örtliche Gemeinschaft und damit auch „für sich selbst“.

Wie läuft die Reform ab?

Die Finanzämter ermitteln derzeit die neuen Grundsteuerwerte. Aus diesen Werten und der gesetzlich festgelegten Steuermesszahl wird der Grundsteuer-Messbetrag errechnet. Dies ist ein eigener Verfahrensschritt, der mit dem Grundsteuer-Messbescheid abgeschlossen wird, den Sie von Ihrem Finanzamt (Iserlohn) bereits erhalten haben oder noch erhalten. Für Rückfragen oder Rechtsmittel sind insofern auch die Finanzämter zuständig.

Der Messbescheid ist verbindlich – auch für die Stadt Menden, die davon nicht abweichen darf. Der darin festgestellte Messbetrag wird ab 2025 mit dem dann gültigen Hebesatz multipliziert. Durch die Reform verändern sich alle Grundsteuerwerte im Gemeindegebiet und auch die Stadt Menden wird ihren Hebesatz rechnerisch daran angleichen müssen. Erst wenn alle Grundstücke im Stadtgebiet durch das Finanzamt bewertet wurden, kann die Stadt ihren Hebesatz rechnerisch anpassen. Bis dahin kann keine Aussage dazu gemacht werden, welche Änderungen sich individuell ergeben. Die Hebesätze gelten jeweils für alle Steuerzahler im Stadtgebiet einheitlich.

In Menden gibt es aktuell zwei Hebesätze, einen für die Grundsteuer A (Land- und Forstwirtschaft) mit einer aktuellen Höhe von 250 % und einen für die Grundsteuer B (Wohnen und Gewerbe) in einer aktuellen Höhe von 595 %.

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 gilt). Ob Ihr Grundbesitz nach neuem Recht (also ab 2025) als besonders „wertvoll“, weniger „wertvoll“ oder eher durchschnittlich einzustufen ist, darüber entscheidet das neue Grundsteuerrecht des Bundes, das im Grundsteuer-Messbescheid des Finanzamts abgebildet ist.

Die Gemeinden haben auf diese Wertfeststellung keinen Einfluss. Mit den Hebesätzen werden alle neuen Werte nur noch gleichmäßig hochgerechnet. Das Verhältnis der neuen Werte untereinander, das sich aus dem reformierten Bundesrecht ergibt, wird durch diese Hochrechnung nicht mehr verändert.

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 von Menden ab.

Stellt sich bei der Neubewertung heraus, 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.

Durch die Reform verändern sich alle Grundsteuerwerte im Gemeindegebiet und auch die Stadt Menden wird ihren Hebesatz rechnerisch daran angleichen müssen.

Die Neuberechnung ist notwendig, um das Grundsteueraufkommen im städtischen Haushalt stabil zu halten, das heißt nach der Reform in Summe ähnlich viel an Grundsteuer einzunehmen wie vorher.

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.

Dürfe das Grundsteueraufkommen in 2025 überhaupt erhöht werden?

Dies ist rechtlich in jedem Falle zulässig. Dennoch wird nicht *wegen der Reform* das Grundsteueraufkommen erhöht.

Allerdings kann es notwendig sein, unter anderen Gesichtspunkten (also unabhängig von der Reform) die Grundsteuer insgesamt anzuheben. Es besteht die gesetzliche Verpflichtung, den kommunalen Haushalt auszugleichen. Reichen die Finanzmittel zur Erfüllung der aktuellen Aufgaben nicht aus, muss auch über angemessene Steuererhöhungen nachgedacht werden. Dies kann allerdings jederzeit passieren und hat nichts mit der Umsetzung der Grundsteuerreform zu tun.

Handeln Gemeinden, die das Aufkommen erhöhen, gerecht?

Eine Steuererhöhung wird nicht leichtfertig beschlossen, denn die Ratsmitglieder sind selbst Bürgerinnen und Bürger, die sich ehrenamtlich engagieren und auch selbst Steuerzahler in Menden sind.

Die Auswirkung die sich für Sie bei einer Erhöhung des Grundsteueraufkommens auf Ihre individuelle Grundsteuer ergäbe, bliebe moderat. Denn eine Erhöhung des Grundsteueraufkommens verteilt sich gleichmäßig auf alle Grundsteuerzahler innerhalb der Gemeinde. Für den Einzelnen macht dies in aller Regel nur einen überschaubaren Betrag aus. Wenn sich die individuelle Grundsteuer einzelner Steuerzahler in 2025 (im Vergleich zu den Vorjahren) dagegen sehr deutlich erhöht, wird dies vor allem an der Neubewertung auf Basis des reformierten Bundesrechts liegen.

Wann steht Ihre neue Grundsteuer fest?

Mit Versand der Grundsteuer-Bescheide für das Jahr 2025. In der Zwischenzeit schließen die Finanzämter die noch ausstehenden Bewertungen ab. Anschließend wird die Stadt Menden die Hebesätze rechnerisch an die neuen Werte anpassen. Erst dann kann die neue Grundsteuer für jeden individuell berechnet werden. Bis dahin braucht es also noch etwas Geduld.