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 (Bewertungsstichtag 01.01.1964). Das Bundesverfassungsgericht hat deshalb im Jahr 2018 eine Besteuerung anhand aktuellerer Werte ab 2025 gefordert. Der Bundesgesetzgeber wurde verpflichtet, bis spätestens zum 31.12.2019 ein Reformgesetz zu beschließen. Bund, Ländern und Kommunen wurde fünf Jahre Zeit gegeben das Gesetz umzusetzen. Die Neubewertung aller Grundstücke und die Neufestsetzung der Grundsteuer musste somit spätestens zum 31.12.2024 abgeschlossen sein. Dies ist auf Basis des Grundsteuerreformgesetzes des Bundes aus dem Jahr 2019 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. Eine landesweit einheitliche Steuerungsmöglichkeit über die Steuermesszahl, wie sie in 3 anderen Bundesländern umgesetzt wurde, wird bislang von der NRW-Landesregierung abgelehnt.

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 erstmals in 2025 optional nach Wohn- und Nichtwohngrundstücken differenziert werden kann. Von dieser Möglichkeit hat die Stadt Brilon Gebrauch gemacht. Die zusätzliche Möglichkeit, ab 2025 noch einen eigenständigen Hebesatz für unbebaute baureife Grundstücke (Grundsteuer C) zu beschließen, wurde vorerst noch nicht umgesetzt. Alle Hebesätze wurden für die Grundsteuer ab 2025 neu festgelegt.

Die Umsetzung der Vorgaben des Bundesverfassungsgerichtes erfolgt dabei unter Anknüpfung an das bestehende Bewertungs- und Grundsteuersystem (sog. Bundesmodell) nach diesem Schema:

Stufe	Berechnungsschritt der Grundsteuer	Verwaltungsakt	Zuständige Stelle
1	Bemessungsgrundlage: **Grundsteuerwert** Zum Bewertungsstichtag 01.01.2022	Grundsteuerwertbescheid	Finanzamt
2	**x Grundsteuermesszahl** =Grundsteuermessbetrag	Grundsteuermessbescheid	Finanzamt
3	**x Hebesatz** = Grundsteuer	Grundsteuerbescheid	Stadt Brilon

Erklärtes Ziel von Bund und Ländern bei der Umsetzung der Grundsteuerreform war darüber hinaus die Aufkommensneutralität.

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.

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, oder bislang nicht bewertete, umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind), 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.

Weil sich mit der Reform sämtliche Grundsteuerwerte verändern, müssen alle Gemeinden ihre Hebesätze rechnerisch daran anpassen. Die Neuberechnung ist notwendig, um das Grundsteueraufkommen stabil zu halten, das heißt nach der Reform in Summe ähnlich viel an Grundsteuer einzunehmen wie vorher. Die Festlegung unterschiedlicher Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngrundstücke wirkt dabei der allgemein zu beobachtenden überdurchschnittlichen Wertentwicklung der Wohngrundstücke gegenüber Geschäftsgrundstücken im Bundesmodell bewusst entgegen.

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.

Welche Hebesätze gelten In Brilon für das Jahr 2025?

Die Finanzverwaltung NRW stellt auf Ihrer Internetseite u.a. Empfehlungen für aufkommensneutrale Hebesätze, zur Verfügung (https://www.finanzverwaltung.nrw.de/aufkommensneutrale-hebesaetze).

Bei der Grundsteuer A folgt die Stadt Brilon dieser Empfehlung, auch wenn dadurch keine Aufkommensneutralität erreicht wird. Der Hebesatz wird somit von 270 v.H. auf 234 v.H. gesenkt. Hiermit soll die zusätzliche steuerliche Mehrbelastung ausgeglichen werden, die durch die Zuordnung der Wohngebäude zur Grundsteuer B ab 2025 entsteht.

Für die Grundsteuer B wird den Kommunen in NRW erstmalig ab 2025 ein differenziertes Grundsteuer-B-Hebesatzrecht eingeräumt. Vorrangig zur Reduzierung der Wohnnebenkosten werden daher in Brilon unterschiedliche Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngrundstücke festgesetzt.

Laut einem, vom Finanzministerium in Auftrag gegebenem Gutachten sollte die Spreizung bei einer Differenzierung im Bereich der Grundsteuer B ein Verhältnis von 1:2 nicht überschreiten, da eine Privilegierung der Wohngrundstücke von über 50% gegenüber den Nichtwohngrundstücken Verhältnismäßigkeitszweifel aufwerfen könnte und somit die Rechtssicherheit in Frage stehen würde. Bei den festgesetzten Hebesätzen wurde daher ein Verhältnis gewählt, das deutlich unter der maximal möglichen Differenzierung liegt.

Bei den Wohngrundstücken liegt der Hebesatz mit 550 v.H. leicht über der Empfehlung des Landes, um die erwarteten Verluste bei der Grundsteuer A zu kompensieren und insgesamt Aufkommensneutralität herzustellen.
Der aktuelle Hebesatz bei den Nichtwohngrundstücken wird verdoppelt und liegt somit für das Jahr 2025 bei 960 v.H.

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.

Grundsätzlich Information für einen unterjährigen Eigentumswechsel

Grundsteuer:

Gemäß § 22 Bewertungsgesetz erfolgt seitens des Finanzamtes die Zurechnung auf den neuen Eigentümer zum 1. Januar des auf den Eigentumswechsel folgenden Jahres. Das bedeutet, dass der Verkäufer hinsichtlich der Grundsteuer im Jahr des Verkaufs bis zum 31. Dezember zahlungspflichtig bleibt und die Steuerpflicht des Erwerbers erst ab dem 1. Januar des Folgejahres beginnt.

Anderslautende Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien - z.B. im notariellen Vertrag - müssen privatrechtlich verrechnet werden. **Eine unterjährige Umschreibung der Grundsteuern auf einen neuen Eigentümer ist gesetzlich ausgeschlossen.**

Mülltonnen und Winterdienst:

Es besteht die Möglichkeit, die Abfall- und Winterdienstgebühren unterjährig auf den neuen Eigentümer umzuschreiben. **Die unterjährige Umschreibung der Gebühren erfolgt nur, wenn Sie uns de Eigentumswechsel mitteilen.**

Folgende Informationen werden benötigt:

Was wurde **von wem** und **an wen** veräußert? / **Wann** war der Zeitpunkt des Besitzübergangs?

Bitte nutzen Sie für die Mitteilung von Eigentumswechseln den hierfür vorgesehenen Vordruck, welcher auf der städtischen Internetseite zum Download bereit steht.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

Fragen zum Grundbesitzabgabenbescheid und Hebesätzen der Stadt Brilon

Frau Schönfelder	**794-314**	**Telefonische Erreichbarkeit:**	**Mo.-Fr.**	**8.30 - 12.00 Uhr**
Herr Rüther	**794-312**		**Do. zusätzlich**	**14.00 - 16.00 Uhr**

Aufgrund des erwarteten erhöhten Anrufer-Aufkommens ist mit längeren Wartezeiten zu rechnen.

Gerne können Sie uns daher Ihr Anliegen auch per E-Mail an steuern@brilon.de mitteilen. Bitte teilen Sie uns Ihr Kassenzeichen, eine kurze Beschreibung Ihres Anliegens sowie Ihre Telefonnummer mit. Wir rufen Sie dann gerne zurück.

Fragen zum Grundsteuermessbetrag / Bewertung / Messbescheid des Finanzamtes

Finanzamt Brilon
Almerfeldweg 30, 59929 Brilon

Grundsteuer-Hotline: 02961 / 788-1959 Telefonische Erreichbarkeit: Mo.-Fr. 9.00 - 13.00 Uhr

Aufgrund des erwarteten erhöhten Anrufer-Aufkommens ist mit längeren Wartezeiten zu rechnen.

Auf www.finanzamt.nrw.de/elektronischer-kontakt finden Sie alle Informationen zur elektronischen Kommunikation mit Ihrem zuständigen Finanzamt.

Weitere Informationen zur Grundsteuerreform finden sie unter: www.grundsteuer.nrw.de

Steuersätze und Gebühren der Stadt Brilon 2025

Steuerart	2025	2024	Ansprechpartner/in	Telefon
Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftlicher Grundbesitz)	**234 v.H.**	270 v.H.	**Frau Schönfelder** **Herr Rüther** **E-Mail: steuern@brilon.de**	**794-314** **794-312**
Grundsteuer B (Wohngrundstücke)	**550 v.H.**	480 v.H.		
Grundsteuer B (Nichtwohngrundstücke)	**960 v.H.**	480 v.H.		

Gebührenart		2025	2024	Ansprechpartner/in	Telefon
Abfallentsorgungsgebühr				**Frau Schönfelder** **Herr Rüther** **E-Mail: steuern@brilon.de**	**794-314** **794-312**
Grauer Behälter	80ltr.	**77,52 €**	75,48 €		
Grauer Behälter	120ltr.	**103,20 €**	99,96 €		
Grauer Behälter	240ltr.	**180,12 €**	173,52 €		
Grauer Behälter	Windeltonne 120 ltr.	**51,60 €**	49,98 €		
Grauer Behälter	1.100 ltr / 4-wöchentl.	**1.072,20 €**	1.052,04 €		
Grauer Behälter	1.100 ltr / 2-wöchentl.	**2.014,80 €**	1.974,00 €		
Grauer Behälter	1.100 ltr / wöchentl.	**3.900,00 €**	3.818,04 €		
Grüner Behälter	120 ltr.	**99,48 €**	99,48 €		
Grüner Behälter	240 ltr.	**152,40 €**	152,40 €		
Grüner Behälter	120 ltr. - Saisontonne	**64,32 €**	64,32 €		
Grüner Behälter	240 ltr. - Saisontonne	**98,88 €**	98,88 €		
Blauer Behälter	120ltr.	**15,96 €**	15,96 €		
Blauer Behälter	240ltr.	**15,96 €**	15,96 €		
Blauer Behälter	1.100ltr.	**226,80 €**	226,80 €		
Sperrmüll	je Abfuhr / 2,5 cbm	**40,00 €**	40,00 €		
Organisatorische Fragen zur Abfallentsorgung, **Bestellung Sperrmüll** **Bestellung/Abmeldung Abfallgefäße**				**Abfallberatung Stadt Brilon - Lobbe Entsorgung GmbH** **E-Mail: buergerbuero.brilon@lobbe.de**	**976660**
Straßenreinigungsgebühr **Winterdienstgebühr pro qm** **anrechenbare Grundstücksfläche**		**0,017 €**	0,017 €	**Frau Schönfelder** **Herr Rüther** **E-Mail: steuern@brilon.de**	**794-314** **794-312**
Organisatorische Fragen zum **Winterdienst**				**Bauhof Stadt Brilon** **E-Mail: bauhof@brilon.de**	**794-500**

Zahlungsverkehr			Ansprechpartner/in	Telefon
Fragen zu Zahlungen, Mahnungen, **Teilnahme am Lastschriftverfahren** **Änderung der Bankverbindung**			**Stadtkasse** **E-Mail: stadtkasse@brilon.de**	**794-333**