

Die „neue“ Grundsteuer B

Weil gegenwärtig für **vergleichbare Immobilien** in benachbarter Lage erheblich unterschiedliche Grundsteuerzahlungen fällig werden können, **hat das Bundesverfassungsgericht 2018 die alte Systematik zur Erhebung für verfassungswidrig erklärt**. Ab dem 01.01.2025 muss die Grundsteuer B aufgrund neuer Erhebungsgrundlagen erhoben werden.

Hierzu wurden für alle Grundstücke und Gebäude die Bemessungsgrundlagen neu erhoben. Das Finanzamt hat das Ergebnis der Erhebung den Eigentümerinnen und Eigentümern im sog. Grundsteuermessbescheid mitgeteilt.

Das Land NRW hat für alle Kommunen **einen aufwandsneutralen Hebesatz** für die Grundsteuer B ermittelt und veröffentlicht.

Genau diesen aufwandsneutralen Hebesatz (730 Prozentpunkte) werde ich dem Rat zur Beschlussfassung vorschlagen.

Es wird 2025 also keine Grundsteuererhöhung geben. Gleichwohl wird es aufgrund der neuen Bemessungsgrundlagen zu **teilweise erheblichen Verschiebungen der Zahllast einzelner Haushalte** kommen. Während fast die Hälfte der Haushalte weniger zahlen, muss etwas über die Hälfte der Haushalte mehr bezahlen. Die Gemeinde Nümbrecht wird in der Summe 2025 ebenso viel Grundsteuer B einnehmen wie im Jahr 2024.

Wenn Sie den vom Finanzamt mitgeteilten Steuermessbetrag mit 7,3 multiplizieren, erhalten Sie den voraussichtlichen Zahlbetrag Ihrer Grundsteuer B für 2025.

Sehr geehrte Nümbrechterinnen und Nümbrechter!

Seit Monaten wird in den Medien immer wieder über die „neue“ Grundsteuer B geschrieben und diskutiert. Teilweise muss ich feststellen, dass oftmals mit „Halbwissen“ fragwürdige Thesen verbreitet werden. Im Folgenden werde ich versuchen, Ihnen die Sachlage ausführlich zu erläutern. Grundlagen bilden dabei die vom Bundesfinanzministerium zur Verfügung gestellten Informationen¹, die Informationsseite zur Grundsteuerreform des Landes NRW², das Grundsteuergesetz und das Bewertungsgesetz.

Warum ist die Umstellung der Berechnungsgrundlagen für die Grundsteuer B notwendig?

2018 hat das Bundesverfassungsgericht das derzeitige System der grundsteuerlichen Bewertung für verfassungswidrig erklärt. **Warum?** Gleichartige Grundstücke werden bisher unterschiedlich behandelt. Das verstößt gegen das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung.

¹ <https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/FAQ/faq-die-neue-grundsteuer.html>

² <https://www.finanzverwaltung.nrw.de/fragen-antworten-zur-grundsteuerreform>

Die bisherige Berechnung der Grundsteuer basiert auf Jahrzehnte alten Grundstückswerten (den sogenannten Einheitswerten). Im Westen Deutschlands werden die Grundstücke nach ihrem Wert im Jahr 1964 berücksichtigt. In den ostdeutschen Ländern sind die zugrunde gelegten Werte sogar noch älter; sie beruhen auf Werten aus dem Jahr 1935. Da sich die Werte von Grundstücken und Gebäuden seit den Jahren 1935 und 1964 sowohl im Westen als auch im Osten sehr unterschiedlich entwickelt haben, kommt es aktuell zu steuerlichen Ungleichbehandlungen, die nach Ansicht des Bundesverfassungsgerichts mit dem Grundgesetz nicht mehr zu vereinbaren sind. Im Ergebnis hat sich die Einheitsbewertung von den tatsächlichen Werten der Immobilien entkoppelt. **Das heißt, gegenwärtig können für vergleichbare Immobilien in benachbarter Lage erheblich unterschiedliche Grundsteuerzahlungen fällig werden.**

Diese Ungleichbehandlung ist auch in Nümbrecht sehr häufig vorhanden. An den einzelnen Grundsteuerbescheiden sehen wir, dass sehr oft für nebeneinander liegende Häuser ganz unterschiedlich hohe Grundsteuern bezahlt werden müssen. Selbst unter Beachtung von Größe und Alter der Häuser ergibt sich eine große Differenz. Gleiche Tatbestände werden somit nicht gleich besteuert, und das hat das Verfassungsgericht als nicht mit der Verfassung vereinbar beurteilt.

Wie wurde / wie wird die „neue“ Grundsteuer B berechnet?

Grundsatz: Wie bisher auch schon wird der Wert des Grundbesitzes = Grundsteuerwert mit der Steuermesszahl multipliziert. Das Ergebnis ist der Steuermessbetrag. Der Steuermessbetrag wird mit dem Hebesatz der Gemeinde multipliziert. So erhält man dann den Zahlungsbetrag der Grundsteuer.

Kurz erklärt im Einzelnen:

1. **Schritt:** Berechnung des Grundsteuerwertes: Wesentliche Faktoren zur Berechnung des Grundsteuerwertes sind der jeweilige Wert des Bodens (Bodenrichtwert) und die Höhe der statistisch ermittelten Nettokaltmiete, die u. a. von der sogenannten Mietniveaustufe der jeweiligen Gemeinde abhängt. Weitere Faktoren sind die Grundstücksfläche, Grundstücksart und das Alter des Gebäudes.

Die Bodenrichtwerte sind in den Bodenrichtwertinformationssystemen der Länder einsehbar.³

Die Einordnung der Gemeinden in Mietniveaustufen zur Ermittlung des Gebäudewertes hat das Bundesfinanzministerium auf Basis von Daten des Statistischen Bundesamtes über die Durchschnittsmieten in allen 16 Ländern vorgenommen⁴.

Im Ergebnis erhält man den Grundsteuerwert welcher sich aus dem Wert des Grundstückes und des darauf stehenden Gebäudes zusammensetzt. **Dieser Grundsteuerwert wurde Ihnen durch das Finanzamt mit einem Bescheid zur Feststellung des Grundsteuerwertes mitgeteilt.**

Zu Ihrer Information: Der **mittlere Grundsteuerwert** aller Grundstücke in Nümbrecht beträgt **233.452 €**.

³ z. B. für NRW: [BORIS NRW – Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt](#)

⁴ Mietniveau-Einstufungsverordnung vom 18. August 2021, BStBl. I S. 1871

Hinweis: Der Grundsteuerwert der gewerblich genutzten Grundstücke wird im sog. Sachwertverfahren ermittelt. Dabei werden die Grundstückswerte ebenfalls anhand der Bodenrichtwerte ermittelt. Der Gebäudewert wird über die sog. Normalherstellungskosten ermittelt. Siehe hierzu insbesondere die §§ 258 und 259 Bewertungsgesetz.

- **2. Schritt:** Zur Ermittlung des Steuermessbetrages wird der ermittelte Grundsteuerwert mit der Steuermesszahl multipliziert. Die Steuermesszahl ist in den §§ 14 und 15 des Grundsteuergesetzes des Bundes festgelegt.

Die Steuermesszahl beträgt:

- 0,031 Prozent für Wohngrundstücke (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum) beziehungsweise
- 0,034 Prozent für Nichtwohngrundstücke (Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum, sonstige bebaute Grundstücke).
- Außerdem werden der soziale Wohnungsbau sowie kommunales und genossenschaftliches Wohnen gefördert. Deshalb erhalten solche Gesellschaften, die günstiges Wohnen möglich machen, sowie Wohnungen der sozialen Wohnraumförderung einen zusätzlichen Abschlag bei der Steuermesszahl um 25 Prozent, der sich steuermindernd auswirkt.
- Betrieb für Land- und Forstwirtschaft 0,055 Prozent.

Nehmen wir den mittleren Grundsteuerwert aller Wohngrundstücke in Nümbrecht = 233.452 €. Die 233.452 € werden mit 0,031 Prozent multipliziert. Der mittlere Steuermessbetrag in Nümbrecht beträgt somit 72,37 €⁵.

Der Steuermessbetrag wurde Ihnen ebenfalls durch einen zweiten Bescheid des Finanzamtes (Festsetzung des Grundsteuermessbetrages) mitgeteilt.

- **3. Schritt:** Ermittlung des Zahlbetrages der Grundsteuer B. Im letzten Schritt erfolgt die Festsetzung des Zahlbetrages Grundsteuer B durch den Grundsteuerbescheid der Gemeinde. Dabei wird der Steuermessbetrag, welcher der Gemeinde vom Finanzamt übermittelt wurde, mit dem Hebesatz multipliziert.

Soweit erst einmal die normierte Vorgehensweise. Darüber hinaus ergeben sich aber weitere Fragestellungen. Insbesondere die Höhe des zukünftigen Hebesatzes in unserer Gemeinde ist für Sie von größtem Interesse. Denn erst durch die Festlegung des Hebesatzes für das Jahr 2025 weiß jede Bürgerin / jeder Bürger wie hoch der zu entrichtende Zahlbetrag der Grundsteuer B ist.

⁵ Ergänzende Information: 72,37 € ist in Nümbrecht ab 01.01.2025 der mittlere Steuermessbetrag für Wohngrundstücke. 2.176 Wohngrundstücke liegen über diesem mittleren Wert, 3.328 Wohngrundstücke liegen unter dem mittleren Wert.

Festlegung des Hebesatzes der Grundsteuer B

Für das nächste Jahr ist den Gemeinden vorgegeben, dass sie „nach Möglichkeit“ den Hebesatz so festlegen, dass er im Vergleich zum Jahr 2024 „aufkommensneutral“ ist. D.h., die Summe der Grundsteuer B, welche die Gemeinde 2025 einnimmt, muss der Summe der Einnahmen 2024 der Grundsteuer B entsprechen.

Hierzu führt das Land NRW wie folgt aus:

„Erklärtes Ziel von Bund und Ländern bei der Umsetzung der Grundsteuerreform ist die Aufkommensneutralität. Das Grundsteueraufkommen in den einzelnen Kommunen soll nach der Reform in etwa so hoch sein, wie vor der Reform.

Die nun veröffentlichten Referenzwerte bilden diese Aufkommensneutralität auf Ebene der jeweiligen Kommune ab. Das bedeutet im Einzelnen, dass die Bürgerinnen und Bürger zwar mehr, weniger oder gleichbleibend belastet sein können, es jedoch im Gesamten der Höhe nach zu keiner Veränderung des Grundsteueraufkommens im Vergleich zum Vorjahr kommen würde.

Hinweis: Die zur Aufkommensneutralität führenden Hebesätze wurden berechnet, sind aber nicht bindend, weil die Kommunen im Rahmen ihrer Selbstverwaltung eigenständig die Hebesätze zur Grundsteuer festlegen.“⁶

Wie vorstehend ausgeführt, hat das Land auf seiner Homepage eine Liste für alle Gemeinden in NRW veröffentlicht. Die Liste enthält für jede Gemeinde die sog. aufkommensneutralen Hebesätze.⁷ Für die Gemeinde Nümbrecht ergibt sich folgendes Bild (Stand: September 2024).

Nutzen Sie die Suchmaske zur Abfrage der zur Aufkommensneutralität führenden Hebesätze für Ihre Stadt oder Gemeinde:

Name des Ortes:

Suche Erneute Suche

Suchergebnisse

Name des Ortes:	Nümbrecht
Hebesatz Grundsteuer A *1 (aufkommensneutral):	299
Hebesatz Grundsteuer B *2 (aufkommensneutral):	730

⁶ Quelle: <https://www.finanzenverwaltung.nrw.de/Grundsteuerreform>

⁷ <https://www.finanzenverwaltung.nrw.de/aufkommensneutrale-hebesaetze>

Beim Aufruf der Seite können Sie den Namen der Gemeinde eingeben und erhalten so die Referenzhebesätze.

Damit die Gemeinde Nümbrecht 2025 den gleichen Betrag an Grundsteuer B einnimmt wie 2024 (**aufkommensneutral**), muss für **2025 ein Hebesatz von 730 Prozentpunkten** festgelegt werden. Aufgrund der Selbstverwaltungsgarantie kann die Übernahme der aufkommensneutralen Hebesätze nicht vorgeschrieben werden.

Ich werde dem Rat mit der Vorlage der Hebesatzsatzung für 2025 aber genau diesen aufkommensneutralen Hebesatz von 730 Prozentpunkten vorschlagen.

Eine unvermeidliche Folge der Neubewertung des Grundbesitzes infolge des Urteils des Bundesverfassungsgerichts zur Verfassungsmäßigkeit der Einheitsbewertung ist, **dass es für einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundbesitz zu einer Mehr- oder Minderbelastung kommen wird.** Solche individuellen Belastungsverschiebungen sind unvermeidbar und folgerichtig. **Letztlich werden hiermit die vom Bundesverfassungsgericht beanstandeten Wertverzerrungen, die zu dem bisherigen verfassungswidrigen Zustand geführt haben, beseitigt.**

Der private Haushalt, welcher weniger zahlt wird sich freuen (betrifft rund 2.570 Wohnhaushalte). Der Haushalt, welcher mehr bezahlen muss (betrifft rund 2.930 Wohnhaushalte) wird dagegen nicht begeistert sein⁸. Trösten wird da auch nicht der Hinweis, dass diejenigen, welche zukünftig mehr bezahlen, jahrelang „zu wenig“ bezahlt haben.

Ihr "voraussichtlicher" Zahlbetrag in 2025 für die Grundsteuer B

Vorausgesetzt, der Rat der Gemeinde Nümbrecht folgt meiner Empfehlung, wird der Hebesatz der Grundsteuer B für 2025 in der Gemeinde Nümbrecht auf 730 Prozentpunkte festgesetzt werden. Indem Sie nun den Steuermessbetrag, welchen Sie vom Finanzamt im Bescheid „Festsetzung des Grundsteuermessbetrages“ mitgeteilt bekommen haben, mit 730 Prozent multiplizieren, erhalten Sie den voraussichtlichen Zahlbetrag der Grundsteuer B für das Jahr 2025.

Das Beispiel des mittleren Grundsteuermessbetrag aufnehmend (siehe oben), beträgt der durchschnittliche Zahlbetrag der Grundsteuer B in der Gemeinde Nümbrecht über alle Wohnhaushalte:

$72,37 \text{ €} \times 730 \text{ Prozent} = 528,30 \text{ €}$ (Rechnung: $72,37 \text{ €} \times 7,3 = 528,30 \text{ €}$)

Differenzierte Hebesätze bei der Grundsteuer B

Ein weiteres Thema bei den Diskussionen in den Medien sind gerade in NRW die sog. „differenzierten Hebesätze“. Die Ergebnisse der Grundsteuerwertfeststellungen und der Messbetragsfestsetzungen haben gezeigt, dass in einigen Kommunen private Haushalte zukünftig stärker im Rahmen der Grundsteuer belastet werden als die Eigentümerinnen und Eigentümer von Nichtwohngrundstücken (i.d.R. gewerblich genutzte Grundstücke). Dieses Phänomen der Belastungsverschiebung ist allerdings nicht landeseinheitlich, sondern regional verschieden.

Der Landtag von Nordrhein-Westfalen hat einen Gesetzesentwurf zu differenzierten Hebesätzen am 4. Juli 2024 verabschiedet. Das beschlossene Gesetz sieht ergänzend zur bisherigen Regelung die Möglichkeit einer Differenzierung des Hebesatzes für Wohn- und

⁸ Rund 1.580 Wohnhaushalte liegen im Bereich bis zu 50 € mehr oder weniger Zahlbetrag. Rund 1.090 Wohnhaushalte liegen im Bereich 50 € bis zu 100 € mehr oder weniger Zahlbetrag. Rund 1.290 Wohnhaushalte liegen im Bereich 100 € bis zu 200 € mehr oder weniger Zahlbetrag. Die restlichen 28 % liegen bei einer Abweichung > 200 €.

Nichtwohngrundstücke bei der Grundsteuer B vor. Dadurch wird es den Kommunen freigestellt, diese Hebesätze – in Abhängigkeit von den räumlich strukturellen Gegebenheiten vor Ort – so auszutarieren, dass es nicht zu einer übermäßigen Belastung etwa der Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohnimmobilien kommt.

Im Ergebnis muss der Rat nunmehr entscheiden, ob er (wie bisher) einen einheitlichen Grundsteuer B Hebesatz festlegt oder sich für die differenzierten Hebesätze entscheidet. Wie hoch würden die aufkommensneutralen Hebesätze in Nümbrecht sein?

Nutzen Sie die Suchmaske zur Abfrage der zur Aufkommensneutralität führenden Hebesätze für Ihre Stadt oder Gemeinde:

Name des Ortes:

Nümbrecht

Suche 

Erneute Suche

Suchergebnisse

Name des Ortes:	Nümbrecht
Hebesatz Grundsteuer A *1 (aufkommensneutral):	299
Hebesatz Grundsteuer B *2 (aufkommensneutral):	730
Hebesatz Grundsteuer B Wohngrundstücke *3 (aufkommensneutral):	704
Hebesatz Grundsteuer B Nichtwohngrundstücke *4 (aufkommensneutral):	837

Wie vorstehend ausgeführt beträgt der einheitliche aufkommensneutrale Grundsteuer Hebesatz 730 Prozentpunkte. Bei einem gesplitteten Hebesatz würde der Hebesatz für die Wohngrundstücke 704 Prozentpunkte und der Hebesatz für die Nichtwohngrundstücke (i.d.R. gewerblich genutzte Grundstücke) 837 Prozentpunkte betragen. D.h., der differenzierte Hebesatz führt „nur“ zu einer Entlastung für Wohngrundstücke von 28 Prozentpunkten.

Im Vergleich zu anderen Kommunen ist in Nümbrecht die Differenzierung der Hebesätze zugunsten der Wohngrundstücke nur schwach ausgeprägt. Eine vermutete intensive Verschiebung der Zahllast von Gewerbegrundstücken zu Wohngrundstücken findet somit nicht statt.

Ist der Rat frei in seiner Entscheidung? Das Land NRW hat ein Rechtsgutachten zur verfassungsmäßigen Rechtmäßigkeit der differenzierten Hebesätze veröffentlicht. Hiergegen bestanden von Anfang an erhebliche rechtliche Bedenken. Der Interessenverband der NRW Städte hat ebenfalls ein Rechtsgutachten in Auftrag gegeben, welches zu einem anderslautenden Ergebnis kommt. Danach ist die Anwendung des differenzierten Hebesatzes nicht verfassungskonform.

Diese Einschätzung deckt sich mit meinem eigenen Rechtsempfinden. Das Bundesverfassungsgericht untersagt ab 2025 die Anwendung des „alten Rechtes“ mit dem Hinweis auf Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz. Daraufhin werden die Werte der Grundstücke und Gebäude nach gleichen Grundsätzen ermittelt. **Nunmehr sollen die Räte durch Anwendung eines differenzierten Hebesatzes wieder „eine Ungleichbehandlung“ vornehmen.**

Außerdem führt § 25 „Festsetzung des Hebesatzes“ in Absatz 4 wie folgt aus:

(4) Der Hebesatz muß jeweils einheitlich sein

1. für die in einer Gemeinde liegenden Betriebe der Land- und Forstwirtschaft;
2. für die in einer Gemeinde liegenden Grundstücke.

Wird das Gebiet von Gemeinden geändert, so kann die Landesregierung oder die von ihr bestimmte Stelle für die von der Änderung betroffenen Gebietsteile auf eine bestimmte Zeit verschiedene Hebesätze zulassen.

Insofern gibt das Bundesrecht vor, dass es nur einen einheitlichen Hebesatz für die Grundstücke geben kann! Die Möglichkeit einer Differenzierung wird den Ländern nicht eingeräumt.

Somit kann ich für die Hebesatzsatzung 2025 dem Rat nur einen einheitlichen Hebesatz für die Grundsteuer B vorschlagen.

Einordnung des Hebesatzes der Grundsteuer B im näheren Umfeld

Wie ist der neue Hebesatz für die Grundsteuer B (sofern der Rat der Gemeinde den Hebesatz wie vorgeschlagen beschließt) in Höhe von 730 Prozentpunkten einzuordnen?

Zum Vergleich habe ich in der nachfolgenden Tabelle die Hebesätze der 13 oberbergischen Kommunen und unserer 2 Nachbarkommunen im Rhein-Sieg-Kreis aus dem Jahr 2024 und die Hebesatzempfehlungen des Landes NRW für einen einheitlichen Hebesatz und der differenzierten Hebesätze aufgeführt.⁹

⁹ Die 2024 er Werte sind durch die jeweiligen Räte beschlossen worden. Die anderen Werte sind Empfehlungen des Landes NRW für einen aufkommensneutralen Hebesatz bzw. für die aufkommensneutralen, differenzierten Hebesätze. Welchen Hebesatz die Kommunen anwenden und in welcher Höhe ist alleine den Ratsbeschlüssen der einzelnen Kommunen vorbehalten!

Gemeinde	einheitlicher Steuersatz		differenzierter Hebesatz	
	Grundst. B 2024	Grundst. B 2025	Grundst. B Wohngrundstücke	Grundst. B Nichtwohngrundst.
Bergneustadt	959	1.248	1.100	1.782
Wipperfürth	860	1.163	995	1.787
Lindlar	903	1.048	933	1.525
Hückeswagen	795	949	830	1.357
Waldbröl	755	918	815	1.309
Gummersbach	675	871	704	1.361
Ruppichteroth	745	861	824	1.050
Morsbach	605	829	730	1.067
Much	750	818	791	937
Marienheide	699	785	702	1.135
Nümbrecht	675	730	704	837
Reichshof	570	723	666	891
Wiehl	508	670	561	1.052
Engelskirchen	650	666	598	936
Radevormwald	490	665	532	1.102

Schlusswort

Ich hoffe, dass ich Ihnen mit den vorstehenden Erläuterungen einen Überblick über die nicht einfache Rechtslage gegeben habe. Wie vorstehend erläutert, werde ich **dem Rat keine Steuererhöhung für 2025 vorschlagen.**

Damit bei der Grundsteuer B die gleichen Einnahmen in 2025 wie 2024 eingeplant werden können, werde ich dem Rat den vom Land veröffentlichten Referenzhebesatz zur aufkommensneutralen Grundsteuer B Erhebung in Höhe von 730 Prozentpunkten vorschlagen.

Aufgrund erheblicher verfassungsrechtlicher Bedenken werde ich dem Rat auch nicht einen differenzierten Hebesatz vorschlagen. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ihr

Hilko Redenius
Bürgermeister