<u>Ab dem Jahr 2022 wurde folgendermaßen über die Grundsteuerreform 2025 informiert:</u>

1. **Anlage zum Jahresbescheid 2022 (Anhang)**

2. **Vortext auf dem Hebesatzänderungsbescheid 2022:**

   Der Rat der Stadt Gütersloh hat am 25.02.2022 die Haushaltssatzung für das Jahr 2022 erlassen. Darin wurde die Erhöhung der Hebesätze für die Grundsteuer A von 195 % auf 247% und die Grundsteuer B von 381 % auf 479 % beschlossen. Die Erhöhung der Hebesätze erfolgt rückwirkend zum 01.01.2022.
   Hierbei besteht kein Zusammenhang mit der zum 01.01.2025 wirksam werdenden Grundsteuerreform, für die zwischen dem 01.07.2022 und 31.10.2022 Datenerhebungen durch die Finanzverwaltung stattfinden werden. Bei Fragen dazu erreichen Sie das Finanzamt Gütersloh unter der Grundsteuer-Hotline 05241/3071-1959 (Montag - Freitag von 09.00 - 18.00 Uhr) oder unter www.grundsteuer.nrw.de.

3. **Nachtext auf dem Jahresbescheid 2024:**

   Fragen und Antworten zur neuen Grundsteuer ab 2025:
   Ab dem Jahr 2025 gelten die neuen Grundsteuerwerte, die das Finanzamt im Jahr 2022 festgestellt hat. Auf unserer Homepage finden Sie unter dem Schlagwort "Grundsteuerreform" oder folgendem Link https://www.guetersloh.de/de/rathaus/fachbereiche-und-einrichtungen/finanzen/grundbesitzabgaben.php einen Download mit Fragen und Antworten zur neuen Grundsteuer ab 2025.

4. **Verweis mittels eines QR-Codes auf die Homepage der Stadt Gütersloh, Bereich Grundbesitzabgaben auf Hebesatz-Änderungsbescheid 12.07.2024**

5. **Hinweise auf der Homepage der Stadt Gütersloh, Bereich Grundbesitzabgaben:**
   - Info Grundsteuerreform Hotline (Anhang)
   - Aufforderung Abgabe Grundsteuererklärung (Anhang)
   - Fragen und Antworten zur Grundsteuer 2025 (Anhang)
   - Erklärvideo zum Ausfüllen des Elsterformulars

6. **Geplanter Nachtext auf den Bescheiden über Grundbesitzabgaben 2025 aufgrund Empfehlung des Städte- und Gemeindebundes:**

   Grundsteuerreform 2025

   Ab dem 01.01.2025 gelten die neuen Grundsteuerwerte, die das Finanzamt ab dem 01.01.2022 festgestellt hat. Der Hebesatz wurde an das Gesamtsteueraufkommen angepasst. Sollten Sie gegen den Grundsteuerwert- und Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes Einspruch eingelegt haben, so wird das Finanzamt darüber entscheiden und ggfs. einen neuen Bescheid erlassen. Bis dahin gilt der aktuelle Grundsteuerbescheid. Fortschreibungen aufgrund Änderungen des Eigentümers und der Grundstücksbebauung erfolgen fortlaufend.
   Im Falle einer noch nicht verarbeiteten Veränderung ab dem 01.01.2022 ist mit einer rückwirkenden Korrektur Ihres Grundbesitzabgabenbescheides zu rechnen.

Ein Widerspruch allein wegen einer möglichen Verfassungswidrigkeit des Bewertungsgesetzes oder der §§ 13-24 Grundsteuergesetz (GrStG) ist unzulässig oder zumindest stets unbegründet. Rechtsschutz bietet allein § 175 Abs. 1 Abgabenordnung (AO) i.V.m. einem Rechtsbehelf gegen den Grundsteuerwert- oder -messbescheid des Finanzamtes.

Geplant: Verweis auf die Seite der Finanzverwaltung NRW (Grundsteuerportal) **https://www.finanzverwaltung.nrw.de/**

7. **Geplantes Beiblatt zum Jahresbescheid 2025 auf Grund Entwurf Finanzamt** (Anhang: Hinweise zu Ihrem Jahresbescheid über Grundbesitzabgaben)

Stadt Gütersloh
Fachbereich Finanzen
Friedrich-Ebert-Str. 54
33330 Gütersloh

Gütersloh
DER BÜRGERMEISTER

Informationen zur Grundsteuerreform für Eigentümerinnen und Eigentümer

Sehr geehrte Eigentümerin,
sehr geehrter Eigentümer,

in 2022 müssen für den gesamten Grundbesitz in Deutschland neue Bemessungsgrundlagen ermittelt werden. Das betrifft auch den Grundbesitz, für den Sie diesen Bescheid erhalten. Das Bundesverfassungsgericht hat im Jahr 2018 entschieden, dass die Grundsteuer ab 2025 nicht mehr nach den bisherigen Einheitswerten erhoben werden darf. Vielmehr gelten in NordrheinWestfalen ab 2025 neue Grundsteuerwerte, die bereits bis zum 1.1.2022 (Hauptfeststellung) ermittelt werden müssen.

Deshalb werden Sie in 2022 öffentlich aufgefordert werden, die aktuellen Merkmale Ihres Grundstücks auf den 1.1.2022 (Hauptfeststellungszeitpunkt) zu erklären. Die Erklärung können Sie in der Zeit zwischen dem 1.7.2022. und 31.10.2022 online unter MeinELSTER (www.elster.de) abgeben.

Danach erhalten Sie - wie bisher - drei Bescheide:

1. Grundsteuerwertbescheid: Das Finanzamt stellt auf Basis Ihrer Angaben den neuen Grundsteuerwert fest.
2. Grundsteuermessbescheid: Zusätzlich erhalten Sie vom Finanzamt einen Grundsteuermessbescheid, der vom Grundsteuerwert abhängt.
3. Grundsteuerbescheid: Die Kommune erteilt ab dem Kalenderjahr 2025 den Grundsteuerbescheid unter Berücksichtigung des neuen Grundsteuermessbetrags.

Um Ihnen die Erklärung zu erleichtern, werden alle Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohngrundstücken ein Informationsschreiben der Finanzverwaltung erhalten, aus dem sich wesentliche Daten ergeben, die für die Erklärung relevant sind. Auch die Eigentümerinnen und Eigentümer von aktiven Betrieben der Land- und Forstwirtschaft werden von der Finanzverwaltung gesondert mit unterstützenden Hinweisen informiert. Falls für Sie eine Angehörige oder ein Angehöriger der steuerberatenden Berufe tätig ist, leiten Sie dieses Schreiben bitte an diese Person weiter.

Falls Sie Fragen haben, wenden Sie sich bitte an Ihr zuständiges Finanzamt. Die Finanzverwaltung wird eine Telefon-Hotline anbieten, bei der Sie kostenlos Auskunft erhalten. Die Erreichbarkeit der Hotline wird ab April 2022 auf der Internetseite der Finanzverwaltung Nordrhein-Westfalen veröffentlicht werden.

Die Hauptfeststellung auf den 1.1.2022 ist eine besondere Herausforderung sowohl für die Eigentümerinnen und Eigentümer als auch für die Verwaltung, die nur durch Ihre aktive Unterstützung gelingen kann. Herzlichen Dank dafür!

Mit freundlichen Grüßen Ihre
Stadt Gütersloh
Fachbereich Finanzen / Steuern und Abgaben

FINANZVERWALTUNG für Nordrhein-Westfalen

Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen

Information zur Grundsteuerreform in Nordrhein-Westfalen für Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohngrundstücken

Als Grundstückseigentümerin bzw. Grundstückseigentümer haben Sie in diesem Jahr eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (Feststellungserklärung) bei Ihrem Finanzamt abzugeben.

Bei Fragen erreichen Sie das Finanzamt Gütersloh unter der extra eingerichteten Grundsteuer - Hotline 05241 / 3071-1959 (Montag bis Freitag, 9 bis 18 Uhr) oder unter www.grundsteuer.nrw.de.

Was Sie zur Feststellung des Grundsteuerwerts wissen müssen:

- Ab Mai erhalten Sie ein **individuelles Informationsschreiben** mit Daten und Informationen, die der Finanzverwaltung verfügbar sind (wie z. B. das Aktenzeichen, die Grundstücksfläche und den Bodenrichtwert) und die Sie bei der Erstellung der Feststellungserklärung unterstützen. Diese Daten können Sie nach Prüfung auf Vollständigkeit und Richtigkeit in die Feststellungserklärung übertragen.

- Die Feststellungserklärung ist **ab dem 1. Juli bis zum 31. Oktober 2022** im Grundsatz digital bei Ihrem zuständigen Finanzamt abzugeben. Zuständig ist das Finanzamt, in dessen Bezirk Ihr Grundbesitz liegt.

- Die Abgabe der Feststellungserklärung ist **ab dem 1. Juli 2022** über Ihr Online-Finanzamt ELSTER möglich. Das hierfür notwendige Benutzerkonto können Sie unter www.elster.de beantragen. Falls Sie bereits ein Benutzerkonto, zum Beispiel aufgrund Ihrer Einkommensteuererklärung besitzen, können Sie dieses auch für die Übermittlung Ihrer Feststellungserklärung nutzen.

  Die Feststellungserklärung kann auch über den Zugang von nahen Angehörigen abgegeben werden.

- Bis zum Ablauf des Kalenderjahres 2024 berechnen und erheben die Kommunen die Grundsteuer weiterhin nach der bisherigen Rechtslage.

  Ab dem **1. Januar 2025** ist der neu festzustellende Grundsteuerwert maßgeblich für die zu leistende Grundsteuer an die Städte und Gemeinden. Somit sind Grundsteuerzahlungen nach neuem Recht ab dem 1. Januar 2025 zu leisten.

Alle Informationen zur Grundsteuerreform sowie die Grundsteuer-Hotline Ihres Finanzamts finden Sie auf der Internetseite der Finanzverwaltung Nordrhein-Westfalen:

www.grundsteuer.nrw.de

Grundsteuer-Reform: Stadt Gütersloh ruft zur Abgabe auf

Ende Oktober läuft die Frist zur Abgabe der Grundsteuererklärung ab. Die Stadt Gütersloh appelliert an alle Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer, die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (Feststellungserklärung) rechtzeitig bei ihrem Finanzamt abzugeben.

Die Grundsteuer gehört zu den wichtigsten Einnahmequellen unserer Stadt. Alle Einnahmen bleiben direkt vor Ort. Mit ihnen finanzieren wir unter anderem den Bau und Betrieb von Straßen, Schulen und Kindergärten. Auch sportliche und kulturelle Angebote sind auf die Einnahmen aus der Grundsteuer angewiesen.

Alle wichtigen Informationen finden die Eigentümerinnen und Eigentümer unter www.grundsteuer.nrw.de. Auch das Grundsteuerportal (Geodatenportal) zum Abruf wichtiger Informationen zum Flurstück, wie z.B. Gemarkung, Bodenrichtwert oder Grundbuchblattnummer, ist über die Plattform zu erreichen. Die im Grundsteuerportal hinterlegten Daten geben den Stand der Informationen im Liegenschaftskataster und den Bodenrichtwert der Gutachterausschüsse zum Stichtag 1. Januar 2022 wieder. Eine Abfrage im Vermessungs- und Katasteramt ist daher nicht notwendig.

Darüber hinaus gibt es unter www.grundsteuer.nrw.de Erklär-Videos und Klick-Anleitungen, die die Eigentümerinnen und Eigentümer durch die Formulare im Online-Finanzamt ELSTER leiten. Die Anleitungen zeigen Schritt für Schritt das Ausfüllen anhand von Beispielen und können auch zum Nachlesen heruntergeladen werden.

Zudem sind Check-Listen und ein umfangreiches FAQ mit Antworten auf die häufigsten Fragen auf dem Portal zu finden.

Für individuelle Rückfragen steht die extra eingerichtete Grundsteuer-Hotline Montag bis Freitag von 9 bis 18 Uhr zur Verfügung. Die Hotline des Finanzamts Gütersloh ist unter der Rufnummer 05241/3071-1959 zu erreichen.

Was Sie zur Feststellung des Grundsteuerwerts wissen müssen:

- Für die Entgegennahme und Verarbeitung der Feststellungserklärungen sind **ausschließlich die Finanzämter zuständig**. Die Stadt Gütersloh ist daran nicht beteiligt.

- Die Feststellungserklärung ist **bis zum 31. Oktober 2022** bei dem zuständigen Finanzamt abzugeben. Zuständig ist das Finanzamt, in dessen Bezirk der Grundbesitz liegt.

- Für jedes Grundstück und jeden Betrieb der Land- und Forstwirtschaft muss eine Feststellungserklärung abgeben werden. Grundstücke sind beispielsweise:
  - unbebaute Grundstücke
  - Wohngrundstücke (Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Eigentumswohnungen)
  - betriebliche Grundstücke (gemischt genutzte Grundstücke, Geschäftsgrundstücke, Teileigentum)

- Im Mai und Juni haben Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohngrundstücken und land- und forstwirtschaftlichen Betrieben ein **individuelles Schreiben** ihres Finanzamts erhalten mit Daten und Informationen, die sie bei der Erstellung der Feststellungserklärung unterstützen (wie z. B. das Aktenzeichen, die Grundstücksfläche und den Bodenrichtwert). Diese Daten können nach Prüfung auf Vollständigkeit und Richtigkeit in die Feststellungserklärung übertragen werden.

Sollten die Bürgerinnen und Bürger das Schreiben verlegt oder kein Schreiben erhalten haben, können die Daten auch im digitalen Grundsteuerportal abgerufen werden. Dies ist erreichbar unter www.grundsteuer.nrw.de. Ein Anruf oder eine Abfrage dieser Daten bei den Katasterämtern ist nicht nötig.

- **Möglichkeiten der Abgabe:**
  - Online mit ELSTER: www.elster.de
  - Elektronisch über andere Software-Anbieter, die diesen Service anbieten
  - Wenn die Online-Abgabe nicht möglich ist: Vordrucke handschriftlich ausfüllen und abgeben. Papier-Vordrucke gibt es beim Finanzamt.

- **Serviceangebote der Finanzverwaltung:**
  - Ausführliche Informationen, Check-Listen, Ausfüllanleitungen für ELSTER und Erklär-Videos zum Grundsteuerportal: www.grundsteuer.nrw.de
  - Erklär-Videos auf YouTube: www.youtube.com/c/FinanzverwaltungNRW
  - Grundsteuer-Hotline unter 05241/3071-1959 (Mo.-Fr. 9 bis 18 Uhr)
  - Grundsteuerportal (Geodatenportal): www.grundsteuer-geodaten.nrw.de

- Bis zum Ablauf des Kalenderjahres 2024 berechnen und erheben die Kommunen die Grundsteuer weiterhin nach der bisherigen Rechtslage. Ab dem **1. Januar 2025** ist der neu festzustellende Grundsteuerwert maßgeblich für die zu leistende Grundsteuer an die Städte und Gemeinden. Somit sind Grundsteuerzahlungen nach neuem Recht ab dem 1. Januar 2025 zu leisten.

Städte- und Gemeindebund
Nordrhein-Westfalen

Fragen und Antworten zur neuen Grundsteuer ab 2025

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 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.

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 bereits erhalten haben oder noch erhalten. Für Rückfragen oder Rechtsmittel sind insofern auch die Finanzämter zuständig.

Der Messbescheid ist verbindlich – auch für die Gemeinden, die davon nicht abweichen dürfen. Sie wenden in einem letzten Schritt nur noch ihre Hebesätze an, 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). Optional kann ab 2025 noch ein dritter Hebesatz für unbebaute baureife Grundstücke beschlossen werden (Grundsteuer C). Die Hebesätze gelten jeweils für alle Steuerzahler einheitlich und werden für die neue Grundsteuer ab 2025 neu festgelegt.

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 der Gemeinde 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.

Weil sich mit der Reform sämtliche Grundsteuerwerte verändern, müssen alle Gemeinden ihre Hebesätze rechnerisch daran anpassen. Allerdings erhöht keine Gemeinde nur wegen der Reform ihr Grundsteueraufkommen!

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 Einnahmen fließen etwa in Schulen, Kitas, Spielplätze und Straßen und werden hierfür dringend benötigt.

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 gleich bleibt. 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.

Dürfte das Grundsteueraufkommen in 2025 überhaupt erhöht werden?

Dies ist rechtlich in jedem Falle zulässig. Es bleibt jedoch dabei: Keine Gemeinde erhöht *wegen der Reform* das Grundsteueraufkommen!

Allerdings kann es vor Ort notwendig sein, unter anderen Gesichtspunkten (also unabhängig von der Reform) die Grundsteuer insgesamt angemessen anzuheben. Die Gemeinden sind gesetzlich verpflichtet, ihre Haushalte auszugleichen. Reichen die Finanzmittel zur Erfüllung ihrer aktuellen Aufgaben nicht aus – z. B. weil dringend eine Schulsanierung ansteht –, 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 angemessen erhöhen, gerecht?

Sie können sich sicher sein, dass keine Gemeinde Steuererhöhungen leichtfertig beschließt. In den Räten, die diese Entscheidung zu treffen haben, sitzen Bürgerinnen und Bürger wie Sie, die sich ehrenamtlich für ihre Gemeinde engagieren und übrigens auch selbst Steuerzahler sind.

Gerade wenn es im Jahr 2025, in dem „ganz Deutschland“ auf die Entwicklung der Grundsteuer in den einzelnen Bundesländern schaut, zu einer Anhebung des Gesamtaufkommens kommen sollte, können Sie darauf vertrauen, dass sich die Gemeinde die Entscheidung alles andere als leicht gemacht hat.

Zugleich bleibt auch festzuhalten, dass die Auswirkung einer (selbst deutlichen) Erhöhung auf Ihre individuelle Grundsteuer moderat bliebe. 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 können die Gemeinden ihre 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.

Werden Wohnhäuser stärker belastet als Gewerbeimmobilien?

Wohngrundstücke haben in den vergangenen Jahrzehnten einen höheren Wertzuwachs erfahren als Geschäftsgrundstücke. Das Bundesverfassungsgericht hat den Gesetzgeber verpflichtet, für die Berechnung der Grundsteuer aktuelle Werte zu verwenden. Nach aktuellem Stand vom April 2024 würden dadurch insbesondere Wohngrundstücke stärker belastet als Gewerbeimmobilien.

Niemand wünscht sich, dass Wohnen teurer wird. Deshalb ist das Land politisch in der Pflicht, verantwortlich und angemessen zu reagieren. Die kommunalen Spitzenverbände haben schon im Januar 2022 auf das Problem hingewiesen und das Land NRW dazu aufgefordert, die so genannte Grundsteuer-Messzahl anzupassen. Dadurch kann die Belastungsverschiebung rechnerisch einheitlich und dauerhaft ausgeglichen werden.

Stand: April 2024

Welche Lösungswege gibt es und welcher funktioniert in der Praxis?

Eine einheitliche, dauerhafte und verlässliche Lösung ist nur auf Landesebene über eine Veränderung der Grundsteuer-Messzahl möglich. So machen es auch Sachsen und Saarland, die das Problem bereits gelöst haben. Trotz frühzeitiger Warnung hat das Land zu lange abgewartet und lehnt eine solche Änderung jetzt mit Verweis auf das enge Zeitfenster bis zum Stichtag für die Reform ab.

Stattdessen will das Land das Problem überraschend den Kommunen übertragen: Die Städte und Gemeinden sollen künftig unterschiedliche Hebesätze für Gewerbe und Wohnen ansetzen können. In der Theorie klingt das gut, wird in der Praxis jedoch nicht funktionieren. Der Vorschlag kommt viel zu spät. In den meisten Städte und Gemeinden wird es allein technisch nicht möglich sein, rechtzeitig ein zertifiziertes Programm für die Berechnung ans Laufen zu bringen.

Außerdem verspricht das Land den Wohnenden hier eine Entlastung, die die Kommunen dauerhaft gar nicht gewährleisten könnten: Über die Hebesätze muss – anders als über Messzahlen – jährlich neu entschieden werden. Politischer Streit ist damit programmiert, wenn man bedenkt, dass Unternehmen ihre Standorte auch danach aussuchen, wo sie günstige steuerliche Bedingungen vorfinden. Die Schaffung oder Erhaltung von Arbeitsplätzen muss für Gemeinden ebenfalls eine Rolle spielen.

Deshalb ist heute schon klar: Eine **einheitliche, dauerhafte und verlässliche Lösung** wird es über unterschiedliche Hebesätze nicht geben können, sondern **nur über die Messzahl**. Ansonsten droht ein

Flickenteppich von Be- und Entlastungen in 396 Städten und Gemeinden zu entstehen. Das wäre dem Problem nicht angemessen. Genau deshalb haben sich die Kommunen von Anfang an für eine Messzahllösung durch das Land eingesetzt.

Stand: April 2024

Wie muss die Lösung also aussehen?

Das Land schafft eine Lösung bis 2025 mittlerweile nicht mehr. Stattdessen muss es jetzt alles dafür tun, die Entlastung der Wohnenden über eine Messzahlkorrektur zum nächstmöglichen Termin – dem Jahr 2026 – vorzubereiten. Diese Regelung wird einmalig getroffen und wirkt dann verlässlich und dauerhaft in ganz NRW.

Hinweise zu Ihrem Jahresbescheid über Grundbesitzabgaben

Sie erhalten beiliegend Ihren Jahresbescheid für 2025.

Damit wird erstmals für Ihr Grundstück auch die Grundsteuer nach neuer Rechtslage festgesetzt.

Die Grundlagen für die nun neu festgesetzte Grundsteuer ab 2025 ergeben sich aus dem Bescheid zur Feststellung des Grundsteuerwerts auf den 01.01.2022 bzw. aus dem darauf aufbauenden Bescheid über die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags auf den 01.01.2025. Diese beiden Bescheide wurden durch das zuständige **Finanzamt** erlassen und sind Ihnen bereits vor einiger Zeit (seit dem 01.07.2022) zugegangen.

Sollten Sie beim Finanzamt bereits Einspruch gegen diese Bescheide eingelegt haben, müssen Sie nichts weiter veranlassen. Wenn diese Bescheide deswegen ggf. noch geändert werden, so erhalte ich darüber automatisch Nachricht und werde die Grundsteuer entsprechend anpassen.

Ein (nochmaliger) Einspruch beim Finanzamt oder ein Widerspruch gegen diesen Bescheid der Stadt Gütersloh zur Festsetzung der Grundbesitzabgaben ist deswegen also nicht erforderlich.

Bitte beachten Sie, dass jede Änderung der tatsächlichen Verhältnisse, die sich auf die Höhe des Grundsteuerwerts auswirken kann, dem zuständigen Finanzamt anzuzeigen ist.

Hintergrund:

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Urteil vom 10. April 2018 die gesetzlichen Regelungen zur Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Daraufhin wurde eine neue gesetzliche Regelung zur Grundsteuer verabschiedet. Die Bescheide wurden aufgrund dieser rechtlichen Änderungen erlassen und beinhalten ab 2025 erstmalig die Ermittlung und Festsetzung der neuen Grundsteuer.

Was ist nun zu tun?

Bitte beachten Sie die Hinweise auf Ihrem Bescheid über Grundbesitzabgaben. Die Zahlung der ausgewiesenen Grundbesitzabgaben ist an die **Stadt Gütersloh** zu entrichten.

Sofern Sie Rückfragen oder Einwände haben, unterscheiden Sie bitte wie folgt:

1. Bei Fragen oder Einwänden zum Bescheid über Grundbesitzabgaben oder zur Zahlung wenden Sie sich bitte mithilfe der auf diesem Bescheid angegebenen Kontaktdaten an die Stadt Gütersloh.

2. Bei Fragen oder Einwänden zum Bescheid über die Feststellung des Grundsteuerwerts oder zum Bescheid über die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags wenden Sie sich bitte von Montag bis Freitag in der Zeit von 09:00-13:00 Uhr an die Grundsteuerhotline des Finanzamtes Gütersloh (05241/3071-1959).

Allgemeine Informationen zur Grundsteuerreform sowie Informationen zu dem für Ihr betroffenes Grundstück zuständigen Finanzamt finden Sie auch auf der Website der Finanzverwaltung Nordrhein-Westfalen unter www.grundsteuer.nrw.de

Zur Neuberechnung der Grundsteuer muss für jedes – bebaute oder unbebaute – Grundstück sowie für land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen eine Erklärung eingereicht werden. Das gilt auch für Grundstücke im Besitz der Stadt Gütersloh. Foto: Patrick Pleul/dpa

Grundsteuer: Liegt die Stadt im Zeitplan?

Kommunen müssen ebenso wie Privatleute für ihre Immobilien und Grundstücke eine Erklärung beim Finanzamt abgeben. In Gütersloh fallen Daten für 4.600 Liegenschaften an. Ein Mammutprojekt mit Tücken.

Jeanette Salzmann

■ **Gütersloh.** Die Frist endete bereits vor sieben Monaten: Bis zum 31. Januar hatten Grundstückseigentümer Zeit, ihre Grundsteuererklärung beim Finanzamt einzureichen. Dass der Zeitplan allerdings nicht von allen eingehalten wurde, zeigt nicht zuletzt der Umstand, dass selbst die Bundesregierung nach eigenen Angaben erst Ende September die Erklärung für sämtliche Liegenschaften abgeben wird. Während aber manche Beobachter empört eine vermeintliche „Extrawurst" der öffentlichen Hand beklagen, sieht das bei der Stadt Gütersloh ganz anders aus.

Wie etliche Grundstücksbesitzer vor Ort, ist auch die Verwaltung zur Abgabe einer Grundsteuererklärung verpflichtet. Schließlich verfügt auch die Stadt über reichlich Eigentum: Immobilien für Wohnraum, Bildung oder Verwaltungstätigkeiten, Flächen für Gewerbeansiedlung, Bebauung oder Aufforstung. Alles Grundstücke, für die eine entsprechende Steuer anfällt. Die soll nun gründlich reformiert und ab 2025 neu berechnet werden. Ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts, nach dem die jetzige Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt wurde, macht diesen Schritt notwendig.

Die unbebauten Grundstücke bereiten Kopfzerbrechen

Unter anderem hatten die Richter in Karlsruhe moniert, dass die Finanzämter den Wert von Immobilien auf Grundlage völlig veralteter Daten kalkulierten. Für die Neuberechnung mussten daher bundesweit fast 36 Millionen Grundstücke neu bewertet werden. 4.600 davon fallen auf Gütersloh: bebaut und unbebaut. Grundstücke, die im Erbbaurecht vergeben sind, nicht mitgerechnet. Davon sind nicht alle grundsteuerpflichtig – so sind zum Beispiel Straßen- und Grünflächen, Schul- und Kita-Grundstücke aufgrund ihrer öffentlichen Nutzung von der Grundsteuer befreit. „Um welche Anzahl es sich hier genau handelt, kann nicht ermittelt werden", erklärt die Stadt Gütersloh auf Nachfrage. „Für die bebauten Grundstücke wurden alle Grundsteuererklärungen abgegeben", heißt es, aber der Teufel steckt im Detail: „Es liegen noch sieben Einheitswertbescheide vor, zu denen die Erklärungen noch nicht abgeben wurden. Wie viele Grundstücke die umfassen, kann nicht gesagt werden, da für die unbebauten Grundstücke das Finanzamt nur ganz vereinzelt Infoschreiben mit Angaben zu Steuernummern, Flurstücken etc. zur Verfügung gestellt hat." Die Stadt Gütersloh hätte nicht einmal fünf bekommen. „Daher müssen alle Angaben unter Hinzunahme der vorhandenen Einheitswertbescheide mit teils völlig veralteten katasteramtlichen Bezeichnungen und Flurstückangaben zu land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen zusammengestellt werden, was insbesondere bei den sogenannten Stückländereien sehr viel Aufwand bedeutet."

Wie jeder Bürger erhält die Stadt Gütersloh irgendwann Post vom Finanzamt mit der neuen Berechnungsgrundlage. Doch was bedeutet eine solche Steuerumsetzung für die Kommune? „Auf der Einnahmeseite soll die Grundsteuerreform für die Kommunen nach Rechtsprechung möglichst aufkommensneutral sein", lautet die Erklärung aus dem Rathaus. Dafür seien dann noch bei Vorliegen der neuen Messbescheide vom Finanzamt entsprechende Hebesätze zu ermitteln, um das Steuervolumen weitestgehend aufkommensneutral zu kalkulieren. „Auf der Ausgabenseite kann man die finanziellen Auswirkungen ab dem Jahr 2025 für die Stadt noch nicht beurteilen. Dies wird erst mit Vorliegen aller eigenen Grundbesitzabgabenbescheide für 2025 möglich sein."

Zwei Verbände haben Musterklagen angekündigt

Da geht es der Stadt Gütersloh also wie jedem anderen Bürger. Welche Kosten mit der neuen Grundsteuer entstehen ist bislang unklar. Der Bund der Steuerzahler (BdSt) und der Eigentümerverband Haus & Grund (H&G) kündigte in dieser Woche an, gegen das Vorgehen vieler Finanzämter bei der Grundsteuerreform klagen zu wollen. „Millionen Einsprüche gegen Grundsteuerwertbescheide werden von den Finanzämtern seit über einem halben Jahr nicht bearbeitet", erklärten beide Verbände am Dienstag der Nachrichtenagentur AFP. Es sei ein „Unding", dass Bürgerinnen und Bürgern eine gerichtliche Klärung so verwehrt werde. Denn nur wenn ein Einspruch gegen den Grundsteuerbescheid abgelehnt werde, sei der Weg zum Finanzgericht möglich.

Beide Verbände wollen nun gemeinsam in zunächst vier Musterfällen eine sogenannte Untätigkeitsklage gegen die jeweiligen Finanzämter unterstützen und dann die verfassungsrechtliche Überprüfung bis nach Karlsruhe auf den Weg bringen. Es handle sich um Fälle aus den Ländern Nordrhein-Westfalen, Sachsen, Berlin und Bremen. Bei diesen Musterklagen bestehen nach Ansicht der Verbände wegen extrem hoher Miet- und Bodenwerte begründete Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit des zugrundeliegenden Bundesmodells zur Berechnung der neuen Grundsteuer. Dieses Modell wird in insgesamt elf Bundesländern angewandt.

Beispiel B:
Ihre Viereinhalb-Zimmer-Wohnung liegt in einem früher einmal beliebten Ortsteil der Gemeinde. Das Umfeld hat über die letzten Jahrzehnte jedoch erheblich an Attraktivität eingebüßt, die Nachfrage hat sich auf andere Gebiete verlagert. Die Folge: Ihre Wohnung dürfte nicht im gleichen Maße wie andere Immobilien der Gemeinde an Wert zugelegt oder sogar Wert eingebüßt haben. Die Steuerlast wird unter solchen Umständen eher sinken.

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 soll also kein Grund dafür sein, dass sich das Aufkommen verändert.

Aufkommensneutralität bedeutet jedoch nicht, dass die individuelle Grundsteuer gleichbleibt. Wenn die Neubewertung ergibt, dass die Immobilie im Vergleich stark an Wert zugelegt hat, wird künftig mehr Grundsteuer fällig – auch dann, wenn die Gemeinde 2025 ihr Gesamtaufkommen an Grundsteuer nicht erhöht.

Weitere Erläuterungen zur Grundsteuerreform und aktuellen Fragen wie einer möglichen Mehrbelastung von Wohngrundstücken finden Sie auf kommunen.nrw

DARF DIE GRUNDSTEUER AB 2025 ÜBERHAUPT ERHÖHT WERDEN?

Keine Stadt oder Gemeinde wird wegen der Reform die Einnahmen 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 – zum Beispiel, weil dringend eine Kita gebaut werden muss – muss der Rat entscheiden, 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 ihre Gemeinde engagieren und übrigens auch selbst Steuerzahler sind.

VON DER GRUNDSTEUER PROFITIEREN DIE MENSCHEN VOR ORT

Die Einnahmen aus der Grundsteuer bleiben vollständig in der Stadt oder Gemeinde und können flexibel eingesetzt werden. Mit Ihrer Grundsteuer werden Schulen, Kitas und Straßen gebaut oder örtliche Kultur- und Sportangebote finanziert. Jeder Euro wird direkt vor Ihrer Haustür ausgegeben. Das, was eine Gemeinde lebenswert macht, könnte ohne die Grundsteuer nicht finanziert werden.

Fotos Titel im UZS: AdobeStock: superelaks | Photographee.eu | yanlev

IHRE **GRUNDSTEUER** VOR ORT

DStGB Deutscher Städte- und Gemeindebund

Städte-und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen

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.

DREI FAKTOREN – EIN ERGEBNIS

Die Finanzämter ermitteln derzeit den Grundsteuerwert Ihrer Immobilie. Dieser Wert wird mit der gesetzlich festgelegten Steuermesszahl multipliziert. Das Ergebnis erhalten Sie mit dem so genannten Grundsteuer-Messbescheid von Ihrem Finanzamt. Um die endgültige Höhe der Grundsteuer zu berechnen, legen die Städte und Gemeinden den so genannten Hebesatz fest. Mit ihm wird der Messbetrag aus dem Bescheid des Finanzamts ein weiteres Mal multipliziert. Der Hebesatz wird von Ihrer Gemeinde für die neue Grundsteuer ab 2025 von Grund auf neu berechnet.

FORMEL
Grundsteuerwert x Steuermesszahl = Grundsteuermessbetrag
Grundsteuermessbetrag x Hebesatz = Grundsteuer

WAS HEISST DAS FÜR DIE EIGENE GRUNDSTEUER?

Am 1. Januar 2025 soll die neue Regelung zur Grundsteuer in Kraft treten. Wichtig für Sie als Eigentümer ist dann die Frage, wie sich der Wert der Immobilie durch die Berechnung nach neuem Recht verändert. Ob Ihre Immobilie zu den besonders „wertvollen", zu den weniger „wertvollen" oder eher durchschnittlichen gehört, darüber entscheidet das neue Grundsteuerrecht des Bundes, das der Grundsteuer-Messbescheid abbildet. Die Gemeinden haben auf diese Wertfeststellung keinen Einfluss. Denn mit dem Hebesatz werden alle neuen Immobilienwerte nur noch gleichmäßig hochgerechnet.

MUSS ICH AB 2025 MEHR GRUNDSTEUER BEZAHLEN?

Die meisten Grundstücke und Immobilien haben im Laufe der vergangenen Jahrzehnte an Wert zugelegt. Ob Sie ab 2025 mehr Grundsteuer als zuvor bezahlen, hängt daher nicht nur von der Wertentwicklung Ihrer eigenen Immobilie ab. Wichtig ist vor allem der Vergleich zu den anderen Immobilien innerhalb Ihrer Gemeinde.

Beispiel A

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