



Plettenberg
Vier-Täler-Stadt

Grundsteuerreform 2025

Informationsveranstaltung

am 10.03.2025



Grundsteuerreform 2025 | Agenda

- Ausgangslage
- Differenzierte Hebesätze
- Aufkommensneutrale Hebesätze
- Festsetzung der Hebesätze
- Berechnungsbeispiele



Grundsteuerreform 2025 | Ausgangslage

- Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10.04.2018 → grundsteuerliche Bewertung auf Basis der Einheitswerte ist verfassungswidrig und eine gesetzliche Neuregelung erforderlich
- Einigung zwischen Bund und Ländern im November 2019 auf eine gesetzliche Neuregelung („Bundesmodell“) einschl. einer Länderöffnungsklausel
- Anwendung des Bundesmodells in NRW

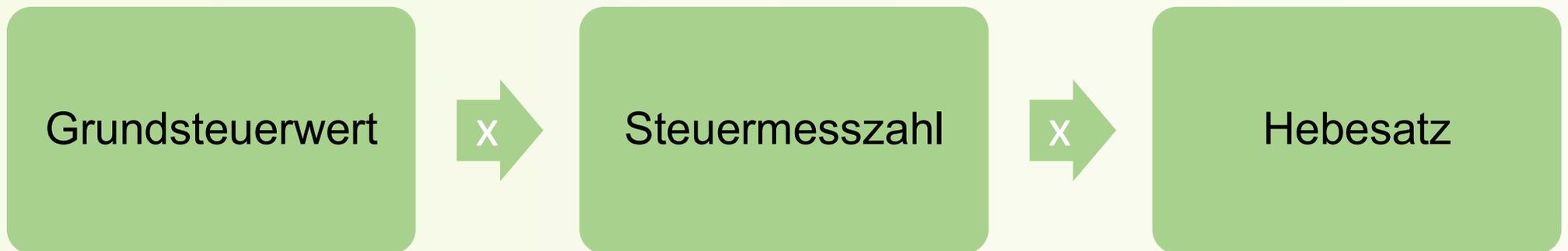


Grundsteuerreform 2025 | Ausgangslage

- Wirkung der veränderten Grundsteuerbewertungsregelungen ab dem 01.01.2025
- Einheitswert verliert seine Gültigkeit, an dessen Stelle tritt der Grundsteuerwert
- Beschluss des Rates vom 02.11.2023 (TOP 8, Drs. Nr. 180/2023) → aufkommensneutrale Umsetzung zum 01.01.2025



Grundsteuerreform 2025 | Ausgangslage





Grundsteuerreform 2025 | Ausgangslage

- 1.) Finanzamt ermittelt anhand der Erklärungen den Wert des Grundstücks (Stichtag: 01.01.2022) (ähnlich des bisherigen Einheitswerts) → Grundsteuerwertbescheid
- 2.) Finanzamt berechnet den Grundsteuermessbetrag mit gesetzlich festgelegten Steuermesszahlen (vgl. § 15 Grundsteuergesetz) → Erteilung eines Grundsteuermessbescheids
- 3.) Festsetzung der Grundsteuer durch die Stadt → Grundsteuermessbetrag x Hebesatz = zu entrichtende Grundsteuer



Grundsteuerreform 2025 | Ausgangslage

Gesetzlich festgelegte Steuermesszahlen		
Grundsteuergesetz (GrStG) (bis Ende 2024)		Steuermesszahl
§ 15 Abs. 1 GrStG		3,5 vom Tausend
§ 15 Abs. 2 Nr. 1 GrStG	abweichend von Absatz 1 für Einfamilienhäuser i.S.d. § 75 Abs. 5 des Bewertungsgesetzes	2,6 vom Tausend für einen Teil des Einheitswertes, 3,5 vom Tausend für den Rest des Einheitswertes
§ 15 Abs. 2 Nr. 2 GrStG	abweichend von Absatz 1 für Zweifamilienhäuser i.S.d. § 75 Abs. 6 des Bewertungsgesetzes	3,1 vom Tausend
Grundsteuergesetz (GrStG) (ab 2025)		Steuermesszahl
§ 15 Abs. 1 Nr. 1 GrStG	unbebaute Grundstücke im Sinne des § 246 des Bewertungsgesetzes	0,34 Promille
§ 15 Abs. 1 Nr. 2 a) GrStG	bebaute Grundstücke im Sinne des § 249 Abs. 1 Nr. 1 - 4 Bewertungsgesetz (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum)	0,31 Promille
§ 15 Abs. 1 Nr. 2 b) GrStG	bebaute Grundstücke im Sinne des § 249 Abs. 1 Nr. 5 - 8 Bewertungsgesetz (Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte und sonstige bebaute Grundstücke)	0,34 Promille



Grundsteuerreform 2025 | Ausgangslage

- Aufkommensneutralität führt nicht dazu, dass sich die individuellen Belastungen der Steuerzahlerinnen und Steuerzahler nicht verändern
- Die Einführung differenzierter Hebesätze ändert hieran nichts



Grundsteuerreform 2025 | differenzierte Hebesätze

- Zuordnung von Grundstücksarten Wohngrundstücke (Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum) → Bewertung im Ertragswertverfahren
- Zuordnung von Grundstücksarten Nichtwohngrundstücke (Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum, sonstige bebaute Grundstücke) → Bewertung im Sachwertverfahren
- Grundstücksart wird vom Finanzamt im Grundsteuerwertbescheid verbindlich festgelegt, die Stadt Plettenberg ist hieran gebunden



Grundsteuerreform 2025 | differenzierte Hebesätze

- Das Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierter Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer NRW ist am 04.07.2024 verabschiedet worden
- Wahlmöglichkeit für die Kommunen zwischen einem einheitlichen Hebesatz für die Grundsteuer B und differenzierten Hebesätzen (Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke)



Grundsteuerreform 2025 | Festsetzung der Hebesätze

- Der Rat der Stadt Plettenberg hat in seiner Sitzung am 10.12.2024 die Differenzierung der Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngrundstücke entschieden und durch Hebesatzsatzung vom 11.12.2024 entsprechend festgesetzt
- Ziel: Reduzierung von Wohnnebenkosten
- Die Übernahme der durch das Land ermittelten, **differenzierten Hebesätze** (aufkommensneutral) war hierbei nicht möglich
 - Grundsteuer B (Wohngrundstücke): 679 Prozent (bislang: 590 Prozent), Anpassung auf 754 Prozent erforderlich (Verhältnis 1:2)
 - Grundsteuer B (Nicht-Wohngrundstücke): 1.713 Prozent (bislang: 590 Prozent), Anpassung auf 1508 Prozent erforderlich (Verhältnis 1:2)



Grundsteuerreform 2025 | Gegenüberstellung alte und neue Grundsteuermessbeträge

Gegenüberstellung alte und neue Grundsteuermessbeträge für: Plettenberg, Stadt

Grundsteuer: A		714 im ERP bekannte Aktenzeichen			zuzüglich neue Aktenzeichen	
Grundstücksart (G S)	Alter Messbetrag	Neuer Messbetrag	Abweichung	Lieferungen dazu	Neue AZ	Messbetrag neue AZ
	13.764,90	16.403,21	13,10%	682,	152,	321,46
Summen / Durchschnitt:	13.764,90	16.403,21	13,10%	682,		

Grundsteuer: B		9075 im ERP bekannte Aktenzeichen			zuzüglich neue Aktenzeichen	
Grundstücksart (G S)	Alter Messbetrag	Neuer Messbetrag	Abweichung	Lieferungen dazu	Neue AZ	Messbetrag neue AZ
unbebautes Grundstück	20.143,98	13.981,12	-30,59	529,	17,	293,09
Einfamilienhaus	182.824,30	185.541,49	1,49	2.885,	29,	1.876,55
Zweifamilienhaus	102.481,51	92.765,37	-9,48	1.304,	15,	1.194,65
Mietwohngrundstück	127.865,70	92.614,73	-27,57	781,	13,	1.405,62
Wohnungseigentum	111.302,23	91.882,74	-17,45	2.465,	11,	273,57
Teileigentum	13.184,56	4.848,51	-63,23	155,	0,	0,00
Geschäftsgrundstück	382.216,80	121.815,02	-68,13	432,	2,	211,14
gemischt genutztes Grundstück	40.267,06	20.331,39	-49,51	217,	0,	0,00
sonstiges bebautes Grundstück	9.659,51	6.124,15	-36,60	148,	6,	186,80
Summen / Durchschnitt:	989.945,65	629.904,52	-36,37	8.916,		

Alter Messbetrag	Neuer Messbetrag
524.473,74 €	467.554,72 €
465.471,91 €	167.791,22 €
989.945,65 €	635.345,94 €

590%	954%
3.094.395,07 €	4.460.472,03 €
2.746.284,27 €	1.600.728,24 €
5.840.679,34 €	6.061.200,27 €

754%	1.508%
3.525.362,59 €	2.530.291,60 €
	6.055.654,19 €



1. Summe aller Wohngebäude mit bisherigem Hebesatz & Summe aller Wohngebäude mit einheitl. Hebesatz 954
2. Summe aller Nichtwohngebäude mit bisherigem Hebesatz & Summe aller Nichtwohngebäude mit einheitl. Hebesatz 954
3. Summe aller Wohngebäude mit differenz. Hebesatz 754
4. Summe aller Nichtwohngebäude mit differenz. Hebesatz 1.508



Grundsteuerreform 2025 I

Berechnungsbeispiele Einfamilienhaus

Einfamilienhaus										
	Grundstück A			Grundstück B			Grundstück C			
Messbetrag bisher	33,64			52,51			209,40			
bisheriger Zahlungsbetrag	198,48 €			309,81 €			1.235,46 €			
NEU Messbetrag	148,03	340%		43,80	-17%		84,17	-60%		
NEUER Zahlbetrag										
NEU einheitlicher Hebesatz	1.412,21 €	612%	1.213,73 €	417,85 €	35%	108,04 €	802,98 €	-35%	- 432,48 €	
NEU differenzierter Hebesatz	1.116,15 €	462%	917,67 €	330,25 €	7%	20,44 €	634,64 €	-49%	- 600,82 €	
									Bisheriger Hebesatz	590%
									Einheitlicher Hebesatz	954%
									Differenzierter Hebesatz	754%



Grundsteuerreform 2025 I

Berechnungsbeispiele Zweifamilienhaus

Zweifamilienhaus									
	Grundstück A			Grundstück B			Grundstück C		
Messbetrag bisher	43,87			120,77			107,46		
bisheriger Zahlungsbetrag	258,83 €			712,54 €			634,01 €		
NEU Messbetrag	56,17	28%		124,50	3%		56,54	-47%	
NEUER Zahlbetrag									
NEU einheitlicher Hebesatz	535,86 €	107%	277,03 €	1.187,73 €	67%	475,19 €	539,39 €	-15%	94,62 €
NEU differenzierter Hebesatz	423,52 €	64%	164,69 €	938,73 €	32%	226,19 €	426,31 €	-33%	207,70 €
							Bisheriger Hebesatz		590%
							Einheitlicher Hebesatz		954%
							Differenzierter Hebesatz		754%



Grundsteuerreform 2025 I

Berechnungsbeispiele Mietwohngrundstücke

Mietwohngrundstücke									
	Grundstück A			Grundstück B			Grundstück C		
Messbetrag bisher	16,96			124,90			117,75		
bisheriger Zahlungsbetrag	100,06 €			736,91 €			694,73 €		
NEU Messbetrag	50,13	196%		102,55	-18%		82,24	-30%	
NEUER Zahlbetrag									
NEU einheitlicher Hebesatz	478,24 €	378%	378,18 €	978,33 €	33%	241,42 €	784,57 €	13%	89,84 €
NEU differenzierter Hebesatz	377,98 €	278%	277,92 €	773,23 €	5%	36,32 €	620,09 €	-11%	- 74,64 €
									Bisheriger Hebesatz 590%
									Einheitlicher Hebesatz 954%
									Differenzierter Hebesatz 754%



Grundsteuerreform 2025 I

Berechnungsbeispiele Teileigentum

Teileigentum									
	Grundstück A			Grundstück B			Grundstück C		
Messbetrag bisher	355,57			38,83			158,01		
bisheriger Zahlungsbetrag	2.097,86 €			229,10 €			932,26 €		
NEU Messbetrag	79,46	-78%		16,66	-57%		50,76	-68%	
NEUER Zahlbetrag									
NEU einheitlicher Hebesatz	758,05 €	-64%	- 1.339,81 €	158,94 €	-31%	- 70,16 €	484,25 €	-48%	- 448,01 €
NEU differenzierter Hebesatz	1.198,26 €	-43%	- 899,61 €	251,23 €	10%	22,14 €	765,46 €	-18%	- 166,80 €
							Bisheriger Hebesatz		590%
							Einheitlicher Hebesatz		954%
							Differenzierter Hebesatz		1508%



Grundsteuerreform 2025 I

Berechnungsbeispiele gemischt genutzte Grundst.

gemischt genutzte Grundstücke										
	Grundstück A			Grundstück B			Grundstück C			
Messbetrag bisher	81,78			218,14			149,96			
bisheriger Zahlungsbetrag	482,50 €			1.287,03 €			884,76 €			
NEU Messbetrag	40,09	-51%		209,68	-4%		43,49	-71%		
NEUER Zahlbetrag										
NEU einheitlicher Hebesatz	382,46 €	-21%	- 100,04 €	2.000,35 €	55%	713,32 €	414,89 €	-53%	- 469,87 €	
NEU differenzierter Hebesatz	604,56 €	25%	122,06 €	3.161,97 €	146%	1.874,95 €	655,83 €	-26%	- 228,93 €	
										Bisheriger Hebesatz
										590%
										Einheitlicher Hebesatz
										954%
										Differenzierter Hebesatz
										1508%



Grundsteuerreform 2025 I

Berechnungsbeispiele sonstige bebaute Grundst.

sonstig bebaute Grundstücke (z. B. Reithalle, Garagen, Vereinshäuser, Schützenhallen, Jagdhütten)

	Grundstück A		Grundstück B		Grundstück C	
Messbetrag bisher	37,25		52,43		57,62	
bisheriger Zahlungsbetrag	219,78 €		309,34 €		339,96 €	
NEU Messbetrag	13,70	-63%	63,75	22%	71,81	25%
NEUER Zahlbetrag						
NEU einheitlicher Hebesatz	130,70 €	-41% - 89,08 €	608,18 €	97% 298,84 €	685,07 €	102% 345,11 €
NEU differenzierter Hebesatz	206,60 €	-6% - 13,18 €	961,35 €	211% 652,01 €	1.082,89 €	219% 742,94 €

Bisheriger Hebesatz 590%

Einheitlicher Hebesatz 954%

Differenzierter Hebesatz 1508%



Vielen Dank!

Kontakt

Sachgebiet Steuern und Abgaben
Fachgebiet Finanzen / Liegenschaften

Tel.: 02391 / 923-252, -276, -218

Mail: steuerabteilung@plettenberg.de