



# Grundsteuer ab 2025: Worum geht es bei der Reform?

-Informationsveranstaltung – 13. November 2024-

Referent: Günter Freck, Beigeordneter und Kämmerer der Stadt Fröndenberg/Ruhr





# Ablauf

Grundsteuer  
ab 2025



- Ausgangslage -  
Warum kam es überhaupt zur Reform?
- Rechtsgrundlagen –  
Wie wurde die Reform durch Bund und Land gestaltet?
- Anwendung in Fröndenberg/Ruhr –  
Wie wird das hier vor Ort umgesetzt?
- Berechnungsbeispiele –  
Und was bedeutet das für mich?
- Ansprechpartner –  
An wen kann ich mich bei Fragen wenden?





# Ausgangslage – Warum kam es überhaupt zur Reform?

Grundsteuer  
ab 2025



- Urteil des BVerfG im Jahr 2018:
  - Bisherige Bewertung (=Grundlage für Grundsteuer):  
Bewertungsgrundlage ist verfassungswidrig.
  - Übergangsfrist für Gesetzgeber bis 31.12.2024.
  - Grund: Bisherige Bewertung stammt aus dem Jahr 1964 und ist somit veraltet. Aktualisierung soll für mehr Verteilungsgerechtigkeit sorgen.

- **Ausgangslage**
- Rechtsgrundlagen
- Anwendung in Fröndenberg
- Berechnungsbeispiele
- Ansprechpartner



Bundesverfassungsgericht



# Rechtsgrundlagen – Wie wurde die Reform durch Bund und Land gestaltet?

Grundsteuer  
ab 2025



- Grundlegende Regelung durch Bund, Abweichungen und Konkretisierungen durch Länder möglich.
- NRW wendet grundsätzlich – wie die meisten anderen Bundesländer – das „Bundesmodell“ an.
- Problem: Dies führt im Durchschnitt zu einer stärkeren Belastung von Wohngrundstücken bei gleichzeitiger Entlastung von Gewerbegrundstücken.
- Kommunale Spitzenverbände und Kommunen haben frühzeitig auf dieses Problem hingewiesen und eine Lösung vom Land gefordert.
  - Ziel: Ausgleich der o.g. Belastungsverschiebungen



- Ausgangslage
- **Rechtsgrundlagen**
- Anwendung in Fröndenberg
- Berechnungsbeispiele
- Ansprechpartner



# Rechtsgrundlagen – Wie wurde die Reform durch Bund und Land gestaltet?

Grundsteuer  
ab 2025



- NRW: im Juli 2024 wird vom Landtag ein Gesetz zur möglichen Einführung „differenzierender“ Hebesätze beschlossen.
  - Grundsteuer B: Stadt darf unterschiedliche Hebesätze für „Wohngrundstücke“ und „Nichtwohngrundstücke“ festsetzen.
  - Nichtwohngrundstücke sind u.a. Geschäftsgrundstücke, unbebaute Grundstücke, aber auch Mischnutzungen (z.B. Gewerbe im EG, Wohnen im OG).
  - Hebesatz für Nichtwohngrundstücke darf dann (deutlich) höher festgesetzt werden.
  - Kommunale Spitzenverbände und überwiegende Mehrheit der Kommunen lehnen die Anwendung von diff. Hebesätzen wegen erheblicher verfassungsrechtlicher Bedenken ab.
- Ausgangslage
  - **Rechtsgrundlagen**
  - Anwendung in Fröndenberg
  - Berechnungsbeispiele
  - Ansprechpartner





# Anwendung in Fröndenberg/Ruhr – Wie wird das hier vor Ort umgesetzt?

Grundsteuer  
ab 2025



- Ziel: Aufkommensneutraler Hebesatz in Fröndenberg
- Ein Aufkommensneutraler Hebesatz bedeutet, dass der Stadt nach der Reform möglichst genau so viele Steuereinnahmen zur Verfügung stehen, wie vor der Reform – nicht mehr und nicht weniger:
  - Grundsteuer A: 0,1 Mio. €
  - Grundsteuer B: 6,0 Mio. €
- Ihre persönliche Steuerbelastung kann aber höher oder niedriger ausfallen als bisher.
- Endgültige Entscheidung (einheitlicher oder differenzierender Hebesatz, Höhe der Hebesätze) wird voraussichtlich in Zusammenhang mit dem Beschluss der Hebesatz-Satzung im Dezember 2024 getroffen werden.



- Ausgangslage
- Rechtsgrundlagen
- **Anwendung in Fröndenberg**
- Berechnungsbeispiele
- Ansprechpartner



# Anwendung in Fröndenberg/Ruhr – Wie wird das hier vor Ort umgesetzt?

Grundsteuer  
ab 2025



- Veröffentlichung „aufkommensneutraler“ Hebesätze durch das Land:

Einheitliche Hebesätze	Hebesatz 2024	Aufkommensneutraler Hebesatz 2025
Grundsteuer A	340 v.H.	443 v.H.
Grundsteuer B (einheitl.)	895 v.H.	1.094 v.H.

Differenzierende Hebesätze	Hebesatz 2024	Aufkommensneutraler Hebesatz 2025
Grundsteuer B (Wohnen)	895 v.H.	982 v.H.
Grundsteuer B (Nichtwohnen)	895 v.H.	1.614 v.H.

- Ausgangslage
- Rechtsgrundlagen
- **Anwendung in Fröndenberg**
- Berechnungsbeispiele
- Ansprechpartner



# Berechnungsbeispiele – Und was bedeutet das für mich?

Grundsteuer  
ab 2025



**Bescheid**  
auf den 1. Januar 2025  
über die  
Festsetzung  
des Grundsteuermessbetrags

## Festsetzung

Hauptveranlagung auf den 1. Januar 2025

Der Bescheid ist nach § 175 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 AO geändert.

## Festsetzung des Grundsteuermessbetrages

Der Grundsteuermessbetrag für das Wohnungseigentum

wird auf den 1.1.2025 festgesetzt auf ..... 22,48 €

Der Grundsteuermessbetrag ist nicht an die Finanzkasse zu entrichten. Er dient der Gemeinde zur Festsetzung der Grundsteuer. Über die Höhe des an die Gemeindekasse zu zahlenden Betrages erteilt Ihnen die Gemeinde einen besonderen Bescheid.

- Ausgangslage
- Rechtsgrundlagen
- Anwendung in Fröndenberg
- **Berechnungsbeispiele**
- Ansprechpartner



# Berechnungsbeispiele – Und was bedeutet das für mich?

Grundsteuer  
ab 2025



- Zur Berechnung Ihrer Grundsteuerlast wird der Grundsteuermessbetrag (siehe Bescheid des Finanzamts) mit dem Hebesatz multipliziert.
- Im vorgenannten Beispiel handelt es sich um Wohneigentum mit einem Grundsteuermessbetrag von 22,48 € (ab 01.01.25). Der bisherige Messbetrag für das gleiche Grundstück beträgt bis dahin 30,24 €.
- Dies führt zu folgender Berechnung der jährlichen Steuerlast:

Jahr / Art des Hebesatzes	Messbetr.	Hebesatz	Berechnung Steuerlast
2024 (einheitl.)	30,24 €	895 v.H.	$30,24 \text{ €} \times \frac{895}{100} = 270,65 \text{ €}$
2025 (einheitl.)	22,48 €	1.094 v.H.	$22,48 \text{ €} \times \frac{1.094}{100} = 245,93 \text{ €}$
2025 (diff.)	22,48 €	982 v.H.	$22,48 \text{ €} \times \frac{982}{100} = 220,75 \text{ €}$



CREATED BY VECTORPORTAL.COM

- Ausgangslage
- Rechtsgrundlagen
- Anwendung in Fröndenberg
- **Berechnungsbeispiele**
- Ansprechpartner



# Berechnungsbeispiele – Und was bedeutet das für mich?

Grundsteuer ab 2025



- Beispiel für ein gewerblich genutztes Grundstück:

Jahr / Art des Hebesatzes	Messbetrag	Hebesatz	Berechnung Steuerlast
2024 (einheitl.)	1.538,62 €	895 v.H.	$1.538,62 \text{ €} \times \frac{895}{100} = 13.770,65 \text{ €}$
2025 (einheitl.)	276,49 €	1.094 v.H.	$276,49 \text{ €} \times \frac{1.094}{100} = 3.024,80 \text{ €}$
2025 (diff.)	276,49 €	1.614 v.H.	$276,49 \text{ €} \times \frac{1.614}{100} = 4.462,55 \text{ €}$

- Ausgangslage
- Rechtsgrundlagen
- Anwendung in Fröndenberg
- **Berechnungsbeispiele**
- Ansprechpartner



CREATED BY VECTORPORTAL.COM

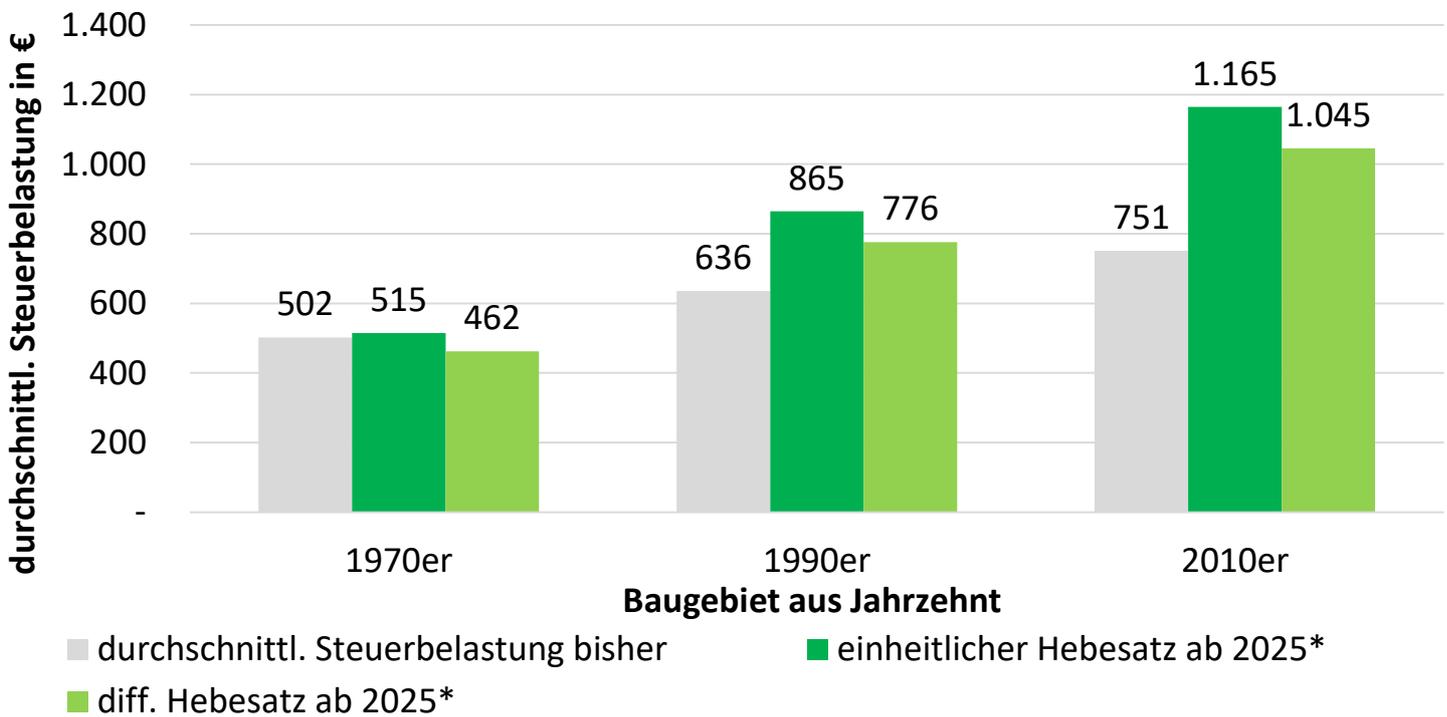


# Berechnungsbeispiele – Und was bedeutet das für mich?

Grundsteuer  
ab 2025



Entwicklung der durchschnittlichen Grundsteuerbelastung für ausgewählte Baugebiete (reine Wohnnutzung):



- Ausgangslage
- Rechtsgrundlagen
- Anwendung in Fröndenberg
- **Berechnungsbeispiele**
- Ansprechpartner



\* Anwendung der vom Land veröffentlichten aufkommensneutralen Hebesätze (1.094 v.H. bzw. 982 v.H.)

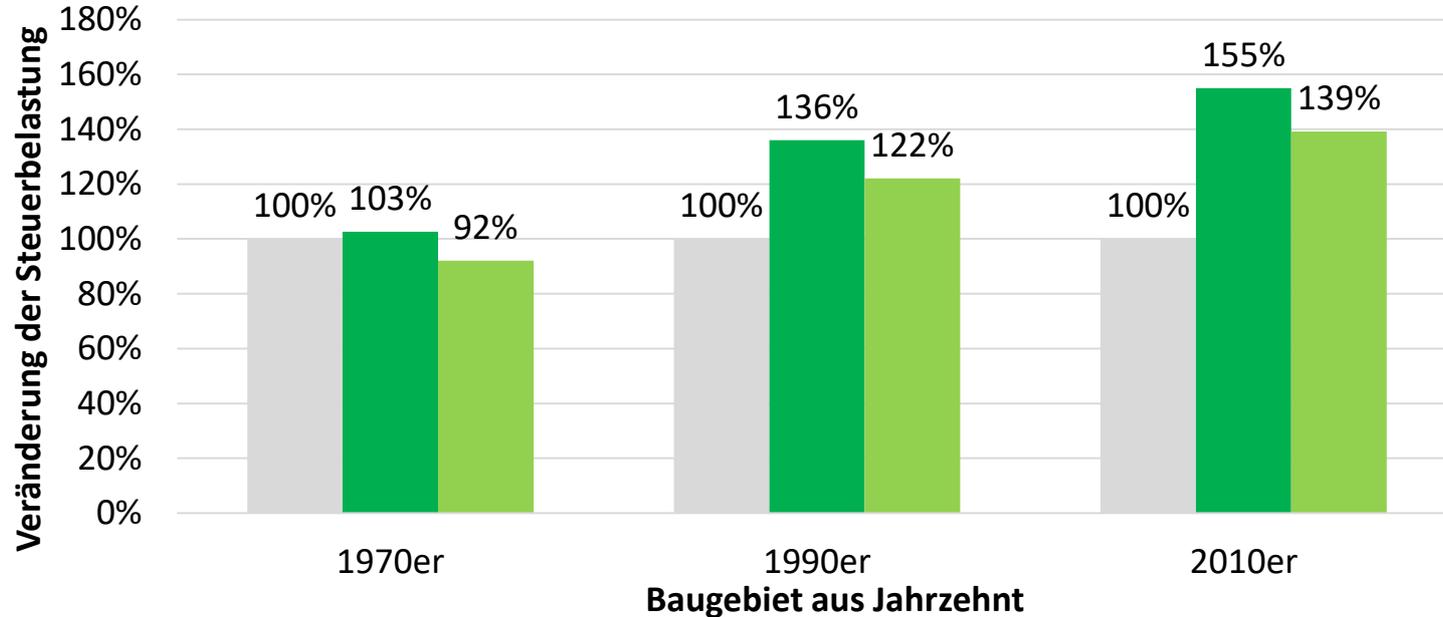


# Berechnungsbeispiele – Und was bedeutet das für mich?

Grundsteuer  
ab 2025



Veränderung der durchschnittlichen Steuerbelastung in ausgewählten Baugebieten (reine Wohnnutzung):



- Ausgangslage
- Rechtsgrundlagen
- Anwendung in Fröndenberg
- **Berechnungsbeispiele**
- Ansprechpartner



CREATED BY VECTORPORTAL.COM

■ Steueraufkommen gesamt bisher ■ einheitlicher Hebesatz ab 2025\* ■ diff. Hebesatz ab 2025\*

\* Anwendung der vom Land veröffentlichten aufkommensneutralen Hebesätze (1.094 v.H. bzw. 982 v.H.)



# Ansprechpartner – An wen kann ich mich bei Fragen wenden?

Grundsteuer  
ab 2025



- Fragen zu Grundlagenbescheiden (Grundsteuerwert, Grundsteuermessbetrag): Finanzamt Dortmund-Unna

Finanzamt Dortmund-Unna 44143 Dortmund Trakehnerweg 4 05.03.2024

Aktenzeichen: [REDACTED]  
(Bitte bei Rückfragen und Zahlungen angeben) Telefon [REDACTED]  
Telefax [REDACTED]

FA [REDACTED]

Stadt Fröndenberg/Ruhr  
Bahnhofstr. 2  
58730 Fröndenberg

**Bescheid**  
auf den 1. Januar 2025  
über die  
Festsetzung  
des Grundsteuermessbetrags

- Ausgangslage
- Rechtsgrundlagen
- Anwendung in Fröndenberg
- Berechnungsbeispiele
- **Ansprechpartner**



# Ansprechpartner – An wen kann ich mich bei Fragen wenden?

- Fragen zu Steuerbescheiden und zum weiteren Verfahren:  
Stadtverwaltung - Steueramt

**Stadt Fröndenberg/Ruhr**

**Die Bürgermeisterin**

**Finanzen - Steuern und Abgaben**

Bahnhofstraße 2  
58730 Fröndenberg

Stadt Fröndenberg/Ruhr \* Postfach 1561 \* 58721 Fröndenberg/Ruhr



Ausfertigung für Steuerpflichtige\*n

**Bescheid über Grundbesitzabgaben**



Datum: 10. Januar 2024

Seite: 1

**Kassenzeichen**

0100. [Redacted]

Bei Zahlungen und Schreiben bitte stets angeben

Standort Rathaus II, Ruhrstraße 9  
Zimmer 8 und 9  
Telefon 02373/976-412 oder -413  
Faxnr. 02373/976-419  
Email steuern.abgaben@froendenberg.de  
Gläubiger-ID DE97ZZZ00000309690

**Bankverbindung**

Sparkasse UnnaKamen

Grundsteuer  
ab 2025



- Ausgangslage
- Rechtsgrundlagen
- Anwendung in Fröndenberg
- Berechnungsbeispiele
- **Ansprechpartner**





**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

**Zeit für Ihre Fragen!**

