

Informationen zur Grundsteuer 2025

News und Änderungen bei der Grundsteuer in Wipperfürth

Der Bescheid für die Grundsteuer in Wipperfürth wird nach ganz aktuellen Erkenntnissen erst am 07.03.2025 verschickt werden können. Er enthält als sogenannter Grundbesitzabgabenbescheid die Angaben zur Grundsteuer sowie zu den Abwassergebühren.

Warum wird der Bescheid erst im März 2025 versendet?

Die Abwassergebühren werden auf Grundlage der Frischwasserverbräuche berechnet, die die Bergische Energie- und Wasser-GmbH (BEW) zur Verfügung stellt. Sobald diese vorliegen, können die Abwassergebühren festgesetzt werden. Da die Abgaben in einem Bescheid mit der Grundsteuer zusammengefasst werden, erfolgt der Versand am 07.03.2025. Damit verschiebt sich auch die Fälligkeit der ersten Jahresrate der Grundbesitzabgaben vom 15.02.2025 auf den 11.04.2025.

Warum wird die Grundsteuer ab 2025 neu berechnet?

Die in den öffentlichen Medien mehrfach kommunizierte Grundsteuerreform gilt seit 01.01.2025. Da das Bundesverfassungsgericht eine steuerliche Ungleichbehandlung von Grundstücken bemängelt hat, wurde die Bundesrepublik verpflichtet, diese grundlegende Reform vorzunehmen. Das Land NRW hat sich hier angeschlossen und durch eine eigene gesetzliche Regelung aufgegriffen. Aufgrund dessen wurde für alle Grundstücke in Deutschland, in NRW und auch in Wipperfürth eine Neubewertung als Grundlage für eine neue Besteuerung durchgeführt.

Das örtliche Finanzamt hat deshalb alle Grundstückseigentümer/Innen zum Stichtag 01.01.2022 aufgefordert, eine Erklärung zur Wertermittlung der jeweiligen Grundstücke abzugeben. Die knapp 8.000 Grundstücke in Wipperfürth wurden vom Finanzamt bewertet. Alle Eigentümer /Innen haben die vom Finanzamt berechnete neue Wertermittlung und die Festsetzung des neuen Grundsteuer-Messbetrages im Grundsteuer-Messbescheid des Finanzamtes erhalten.

Die städtische Grundsteuerforderung ab 2025 orientiert sich an dem durch das Finanzamt ermittelten neuen Wert des jeweiligen Grundstücks. Wenn ein Grundstück in den letzten Jahren vergleichsweise stark im Wert gestiegen ist, wird ab 2025 tendenziell auch mehr Grundsteuer fällig. War der Wertzuwachs eines Grundstücks eher unterdurchschnittlich wird sich die Steuerforderung ab 2025 in aller Regel reduzieren.

Was hat der Grundsteuer-Messbescheid mit der Grundsteuer zu tun?

Der Grundsteuer-Messbescheid ist die Grundlage für die Berechnung der zu zahlenden Grundsteuer. Denn mit ihm erfolgt die konkrete Festsetzung des Grundsteuermessbetrages für jede einzelne Liegenschaft. Auf diesen Grundsteuermessbetrag wird der in jeder Stadt durch jährlichen Beschluss bestimmte Grundsteuerhebesatz als rechnerischer Multiplikator angesetzt. Durch diese Multiplikation errechnet sich die zu zahlende Grundsteuer im Einzelfall. Also gilt die Formel: Grundsteuermessbetrag x Hebesatz = Grundsteuer.

Wie hoch ist der Grundsteuerhebesatz 2025 in Wipperfürth?

Die Festlegung der Grundsteuerhebesätze 2025 ist entsprechend dem Grundsatzgedanken der Grundsteuerreform so bestimmt worden, dass die Hansestadt annähernd das gleiche Gesamtsteueraufkommen wie vor der Grundsteuerreform erhält.

Maßgeblich für die Bestimmung dieser Hebesätze sind somit die Summen der Grundsteuermessbeträge aus den Neubewertungen des Finanzamtes.

Es gilt die Regel: Sinkt die Summe der neuen Grundsteuermessbeträge, erhöht sich der Hebesatz für ein gleichbleibendes Steueraufkommen. Anders herum: Steigt die Summe der neuen Grundsteuermessbeträge, sinkt der erforderliche Hebesatz.

Bei der Grundsteuer A für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke ist der Gesamtwert aller Grundstücke so stark gestiegen, dass der Stadtrat den Hebesatz von 400 Prozent auf 345 Prozent gesenkt hat, damit das vorherige Steueraufkommen der auch nach der Reform zur Grundsteuer A heranzuziehenden Grundstücke annähernd erreicht wird.

Bei der Grundsteuer B hat sich der Stadtrat in seiner Sitzung am 18.12.2024 für die vom Landesgesetzgeber ermöglichte Anwendung von differenzierten Hebesätzen für Wohn- und Nichtwohngrundstücken ausgesprochen.

Das bedeutet, dass es unterschiedliche Hebesätze der Stadt für die Besteuerung von Wohngrundstücken und Nichtwohngrundstücken (beispielsweise Geschäftsgrundstücke) gibt. Bisher gab es lediglich einen, damit für alle zur Grundsteuer B heranzuziehenden Grundstücke einheitlichen Hebesatz.

Für das Jahr 2025 beträgt zur Veranlagung der Grundsteuer B der Hebesatz für Wohngrundstücke 1.004 Prozent und für Nichtwohngrundstücke 1.855 Prozent.

Diese Hebesätze liegen über dem einheitlichen Hebesatz aus 2024 von 860 Prozent. Die höheren Hebesätze gleichen aber nur die geringeren neuen Grundsteuermessbeträge aller Grundstücke der jeweiligen Kategorie in Wipperfürth aus. Die Anhebung der Hebesätze muss vorgenommen werden, damit das Gesamtsteueraufkommen insgesamt gleich hoch bleibt.

Wie können Steuerpflichtige die Höhe der Grundsteuer berechnen?

Steuerpflichtige können schon jetzt berechnen, wie hoch ihre Grundsteuer ab 2025 ist. Im Bescheid über die Festsetzung des Grundsteuermessbetrages, den das Finanzamt im Zeitraum 2022 bis 2024 versandt hat, ist der Steuermessbetrag ausgewiesen.

Für die Berechnung wird dieser Messbetrag mit dem für das Grundstück geltenden Hebesatz multipliziert.

Bei reinem Wohneigentum muss der Messbetrag mit 1.004 Prozent (also mit dem Faktor 10,04) und bei gewerblichen oder gemischt genutzten Grundstücken mit 1.855 Prozent (Faktor 18,55) multipliziert werden.

Bei land- und forstwirtschaftlichem Vermögen wird der Messbetrag mit 345 Prozent (Faktor 3,45) multipliziert, um die Steuer für 2025 zu ermitteln.

Warum ist eine differenzierte Besteuerung gewählt worden?

Bei der Anwendung eines nach wie vor einheitlichen Hebesatzes hätte dieser bei rund 1.200 Prozent festgesetzt werden müssen, um ein annähernd gleiches Steueraufkommen für die Stadt zu erhalten. Bei der Anwendung der Hebesatzdifferenzierung liegt der Hebesatz für Wohngrundstücke mit 1.004 Prozent deutlich unterhalb dieses einheitlichen Hebesatzes. Dies führt letztlich zur steuerlichen Entlastung im Bereich Wohnen und entspricht dem Willen des Landesgesetzgebers, die Wohnkosten-Situation vor Ort etwas entspannen zu können. Damit hat der Stadtrat ein klares Zeichen gesetzt, um die Wohnnebenkosten in Wipperfürth nicht zu stark ansteigen zu lassen.

Mit den festgesetzten differenzierten Hebesätzen nimmt die Hansestadt Wipperfürth bei den Wohngrundstücken und bei den Nichtwohngrundstücken im Ergebnis jeweils die gleiche Summe wie 2024 ein.

Warum hat die Landesregierung die Möglichkeit der Hebesatzdifferenzierung gewollt?

Bei der Grundsteuer-Neubewertung hat sich gezeigt, dass reine Wohngrundstücke stärker im Wert gestiegen sind als gemischt genutzte Grundstücke oder Gewerbeimmobilien. Dies hätte in Wipperfürth dazu geführt, dass sich bei rund 5.000 Wohngrundstücken die Steuern im Vergleich zum Vorjahr erhöht und nur in rund 2.200 Fällen reduziert hätte. Damit hätten rund 70 % aller Wohngrundstücke mehr Grundsteuer als vor der Grundsteuerreform zahlen müssen.

Durch die vom Rat beschlossene Differenzierung werden rund 3.600 Wohngrundstücke mehr und ebenso rund 3.600 Wohngrundstücke weniger an Grundsteuer B als 2024 zahlen.

Somit verringert sich der Anteil der mehrbelasteten Wohngrundstücke von rund 70 % auf rund 50 %.

Bei den Nichtwohngrundstücken, dazu zählen Gewerbegrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, muss in rund 360 Fällen mehr und in rund 230 Fällen weniger als 2024 gezahlt werden.

Was passiert, wenn keine Erklärung beim Finanzamt abgegeben wurde?

Nach Auskunft des Finanzamtes Wipperfürth sind für alle Grundstücke Bescheide ergangen. Auch wer seiner Pflicht zur Erklärung nicht nachgekommen ist, hat einen Bescheid erhalten. In diesen Fällen hat das Finanzamt den Grundstückswert geschätzt.

Sollte jemand keinen Bescheid vorliegen haben, dann wird empfohlen, sich an das Finanzamt zu wenden.

Was ist, wenn gegen die Neubewertung des Finanzamtes Einspruch eingelegt wurde?

Durch den hohen Arbeitsanfall konnte das Finanzamt noch nicht alle vorliegenden Einsprüche bearbeiten und ggf. auch noch keinen korrigierten neuen Grundsteuer-Messbescheid erlassen. Daher erfolgt die städtische Grundsteuerveranlagung mit dem Wert, der in dem ursprünglichen Messbescheid festgesetzt wurde und die Grundsteuer muss auch in dieser Höhe bezahlt werden.

Ein Widerspruch gegen die Festsetzung der Grundsteuer bei der Stadt Wipperfürth ist nicht notwendig. Wenn das Finanzamt einem Einspruch stattgibt und den Messbetrag herabsetzt, wird auch die Grundsteuerfestsetzung rückwirkend zum 01.01.2025 reduziert und zu viel gezahlte Beträge werden selbstverständlich erstattet.