



Grundsteuer-
Reform
2025 ↑

Grundsteuer-
alt

GRUNDSTEUERREFORM 2025



Stand 12/2024



Grundsteuerreform 2025

René Sobisch
Diplom-Finanzwirt (FH)
exam. Steuerberater

Agenda

- 1. Einführung und Grundlagen**
(Grundsteuerarten, Steueraufkommen, Hebesätze EN/ BRD, Heberecht, Grundsteuerfestsetzungsverfahren)
- 2. Differenzierung der Grundsteuerhebesätze**
(Hebesatzdifferenzierung – NWGrStHsG vom 05.07.2024)
- 3. Grundsteuer in Sprockhövel**

Agenda

- 1. Einführung und Grundlagen**
2. Differenzierung der Grundsteuerhebesätze
(Hebesatzdifferenzierung – NWGrStHsG vom 05.07.2024)
3. Grundsteuer in Sprockhövel

1. Einführung und Grundlagen

Bedeutung des Realsteueraufkommens in NRW (Gewerbesteuer, Grundsteuer A, Grundsteuer B)

(Tsd. EUR)

Realsteuer	2021	2022	2023
Gewerbesteuer	13.335.641	15.387.252	16.429.503
Grundsteuer A	49.158	49.637	49.518
Grundsteuer B	3.875.085	3.956.236	3.960.665
<i>Summe:</i>	17.259.884	19.393.125	20.439.686



1. Einführung und Grundlagen

Bedeutung des Realsteueraufkommens in Sprockhövel

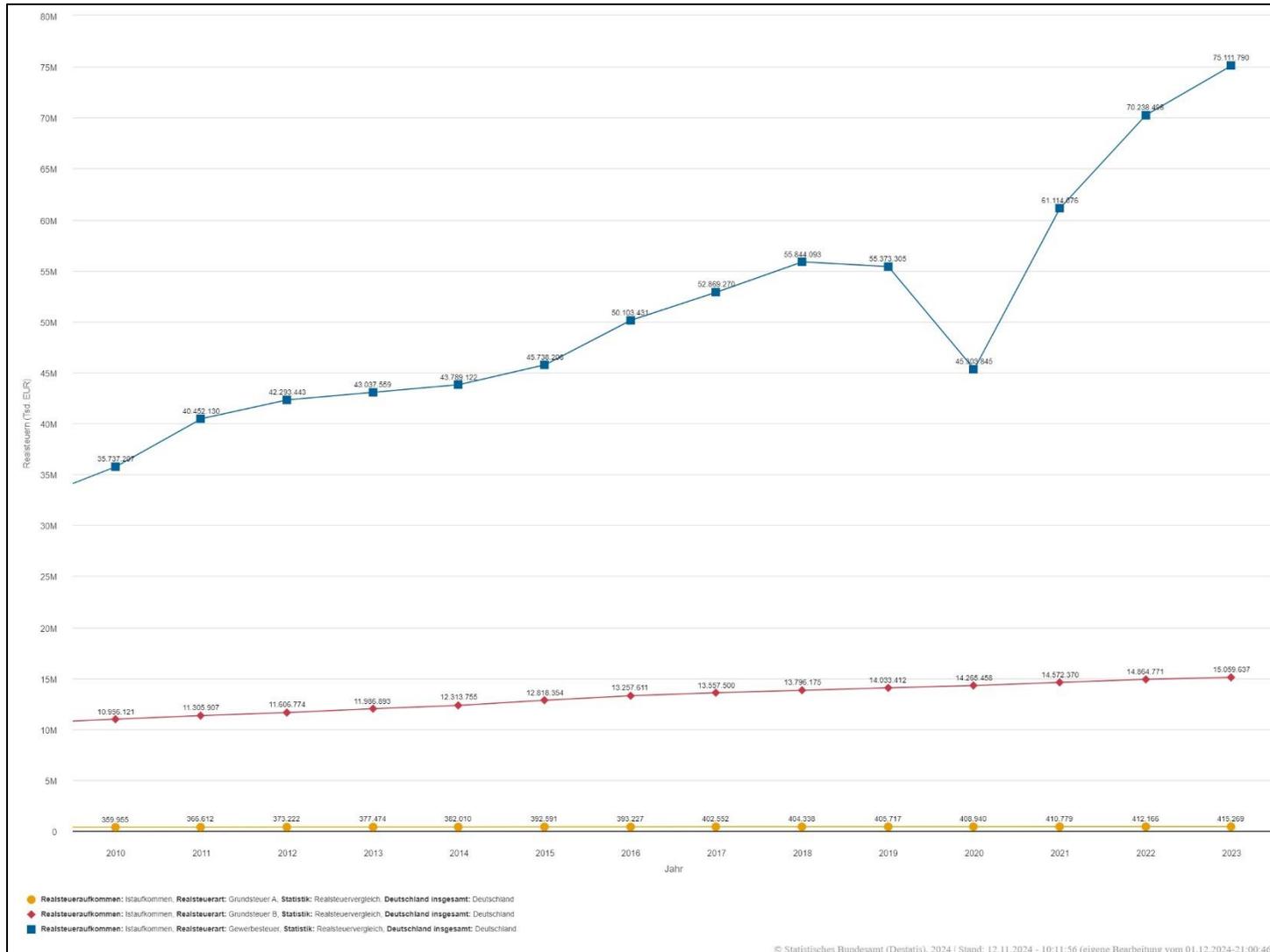
Sprockhövel

(Tsd. EUR)

Realsteuer	2021	2022	2023
Gewerbsteuer	15.080 (69,67%)	14.330 (68,38%)	18.880 (73,96%)
Grundsteuer A	46 (0,21%)	46 * (0,22%)	46 * (0,18%)
Grundsteuer B	6.520 (30,12%)	6.580 (31,40%)	6.600 (25,86%)
<i>Summe:</i>	21.646	20.956	25.526

** Grundsteuer A für 2022/ 2023: ≈ wie 2021*

Statistische Daten für Gemeindesteuern (Realsteuern)



1. Einführung und Grundlagen

Statistische Daten für 2021 bis 2023

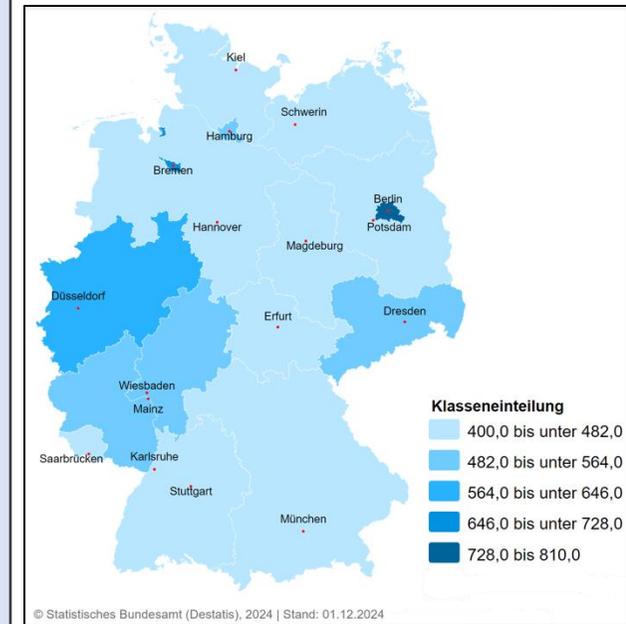
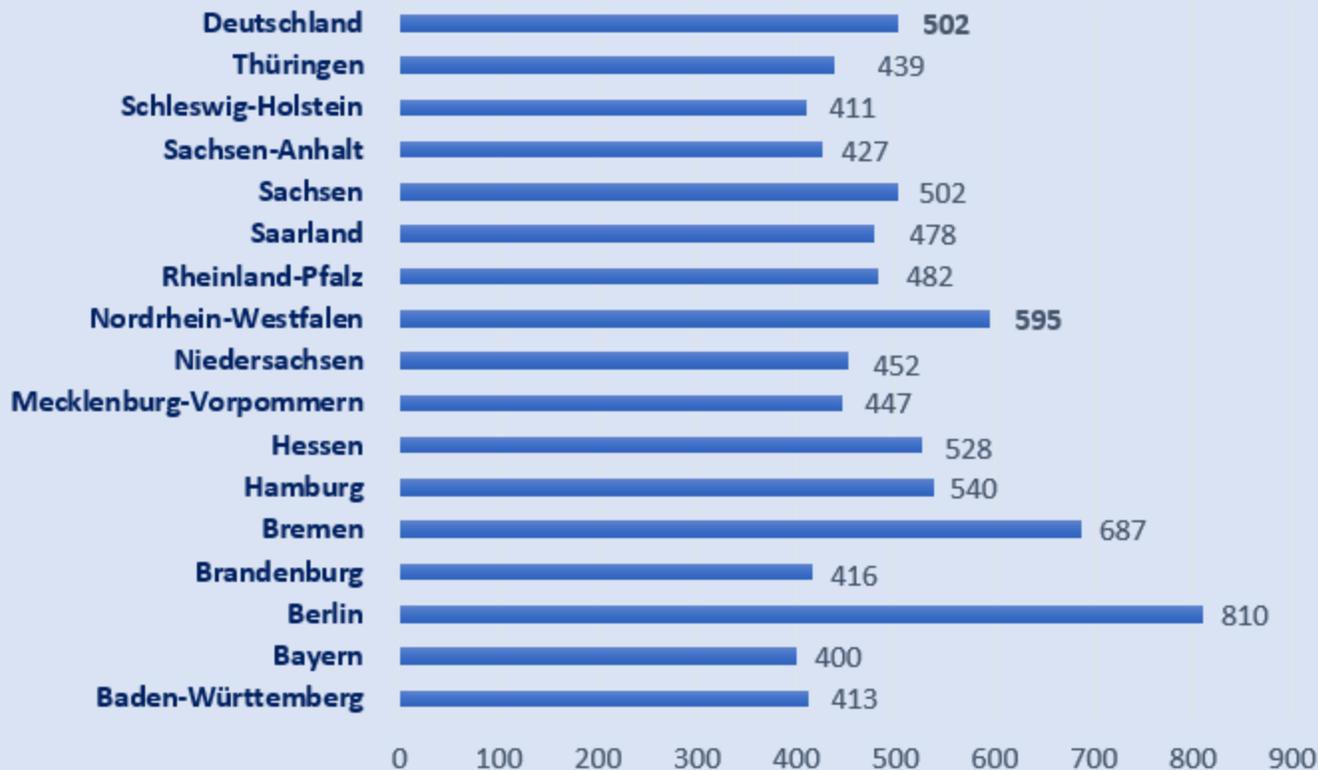
(Tsd. EUR)

Realsteuer	2021	2022	2023
Grundsteuer A	411.738	413.135	416.985
Grundsteuer B	14.573.595	14.868.754	15.075.868
Gewerbsteuer	61.103.356	70.243.626	75.122.124
<i>Summe:</i>	76.088.689	85.525.515	90.614.977



1. Einführung und Grundlagen

Durchschnittlicher Hebesatz der Grundsteuer B
2023 nach Ländern in %



1. Einführung und Grundlagen

Hebesätze Grundsteuer B Ennepe-Ruhr-Kreis

Stadt	Grundsteuer B bisher in %
Breckerfeld	560
Ennepetal	790
Gevelsberg	695
Hattingen	875
Herdecke	745
Schwelm	742
Sprockhövel	730
Wetter	755
Witten	910
Durchschnitt EN-Kreis:	756

1. Einführung und Grundlagen

Heberecht der Gemeinden

§ 25 GrStG

- Gemeinden setzen den Hebesatz für ein oder mehrere Kalenderjahre fest.
- Höchstens für den Hauptveranlagungszeitraum
- Jeweils ein einheitlicher Hebesatz für
 - Betriebe der LuF (Grundsteuer A)
 - Sonstige Grundstücke (Grundsteuer B)

1. Einführung und Grundlagen

Heberecht der Gemeinden

§ 25 GrStG

- Festsetzung oder Änderung des Hebesatzes bis zum 30.06. eines Kalenderjahres kann rückwirkend zum 01.01. erfolgen
- Festsetzung oder Änderung (keine Erhöhung) nach dem 30.06. möglich

1. Einführung und Grundlagen

Schema zur Festsetzung der Grundsteuer ab dem 01.01.2025

1 Ermittlung des **Grundsteuerwertes** (Finanzamt)



2 Ermittlung des **Grundsteuer-Messbetrages** und Mitteilung durch **Grundsteuer-Messbetragsbescheid** an die heheberechtigte Gemeinde (Finanzamt)



3 Festsetzung und Erhebung der **Grundsteuer** durch Anwendung des Hebesatzes auf den Steuermessbetrag (Gemeinde)

1. Einführung und Grundlagen

1.

- **Grundsteuerwertverfahren**
(Feststellung des Grundsteuerwerts;
Siebenter Abschnitt des Zweiten Teils des BewG)

2.

- **Steuermessbetragsverfahren**
(Grundsteuerwert x Steuermesszahl – Promillesatz –
= Steuermessbetrag; §§ 13 – 15 GrStG)

3.

- **Steuerfestsetzungsverfahren**
(Steuermessbetrag x Hebesatz
= Grundsteuerbetrag; §§ 25 ff. GrStG)

1. Einführung und Grundlagen

§ 249 BewG

Grundstücksarten

1. Einfamilienhäuser
2. Zweifamilienhäuser
3. Mietwohngrundstücke
4. Wohnungseigentum
5. Teileigentum
6. Geschäftsgrundstücke
7. gemischt genutzte Grundstücke
8. sonstige bebaute Grundstücke

1. Einführung und Grundlagen

§ 250 BewG

Bewertung der bebauten Grundstücke

Ertragswertverfahren
§ 250 Abs. 2 BewG



1. Einfamilienhäuser
2. Zweifamilienhäuser
3. Mietwohngrundstücke
4. Wohnungseigentum

Sachwertverfahren
§ 250 Abs. 3 BewG



5. Teileigentum
6. Geschäftsgrundstücke
7. gemischt genutzte Grundstücke
8. sonstige bebaute Grundstücke

1. Einführung und Grundlagen

Die Steuermesszahl

Grundstücke § 15 GrStG:

1. unbebaute Grundstücke
2. bebaute Grundstücke
 - a) i.S.d. § 249 Abs. 1 Nr. 1 - 4 BewG
(= „Wohngrundstücke“)
 - b) i.S.d. § 249 Abs. 1 Nr. 5 - 8 BewG
(= „Nichtwohngrundstücke“)

bisher 0,35 %
(EFH: 0,26 % ≤ ≈ 38 T€)

0,34 Promille

0,31 Promille



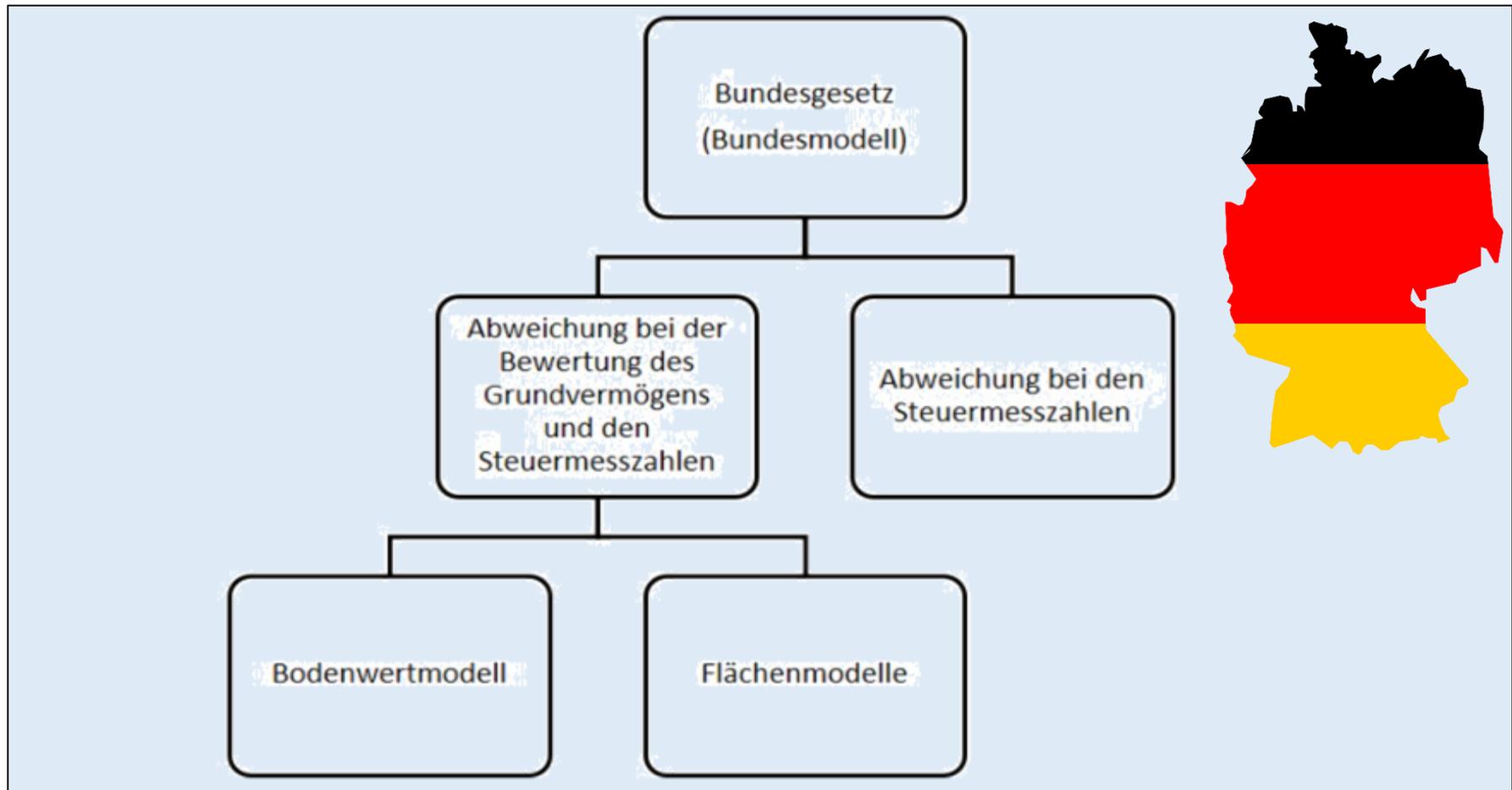
0,34 Promille

Agenda

1. Einführung und Grundlagen
- 2. Differenzierung der Grundsteuerhebesätze
(Hebesatzdifferenzierung – NWGrStHsG vom 05.07.2024)**
3. Grundsteuer in Sprockhövel

5. Hebesatzdifferenzierung - NWGrStHsG

Grundsteuermodelle



1. NRW
2. Berlin
3. Brandenburg
4. Bremen
5. Sachsen-Anhalt
6. Schleswig-Holstein
7. Thüringen
8. Rheinland-Pfalz
9. Mecklenburg-Vorpommern
10. Sachsen
11. Saarland



1. **Baden-Württemberg** („modifizierte Bodenwertsteuer“)
2. **Bayern** („Flächenmodell“)
3. **Niedersachsen** („Flächen-Lage-Modell“)
4. **Hessen** („Flächen-Faktorverfahren“)
5. **Hamburg** („Äquivalenzverfahren“)

● Bundesländer mit eigenem Landesmodell

● Bundesländer mit Bundesmodell und ggf. abweichender Steuermesszahl

BayGrStG

1 Bewertungsebene	Grundstücksfläche	Gebäudefläche Wohnen (Wohnfläche)	Gebäudefläche Nichtwohnen (Nutzfläche)
	x	x	x
	Äquivalenzzahl (0,04 €/m ²) • Ermäßigung übergroßes Grundstück ("90%-Grenze") • Ermäßigung übergroßes Grundstück (> 10.000 m ²)	Äquivalenzzahl (0,50 €/m ²)	Äquivalenzzahl (0,50 €/m ²)
	=	=	=
	Äquivalenzbetrag Grund und Boden	Äquivalenzbetrag/ Wohnfläche	Äquivalenzbetrag/ Nutzfläche
	x	x	x
2 Grundsteuer- messbescheid	Grundsteuermesszahl 100 %	Grundsteuermesszahl 70 % • Ermäßigung Wohnteil L+F: 25% • Ermäßigung f. Baudenkmäler: 25% • Ermäßigung f. geförderten Wohnraum: 25%	Grundsteuermesszahl 100 % • Ermäßigung f. Baudenkmäler: 25%
	↓	↓	↓
	Grundsteuermessbetrag des Grundstücks		
3 Grundsteuer- festsetzung	x		
	Hebesatz		
	=		
Grundsteuer			

1. NRW
2. Berlin
3. Brandenburg
4. Bremen
5. Sachsen-Anhalt
6. Schleswig-Holstein
7. Thüringen
8. Rheinland-Pfalz
9. Mecklenburg-Vorpommern
10. Sachsen
11. Saarland



Modifiziertes Bundesmodell

1. Sachsen: *abweichende Steuermesszahlen (SächsGrStMG)*
(21.12.2021) (0,36 ‰, 0,72 ‰ Nichtwohngrundstücke)

2. Saarland: *abweichende Steuermesszahlen (GrStG-Saar)*
(15.09.2021) (0,64 ‰ unbebaute + Nichtwohngrundstücke,
0,34 ‰ Wohngrundstücke)

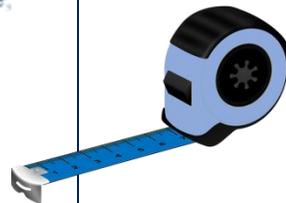
3. Berlin: *abweichende Steuermesszahlen (BlnGrStMG)*
(27.06.2024) (0,45 ‰ unbebaute + Nichtwohngrundstücke,
0,31 ‰ Wohngrundstücke)
einheitlicher Hebesatz: 470% (bisher: 810%)

4. NRW: *Hebesatzdifferenzierung (NWGrStHsG)*
(05.07.2024) (optionale abweichende Hebesätze für
Wohnen- und Nichtwohnen)

5. HB: *abweichende Steuermesszahlen (BremGrStMG)*
(18.09.2024) (0,75 ‰ unbebaute + Nichtwohngrundstücke,
0,31 ‰ Wohngrundstücke)

6. SH: *Hebesatzdifferenzierung (SHGrStHsG)*
(15.10.2024) (Schleswig-Holstein)

7. ST: *Hebesatzdifferenzierung (GrStHsG LSA)*
(01.11.2024) (Sachsen-Anhalt)



1. **Baden-Württemberg** („modifizierte Bodenwertsteuer“)
2. **Bayern** („Flächenmodell“)
3. **Niedersachsen** („Flächen-Lage-Modell“)
4. **Hessen** („Flächen-Faktorverfahren“)
5. **Hamburg** („Äquivalenzverfahren“)



Modifiziertes Bundesmodell

- 1. Sachsen:** *abweichende Steuermesszahlen (SächsGrStMG)*
(21.12.2021) (0,36 ‰, 0,72 ‰ Nichtwohngrundstücke)
- 2. Saarland:** *abweichende Steuermesszahlen (GrStG-Saar)*
(15.09.2021) (0,64 ‰ unbebaute + Nichtwohngrundstücke,
0,34 ‰ Wohngrundstücke)
- 3. Berlin:** *abweichende Steuermesszahlen (BlnGrStMG)*
(27.06.2024) (0,45 ‰ unbebaute + Nichtwohngrundstücke,
0,31 ‰ Wohngrundstücke)
einheitlicher Hebesatz: 470% (bisher: 810%)
- 4. NRW:** *Hebesatzdifferenzierung (NWGrStHsG)*
(05.07.2024) (optionale abweichende Hebesätze für
Wohnen- und Nichtwohnen)
- 5. HB:** *abweichende Steuermesszahlen (BremGrStMG)*
(18.09.2024) (0,75 ‰ unbebaute + Nichtwohngrundstücke,
0,31 ‰ Wohngrundstücke)
- 6. SH:** *Hebesatzdifferenzierung (SHGrStHsG)*
(15.10.2024) (Schleswig-Holstein)
- 7. ST** *Hebesatzdifferenzierung (GrStHsG LSA)*
(01.11.2024) (Sachsen-Anhalt)



2. Hebesatzdifferenzierung - NWGrStHsG



Gesetz
über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze
im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen
(Nordrhein-Westfalens Grundsteuerhebesatzgesetz - NWGrStHsG)

Vom 5. Juli 2024

§ 1
Festsetzung des Hebesatzes

(1) Abweichend von § 25 Absatz 4 des Grundsteuergesetzes vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965), das zuletzt durch Artikel 21 des Jahressteuergesetzes 2022 vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2294) geändert worden ist, muss der Hebesatz vorbehaltlich des § 25 Absatz 5 des Grundsteuergesetzes jeweils einheitlich sein

1. für die in einer Gemeinde liegenden Betriebe der Land- und Forstwirtschaft,

2. für die in einer Gemeinde liegenden unbebauten Grundstücke (§ 247 des Bewertungsgesetzes) und bebauten Grundstücke, die gemäß § 250 Absatz 3 des Bewertungsgesetzes im Sachwertverfahren zu bewerten sind (Nichtwohngrundstücke) und

3. für die in einer Gemeinde liegenden bebauten Grundstücke, die gemäß § 250 Absatz 2 des Bewertungsgesetzes im Ertragswertverfahren zu bewerten sind (Wohngrundstücke)

Der einheitliche Hebesatz für die unter Satz 1 Nummer 2 fallenden Grundstücke darf nicht niedriger sein als der einheitliche Hebesatz für die unter Satz 1 Nummer 3 fallenden Grundstücke. Die Gemeinde kann für die in Satz 1 Nummer 2 und 3 genannten Grundstücke einen zusammengefassten Hebesatz in identischer Höhe festlegen. Werden Gemeindegebiete geändert, so kann die Landesregierung oder die von ihr bestimmte Stelle für die von der Änderung betroffenen Gebietsteile für eine bestimmte Zeit verschiedene Hebesätze zulassen.

(2) Abweichend vom Grundsteuergesetz vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965), das zuletzt durch Artikel 21 des Jahressteuergesetzes 2022 vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2294) geändert worden ist, wird der § 25 Absatz 5 Satz 9 des Grundsteuergesetzes für Nordrhein-Westfalen wie folgt geändert:

Hat eine Gemeinde die Grundstücksgruppe baureifer Grundstücke bestimmt und für die Grundstücksgruppe der baureifen Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festgesetzt, muss dieser Hebesatz für alle in der Gemeinde oder dem Gemeindeteil liegenden baureifen Grundstücke einheitlich und höher als die Hebesätze für die in einer Gemeinde liegenden Nichtwohn- und Wohngrundstücke sein.

2. Hebesatzdifferenzierung - NWGrStHsG

Übersicht aufkommensneutrale Hebesätze – FinMin NRW
- aktualisiert 09.09.2024 –



Aktualisierung
09/2024

Liste der zur Aufkommensneutralität führenden Hebesätze aller Städte/Gemeinden in Nordrhein-Westfalen

Stadt / Gemeinde:	Grundsteuer A	Grundsteuer B	Grundsteuer B differenziert nach: Wohngrundstücke	Grundsteuer B differenziert nach: Nichtwohngrundstücke ¹⁾
Aachen	368	625	499	949
Ahaus	291	620	505	922
Ahlen	432	837	699	1.319
Aldenhoven	869	885	779	1.288
Alfter	1.016	904	851	1.232
Alpen	308	626	590	772
Alsdorf	865	1.018	951	1.185
Altena	211	1.368	1.044	2.128
Altenbeken	270	565	558	593
Altenberge	330	558	506	705
Anröchte	292	690	576	1.032
Appel			575	1.113

https://www.finanzverwaltung.nrw.de/system/files/media/document/file/2024-09-09_pdf-dokument_der_neutralen_hs-aktualisierung.pdf

2. Hebesatzdifferenzierung - NWGrStHsG



Übersicht aufkommensneutrale Hebesätze – FinMin NRW
- aktualisiert 09.09.2024 –

Aktualisierung
09/2024

Liste der zur Aufkommensneutralität führenden Hebesätze aller Städte/Gemeinden in Nordrhein-Westfalen

Stadt / Gemeinde:	Grundsteuer A	Grundsteuer B	Grundsteuer B differenziert nach: Wohngrundstücke	Grundsteuer B differenziert nach: Nichtwohngrundstücke ¹⁾
Aachen	368	625	499	949
Ahaus	291	620	505	922
Ahlen	432	837	699	1.319
Aldenhoven	869	885	779	1.288
Alfter	1.016	904	851	1.232
Alpen	308	626	590	772
Alsdorf	865	1.018	951	1.185
Altena	211	1.368	1.044	2.128
Altenbeken	270	565	558	593
Altenberge	330	558	506	705
Anröchte	292	690	576	1.032
Appel			575	1.113

Aufkommens-
neutraler
Hebesatz
2025 = $\frac{(\text{Messbetragsvolumen } 01.01.2024 + \text{Wohnteile LuF } 01.01.2024) \times \text{Hebesatz } 2024 \times \text{Steigerungsrate } (1,013)}{\text{Messbetragsvolumen reformiertes Recht}}$

2. Hebesatzdifferenzierung - NWGrStHsG

**Übersicht Berechnungsgrundlagen Grundsteuer B – FinMin NRW
- aktualisiert 06.09.2024 -**



Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer B:

Aktualisierung 09/2024

Stadt / Gemeinde:	Grundvermögen (Grundsteuer B)														
	Hebesatz	Grundsteuermessbetragsvolumen						Anzahl Fälle							
	2024	1.1.2024	Wohn- teile (1.1.2024)	Differenziert nach:			Differenziert nach:			1.1.2024	Differenziert nach:			Wohn- grund- stücke (refor- miertes Recht)	Nichtwohn- grund- stücke (refor- miertes Recht)
				Wohn- grund- stücke (1.1.2024)	Nichtwohn- grund- stücke (1.1.2024)	refor- miertes Recht	Wohn- grund- stücke (refor- miertes Recht)	Nichtwohn- grund- stücke (refor- miertes Recht)	refor- miertes Recht		Wohn- grund- stücke (1.1.2024)	Nichtwohn- grund- stücke (1.1.2024)	refor- miertes Recht		
Aachen	525	9.364.809	10.680	5.361.399	4.003.410	7.978.814	5.732.959	2.245.855	75.328	63.985	11.343	75.822	65.332	10.490	
Ahaus	501	1.552.279	57.960	890.974	661.305	1.318.970	954.945	364.025	14.722	12.536	2.186	15.249	12.907	2.342	
Ahlen	546	1.851.046	24.420	1.193.600	657.445	1.240.507	964.663	275.844	17.567	15.421	2.146	17.891	15.675	2.216	
Aldenhoven	820	450.851	6.060	312.888	137.963	429.284	340.293	88.991	4.977	4.361	616	5.040	4.401	639	
Alfter	995	793.423	3.900	643.012	150.410	889.943	766.868	123.075	8.588	7.742	846	8.625	7.754	871	
Alpen	493	475.591	10.380	356.188	119.403	387.925	310.591	77.334	5.004	4.385	619	5.060	4.371	689	
Alsdorf	895	1.404.945	2.220	937.236	467.709	1.253.958	895.835	358.123	15.359	13.496	1.863	15.443	13.662	1.781	
Alt...		1.659	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	

https://www.finanzeverwaltung.nrw.de/system/files/media/document/file/2024-09-06_uebersicht_aller_werte_einer_kommune_-_aktualisierung_grst_b.pdf

2. Hebesatzdifferenzierung - NWGrStHsG



Simulation zur Grundsteuerbelastung für Grundstücksgruppe Wohnen im Verhältnis zu Nichtwohnen

Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer B:

Aktualisierung 09/2024

Stadt / Gemeinde:	Grundvermögen (Grundsteuer B)														
	Hebesatz		Grundsteuermessbetragsvolumen						Anzahl Fälle						
	2024	1.1.2024	Wohn- teile (1.1.2024)	Differenziert nach:		re- for- miertes Recht	Differenziert nach:		1.1.2024	Differenziert nach:		re- for- miertes Recht	Differenziert nach:		
				Wohn- grund- stücke (1.1.2024)	Nichtwohn- grund- stücke (1.1.2024)		Wohn- grund- stücke (re- for- miertes Recht)	Nichtwohn- grund- stücke (re- for- miertes Recht)		Wohn- grund- stücke (1.1.2024)	Nichtwohn- grund- stücke (1.1.2024)		Wohn- grund- stücke (re- for- miertes Recht)	Nichtwohn- grund- stücke (re- for- miertes Recht)	
Aachen	525	9.364.809	10.680	5.361.399	4.003.410	7.978.814	5.732.959	2.245.855	75.328	63.985	11.343	75.822	65.332	10.490	
Ahaus	501	1.552.279	57.960	890.974	661.305	1.318.970	954.945	364.025	14.722	12.536	2.186	15.249	12.907	2.342	
Ahlen	546	1.851.046	24.120	1.193.600	657.445	1.275.507	964.663	275.844	17.567	15.421	2.146	17.891	15.675	2.216	
Aldenhoven	820	450.851	6.060	312.888	137.963	2.178.834	340.293	88.991	4.977	4.361	616	5.040	4.401	639	
Alfter	995	793.423	3.900	643.012	150.410	889.943	766.868	123.075	8.588	7.742	846	8.625	7.754	871	
Alpen	493	475.591	10.380	356.188	119.403	387.925	310.591	77.334	5.004	4.385	619	5.060	4.371	689	
Alsdorf	895	1.404.945	2.220	937.236	467.709	1.253.958	895.835	358.123	15.359	13.496	1.863	15.443	13.662	1.781	
Alt...	...	1.659	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

Grundsteuer B	1.610.239				
einheitlich:	<u>1.318.970</u>	x	501	x	1,013
					620

2. Hebesatzdifferenzierung - NWGrStHsG



Simulation zur Grundsteuerbelastung für Grundstücksgruppe Wohnen im Verhältnis zu Nichtwohnen

Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer B:

Aktualisierung 09/2024

Stadt / Gemeinde:	Grundvermögen (Grundsteuer B)														
	Hebesatz		Grundsteuermessbetragsvolumen						Anzahl Fälle						
	2024	1.1.2024	Wohn- teile (1.1.2024)	Differenziert nach:			re- for- miertes Recht	Differenziert nach:		1.1.2024	Differenziert nach:			Differenziert nach:	
				Wohn- grund- stücke (1.1.2024)	Nichtwohn- grund- stücke (1.1.2024)	re- for- miertes Recht		Wohn- grund- stücke (re- for- miertes Recht)	Nichtwohn- grund- stücke (re- for- miertes Recht)		Wohn- grund- stücke (1.1.2024)	Nichtwohn- grund- stücke (1.1.2024)	re- for- miertes Recht	Wohn- grund- stücke (re- for- miertes Recht)	Nichtwohn- grund- stücke (re- for- miertes Recht)
Aachen	525	9.364.809	10.680	5.361.399	4.003.410	7.978.814	5.732.959	2.245.855	75.328	63.985	11.343	75.822	65.332	10.490	
Ahaus	501	1.552.279	57.960	890.974	661.305	1.318.970	954.945	364.025	14.722	12.536	2.186	15.249	12.907	2.342	
Ahlen	546	1.851.046	24.120	1.193.600	657.445	1.217.507	964.663	275.844	17.567	15.421	2.146	17.891	15.675	2.216	
Aldenhoven	820	450.851	6.060	312.888	137.963	210.84	340.293	88.991	4.977	4.361	616	5.040	4.401	639	
Alfter	995	793.423	3.900	643.012	150.410	889.943	766.868	123.075	8.588	7.742	846	8.625	7.754	871	
Alpen	493	475.591	10.380	356.188	119.403	387.925	310.591	77.334	5.004	4.385	619	5.060	4.371	689	
Alsdorf	895	1.404.945	2.220	937.236	467.709	1.253.958	895.835	358.123	15.359	13.496	1.863	15.443	13.662	1.781	
Alt...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

Grundsteuer B	948.934				
Wohngrundstücke	948.934	x	501	x	1,013
differenziert:	954.945				504
Grundsteuer B	661.305				
Nichtwohngrundstücke	661.305	x	501	x	1,013
differenziert:	364.025				922

2. Hebesatzdifferenzierung - NWGrStHsG



Simulation zur Grundsteuerbelastung für Grundstücksgruppe Wohnen im Verhältnis zu Nichtwohnen

Festsetzung der Hebesätze der Grundsteuer

Auswirkungen auf beispielhafte Grundstücke

Fertigstellung	Art	aktuell			Aufkommensneutraler Hebesatz (einheitlich)			Aufkommensneutrale Hebesätze (differenziert)			Differenz aktuell zu differenziert
		Messbetrag	Hebesatz	zu zahlende Grundsteuer	Messbetrag	Hebesatz	zu zahlende Grundsteuer	Messbetrag	Hebesatz	zu zahlende Grundsteuer	
1997	EFH	82,95 €	501%	415,58 €	78,12 €	620%	484,34 €	78,12 €	505%	394,51 €	-21,07 €
1982	EFH	72,58 €	501%	363,63 €	60,54 €	620%	375,35 €	60,54 €	505%	305,73 €	-57,90 €
1973	EFH	44,53 €	501%	223,10 €	53,82 €	620%	333,68 €	53,82 €	505%	271,79 €	48,70 €
1980	EFH	68,20 €	501%	341,68 €	66,93 €	620%	414,97 €	66,93 €	505%	338,00 €	-3,69 €
1990	DHH	71,39 €	501%	357,66 €	66,50 €	620%	412,30 €	66,50 €	505%	335,83 €	-21,84 €
2008	EFH	69,78 €	501%	349,60 €	92,72 €	620%	574,86 €	92,72 €	505%	468,24 €	118,64 €
	Mietwohngrundstück	34,90 €	501%	174,85 €	51,21 €	620%	317,50 €	51,21 €	505%	258,61 €	83,76 €
	Mietwohngrundstück	449,16 €	501%	2.250,29 €	691,86 €	620%	4.289,53 €	691,86 €	505%	3.493,89 €	1.243,60 €
	Mietwohngrundstück	139,05 €	501%	696,64 €	83,30 €	620%	516,46 €	83,30 €	505%	420,67 €	-275,98 €
	Mietwohngrundstück	730,12 €	501%	3.657,90 €	469,19 €	620%	2.908,98 €	469,19 €	505%	2.369,41 €	-1.288,49 €
	Gewerbebetrieb	7.950,12 €	501%	39.830,10 €	4.631,14 €	620%	28.713,07 €	4.631,14 €	922%	42.699,11 €	2.869,01 €
	Gewerbebetrieb	479,41 €	501%	2.401,84 €	524,35 €	620%	3.250,97 €	524,35 €	922%	4.834,51 €	2.432,66 €
	Gewerbebetrieb	2.628,09 €	501%	13.166,73 €	2.624,19 €	620%	16.269,98 €	2.624,19 €	922%	24.195,03 €	11.028,30 €
	Gewerbebetrieb	5.344,40 €	501%	26.775,44 €	1.880,06 €	620%	11.656,37 €	1.880,06 €	922%	17.334,15 €	-9.441,29 €
	gemischt genutzt	133,14 €	501%	667,03 €	81,01 €	620%	502,26 €	81,01 €	922%	746,91 €	79,88 €
	gemischt genutzt	503,92 €	501%	2.524,64 €	558,76 €	620%	3.464,31 €	558,76 €	922%	5.151,77 €	2.627,13 €
	gemischt genutzt	1.746,04 €	501%	8.747,66 €	404,46 €	620%	2.507,65 €	404,46 €	922%	3.729,12 €	-5.018,54 €
	gemischt genutzt	643,86 €	501%	3.225,74 €	439,99 €	620%	2.727,94 €	439,99 €	922%	4.056,71 €	830,97 €

2. Hebesatzdifferenzierung - NWGrStHsG

Übersicht Grundsteuer B zum 01.01.2025 – Ennepe-Ruhr-Kreis



Umsetzung der Grundsteuerreform zum 01.01.2025

hier: Aufkommensneutrale Hebesätze im Ennepe-Ruhr-Kreis nach Berechnung des Landes NRW

Stand: 20.06.2024

Stadt	Grundsteuer B bisher	GSB einheitlich	Veränderung	GSB Wohnen	GSB Nichtwohnen	Verhältnis Wohnen zu Nichtwohnen
Breckerfeld	560	653	+ 16,6 %	584	1.068	x 1,83
Ennepetal	790	1.055	+ 33,5 %	852	1.590	x 1,87
Gevelsberg	695	901	+ 29,6 %	727	1.496	x 2,06
Hattingen	875	970	+10,8 %	865	1.317	x 1,52
Herdecke	745	911	+ 22,3 %	893	981	x 1,10
Schwelm	742	993	+ 33,8 %	769	1.744	x 2,27
Sprockhövel	730	729	- 0,1 %	670	934	x 1,39
Wetter	755	955	+ 26,5 %	853	1.252	x 1,47
Witten	910	1.291	+41,8 %	1.105	1.855	x 1,68

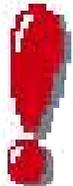
2. Hebesatzdifferenzierung - NWGrStHsG

Rechtsgutachten Drüen/ Krumm vom 16.08.2024 – FinMin NRW
(Argumentationshilfe für kommunalen Grundsteuervollzug bei
Hebesatzdifferenzierung)



→ Schwerpunkt:

Verfassungsrechtliche Beurteilung zur Zulässigkeit einer Hebesatzdifferenzierung zwischen Wohngrundstücken und Nichtwohngrundstücken (Artikel 3 Abs. 1 GG)

- **Eingriff in Gleichheitsschutzbereich gerechtfertigt:** *legitimer und verfassungsrechtlich fundierter sozial- und gesellschaftspolitisch erlaubter Lenkungszweck zur Wohnnebenkostenstabilisierung als Grund für Differenzierungsentscheidung* 
- Hebesatzdifferenzierung: *unproblematisch bis Relationsverhältnis* zwischen beiden Hebesätzen von **max. 1 : 2 (ungefähre Rechtsfertigungsgrenze)**
Beachte: auch für Differenzierung bei gemischt genutztem Grundstück
- Folgen bei Rechtswidrigkeit: rückwirkende Hebesatzregelung in Höhe des niedrigeren Hebesatzes für alle Grundstücke (= Untergrenze Steuerausfallrisiko)

2. Hebesatzdifferenzierung - NWGrStHsG

Rechtsgutachten Lampert / Hummel – Städtetag NRW vom 24.09.2024



→ Schwerpunkt:

Verfassungsrechtliche Risiken nordrhein-westfälischer Gemeinden im Falle der Festsetzung differenzierender Grundsteuer-Hebesätze

- Ungerechtfertigte Hebesatzdifferenzierung
 - rein schematischer Art
 - ohne erforderliche Zielgenauigkeit wegen grober Ausgestaltung
 - mit Gefahr vielzähliger unangemessener Grundsteuerergebnisse mit begünstigender Besserstellung auch ohne Mehrbelastung im Vergleich zum Einheitshebesatz
- Erhöhter Rechtfertigungszwang für Differenzierung:
Förderung der Wohnnutzungen nicht ausreichend
- Folgen bei Rechtswidrigkeit: rückwirkende Hebesatzregelung in Höhe des niedrigeren Hebesatzes für alle Grundstücke (= Untergrenze Steuerausfallrisiko)

2. Hebesatzdifferenzierung - NWGrStHsG

Finanzministerium NRW: Reaktion und Stellungnahme zum Rechtsgutachten des Städtetags NRW zur Hebesatzdifferenzierung (22.10.2024)



- beabsichtigter und rechtlich zulässiger Lenkungszweck der „Wohnungsförderung“ durch Hebesatzdifferenzierung
- Widerspruch im Gutachten Lampert/Hummel (Städtetag): Zulässiger Lenkungszweck der Wohnförderung auf Landesebene („Steermesszahlen“) ↔ Unzulässige Wohnraumbegünstigung auf kommunaler Ebene („Hebesätze“) (???)
- Kein verfassungsrechtlicher Nachweis für „**Belastungssteuerung**“ **auf Landesebene** durch die „**Grundsteuermesszahlen als Mittel der Grobsteuerung**“
- Gutachtenergebnis: **rechtspolitische** und nicht verfassungsrechtliche **Kritik**

2. Hebesatzdifferenzierung - NWGrStHsG

Hebesatzdifferenzierung versus Einheitshebesatz

Pro und Contra



Einheitshebesatz	Hebesatzdifferenzierung
<ul style="list-style-type: none"> + technische Umsetzung zum 01.01.2025 ohne Mehraufwand + keine Widerspruchs-/Klagerisiken + keine Haushaltsrisiken + Entlastung von Nichtwohngrundstücken - Belastungsverschiebungen zulasten von Wohnraum - Entlastungskonzentration bei Nichtwohngrundstücken - Kummulative Entlastung bei Einkommensteuer (§ 35 EStG - 4-facher Hebesatz seit 2020) und Neuregelung gewst. Grundstückskürzung (JStG 2024) - berechnete kommunalpolitische Kritik vernachlässigter Daseinsvorsorge (= Wohnen) 	<ul style="list-style-type: none"> + Kompensation von Belastungsverschiebungen (= Wohnraumentlastung) + Verfassungsrechtliche Zulässigkeit (bis 1:2 - Relation) + Haushalterische Risikobegrenzung + technische Umsetzbarkeit durch Softwareanbieter + Übernahme aufkommensneutraler Hebesätze in differenzierter Form von Finanzverwaltung + Wohnpolitisches Signal zur Grundsteuersenkung - Differenzierung als Widerspruchsgrund - Technischer Mehraufwand/ Anpassungsbedarf - ggf. Mehraufwand durch Datennachbearbeitung - optisches Steuererhöhungssignal für Nichtwohngrundstücke - heterogene Belastungsverschiebungen ohne Einzelfallentlastung

Hebesatzdifferenzierung: Übersicht zur aktuellen kommunalen Umsetzung differenzierter Grundsteuerhebesätze in NRW *



Stadt	Hebesatz bisher	differenzierter Hebesatz	
		Wohnen	Nichtwohnen
Duisburg	845	886	1.469
Essen	670	655	1.290
Gelsenkirchen	675	696	1.397
Bottrop	680	619	1.168
Recklinghausen	695	663	1.173
Unna	843	843	1.679
Hückeswagen	795	830	1.357
Radevormwald	490	532	1.102
Erkrath	652	808	1.340
Werdohl	668	830	1.660

* *nicht abschließende Übersicht*

Agenda

1. Einführung und Grundlagen
2. Differenzierung der Grundsteuerhebesätze
(Hebesatzdifferenzierung – NWGrStHsG vom 05.07.2024)
3. **Grundsteuer in Sprockhövel**

3. Grundsteuer in Sprockhövel

Simulation zur Grundsteuerbelastung für Grundstücksgruppe
Wohnen im Verhältnis zu Nichtwohnen –
Belastungsverschiebung Wohnen ↔ Nichtwohnen



Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer B:

Stadt / Gemeinde:	Grundvermögen (Grundsteuer B)													
	Hebesatz	Grundsteuermessbetragsvolumen						Anzahl Fälle						
		2024	1.1.2024	Wohn- teile (1.1.2024)	Differenziert nach:			Differenziert nach:			1.1.2024	Differenziert nach:		
					Wohn- grund- stücke (1.1.2024)	Nichtwohn- grund- stücke (1.1.2024)	refor- miertes Recht	Wohn- grund- stücke (refor- miertes Recht)	Nichtwohn- grund- stücke (refor- miertes Recht)	Wohn- grund- stücke (1.1.2024)		Nichtwohn- grund- stücke (1.1.2024)	refor- miertes Recht	Wohn- grund- stücke (refor- miertes Recht)	Nichtwohn- grund- stücke (refor- miertes Recht)
Sprockhövel	730	897.479	5.100	638.826	258.653	907.395	706.718	200.677	8.653	7.504	1.149	8.767	7.615	1.152
Stadtlohn	501	746.162	26.820	462.858	283.304	651.610	487.197	164.413	7.411	6.350	1.061	7.680	6.561	1.119
Steinfurt	642	1.184.839	31.200	802.088	382.751	1.016.337	785.319	231.018	12.917	11.297	1.620	13.276	11.626	1.650
Steinfort	100	997.777	10.500	597.777	232.000	829.777	745.000	84.777	7.530	6.595	936	7.734	6.577	1.157

	Hebesatz	Grundsteuerbelastung
Wohngrundstücke: MB-unterschied 01.01.24 - 01.01.25	730	+ 539.800
Nichtwohngrundstücke: MB-unterschied 01.01.24 - 01.01.25	730	-428.700

3. Grundsteuer in Sprockhövel

Simulation zur Grundsteuerbelastung für Grundstücksgruppe
Wohnen im Verhältnis zu Nichtwohnen –
Belastungsverschiebung Wohnen ↔ Nichtwohnen



Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer B:

Stadt / Gemeinde:	Grundvermögen (Grundsteuer B)													
	Hebesatz	Grundsteuermessbetragsvolumen						Anzahl Fälle						
		2024	1.1.2024	Wohn- teile (1.1.2024)	Differenziert nach:			Differenziert nach:			1.1.2024	Differenziert nach:		
					Wohn- grund- stücke (1.1.2024)	Nichtwohn- grund- stücke (1.1.2024)	refor- miertes Recht	Wohn- grund- stücke (refor- miertes Recht)	Nichtwohn- grund- stücke (refor- miertes Recht)	Wohn- grund- stücke (1.1.2024)		Nichtwohn- grund- stücke (1.1.2024)	refor- miertes Recht	Wohn- grund- stücke (refor- miertes Recht)
Sprockhövel	730	897.479	5.100	638.826	258.653	907.395	706.718	200.677	8.653	7.504	1.149	8.767	7.615	1.152
Stadtlohn	501	746.162	26.820	462.858	283.304	651.610	487.197	164.413	7.411	6.350	1.061	7.680	6.561	1.119
Steinfurt	642	1.184.839	31.200	802.088	382.751	1.016.337	785.319	231.018	12.917	11.297	1.620	13.276	11.626	1.650
Steinfort	100	997.777	10.500	597.777	232.000	829.777	745.000	84.777	7.530	6.595	935	7.734	6.777	1.057

Grundsteuer B	643.926					
Wohngrundstücke		x	1,013	x	730	= 674
differenziert:	706.718					
Grundsteuer B	258.653					
Nichtwohngrundstücke		x	1,013	x	730	= 954
differenziert:	200.677					

3. Grundsteuer in Sprockhövel

Simulation zur Grundsteuerbelastung für Grundstücksgruppe
Wohnen im Verhältnis zu Nichtwohnen –
Belastungsverschiebung Wohnen ↔ Nichtwohnen

Sprockhövel ↑
- Grundsteuerreform 2025 -

Grundsteuer-
alt

Liste der zur Aufkommensneutralität führenden Hebesätze aller Städte/Gemeinden in Nordrhein-Westfalen

Stadt / Gemeinde:	Grundsteuer A	Grundsteuer B	Grundsteuer B differenziert nach: Wohngrundstücke	Grundsteuer B differenziert nach: Nichtwohngrundstücke ¹⁾
Sprockhövel	293	736	1 674	2 954

<u>Grundsteuer B</u>	643.926					
<u>Wohngrundstücke</u>		x	1,013	x	730	=
<u>differenziert:</u>	706.718					674
<u>Grundsteuer B</u>	258.653					
<u>Nichtwohngrundstücke</u>		x	1,013	x	730	=
<u>differenziert:</u>	200.677					954

https://www.finanzeverwaltung.nrw.de/system/files/media/document/file/2024-09-09_pdf-dokument_der_neutralen_hs-aktualisierung.pdf

3. Grundsteuer in Sprockhövel



- **Grundsteuer C**
- **Handlungskonzept Wohnen** - Gutachten empirica, Bonn 12/2020
(Neubaunachfrage: **580** Wohneinheiten von 2020 bis 2032)
- **Mietpreisentwicklung Sprockhövel:** aktueller Mietspiegel 2025
- **aktuelle Entwicklungen Gebühren:**
(vgl. Ausschussvorlage HFA vom 05.12.2024: Gebührenkalkulation 2025)

Mietpreisentwicklung Sprockhövel: aktueller Mietspiegel 2025

Mietpreistabelle

Baujahr	Größe	Mietspiegel 2018 - 2020		Mietspiegel 2023 -2025		Steigerung in %
		qm-Miete in € *	Preisspanne in € von - bis	qm-Miete in € *	Preisspanne in € von - bis	
bis 1948	bis 60 qm	4,57 €	3,97 € – 5,17 €	5,25	4,65 – 5,85	14,88%
	über 60 bis 100 qm	4,42 €	3,82 € – 5,02 €	5,05	4,45 – 5,65	14,25%
	über 100 qm	4,17 €	3,57 € – 4,77 €	4,8	4,20 – 5,40	15,11%
1949 bis 1970	bis 60 qm	4,61 €	4,01 € – 5,21 €	5,3	4,70 – 5,90	14,97%
	über 60 bis 100 qm	4,46 €	3,86 € – 5,06 €	5,2	4,60 – 5,80	16,59%
	über 100 qm	4,21 €	3,61 € – 4,81 €	4,9	4,30 – 5,50	16,39%
1971 bis 1983	bis 60 qm	5,15 €	4,55 € – 5,75 €	5,9	5,30 – 6,50	14,56%
	über 60 bis 100 qm	5,00 €	4,40 € – 5,60 €	5,65	5,05 – 6,25	13,00%
	über 100 qm	4,75 €	4,15 € – 5,35 €	5,4	4,80 – 6,00	13,68%
1984 bis 1995	bis 60 qm	5,70 €	5,10 € – 6,30 €	6,7	6,10 – 7,30	17,54%
	über 60 bis 100 qm	5,55 €	4,95 € – 6,15 €	6,6	6,00 – 7,20	18,92%
	über 100 qm	5,30 €	4,70 € – 5,90 €	6,2	5,60 – 6,80	16,98%
1996 bis 2001	bis 60 qm	6,03 €	5,43 € – 6,63 €	7,7	7,10 – 8,30	27,69%
	über 60 bis 100 qm	5,88 €	5,28 € – 6,48 €	7,55	6,95 – 8,15	28,40%
	über 100 qm	5,63 €	5,03 € – 6,23 €	7,2	6,60 – 7,80	27,89%
ab 2002	bis 60 qm	6,30 €	5,60 € – 7,00 €	8,2	7,50 – 8,90	30,16%
	über 60 bis 100 qm	6,15 €	5,45 € – 6,85 €	8,1	7,40 – 8,80	31,71%
	über 100 qm	5,89 €	5,19 € – 6,59 €	7,7	7,00 – 8,40	30,73%
ab 2015	bis 60 qm			9,1	8,40 – 9,80	
	60 bis 100 qm			9	8,30 – 9,70	
	ab 101 qm			8,6	7,90 – 9,30	
Mittelwert		5,21 €		6,67		28,04%



* Netto-Kaltmieten ohne Betriebskosten und ohne sonstige Kosten

3. Grundsteuer in Sprockhövel

Fazit (SPD Sprockhövel)



- Grundsteuerhebesatzdifferenzierung für Sprockhövel:

unerlässliches Instrument zur Wohnraumpreisstabilisierung („bezahlbares Wohnen“)



- Grundsteuer C



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

