



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>	<b>17.259.884</b>	<b>19.393.125</b>	<b>20.439.686</b>



# 1. Einführung und Grundlagen

## Bedeutung des Realsteueraufkommens in Sprockhövel

**Sprockhövel**

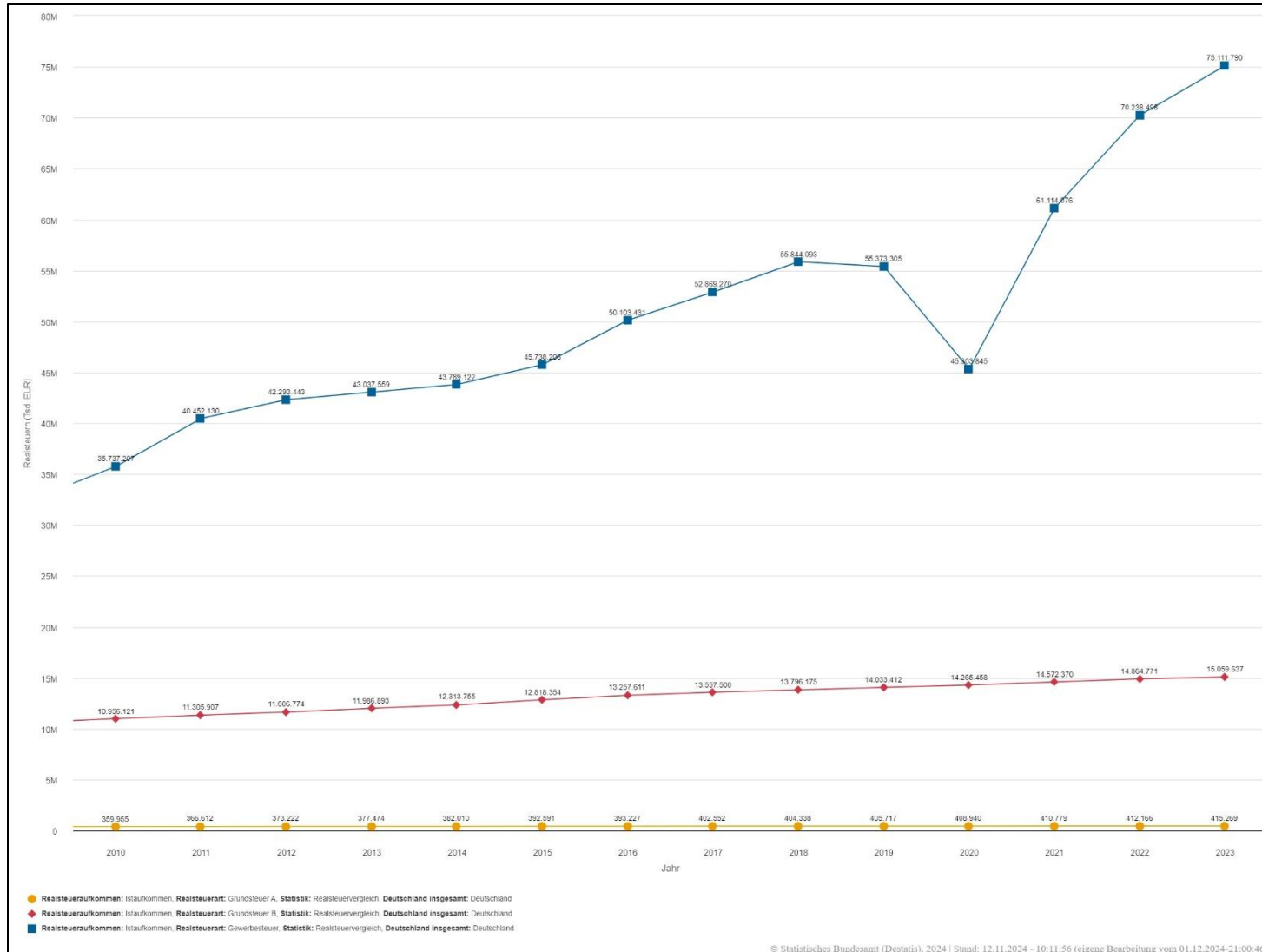
(Tsd. EUR)

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%)
<b>Summe:</b>	<b>21.646</b>	<b>20.956</b>	<b>25.526</b>

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



# Statistische Daten für Gemeindesteuern (Realsteuern)



# 1. Einführung und Grundlagen

## Statistische Daten für 2021 bis 2023

(Tsd. EUR)

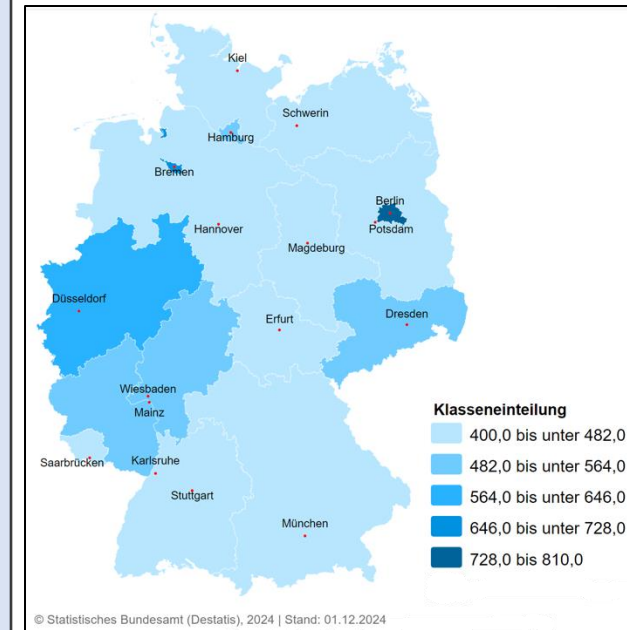
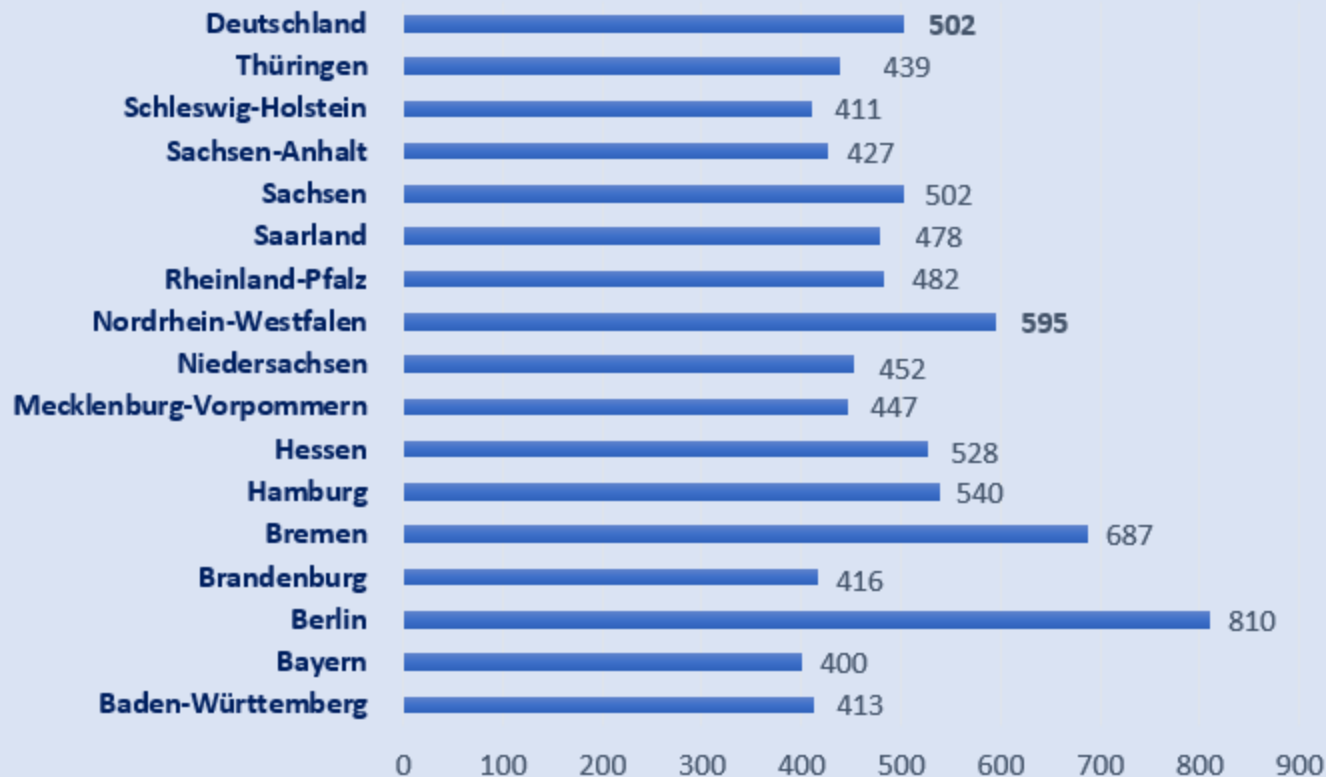
Realsteuer	2021	2022	2023
Grundsteuer A	411.738	413.135	416.985
Grundsteuer B	14.573.595	14.868.754	15.075.868
Gewerbsteuer	61.103.356	70.243.626	75.122.124
<i>Summe:</i>	<b>76.088.689</b>	<b>85.525.515</b>	<b>90.614.977</b>





# 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
<b>Sprockhövel</b>	<b>730</b>
Wetter	755
Witten	910
<b>Durchschnitt EN-Kreis:</b>	<b>756</b>

# 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**



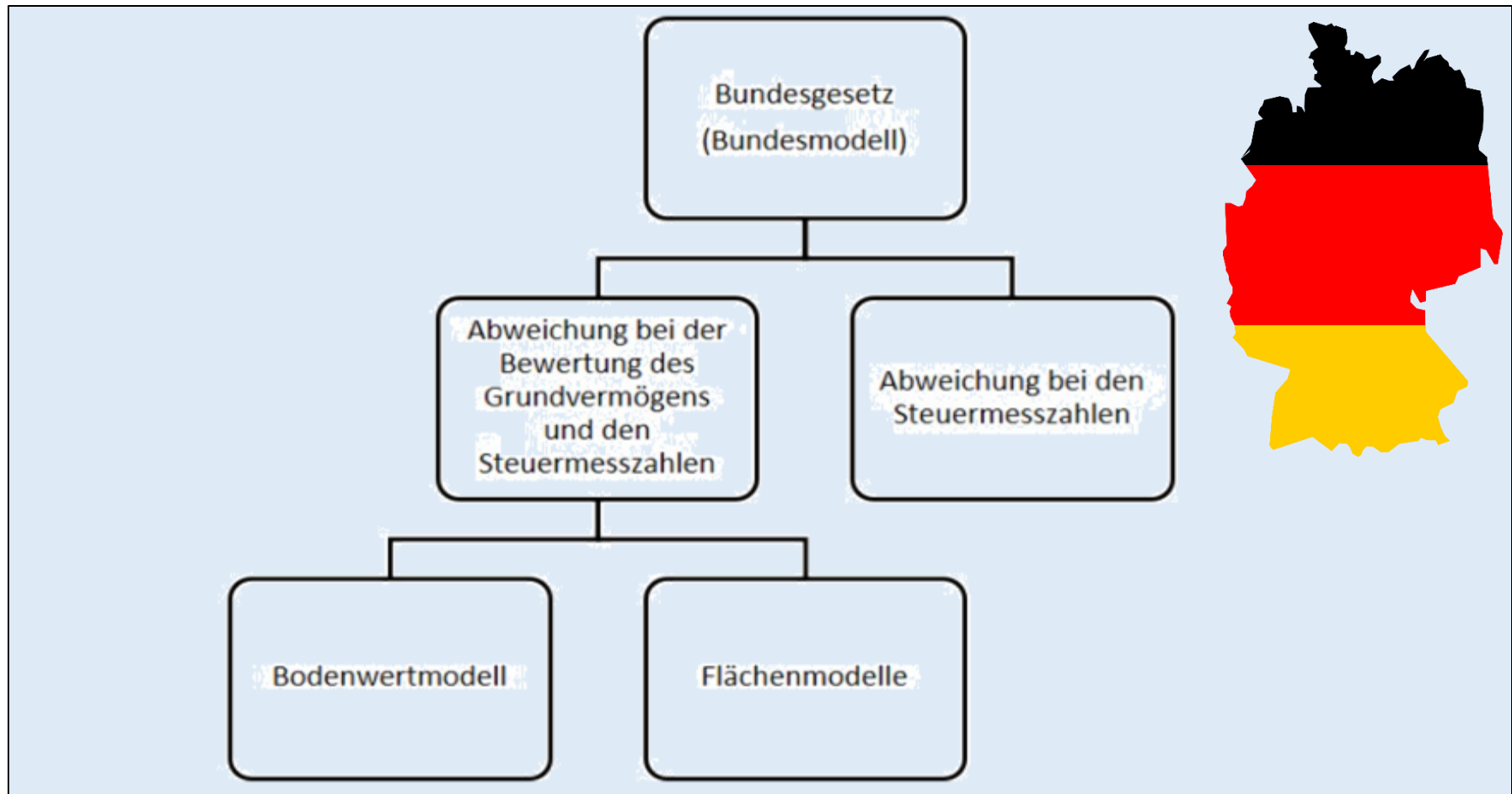
**0,34 Promille**

# 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

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

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)

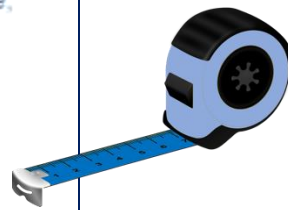
**3. Berlin:** *abweichende Steuermesszahlen (BlnGrStMG)*  
(27.06.2024) (0,45 ‰ unbebaute + Nichtwohngrundstücke,  
0,31 ‰ Wohngrundstücke)  
einheitlicher Hebesatz: 470% (bisher: 810%)

**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“)





CHECK  
THIS

## 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 <sup>1)</sup>
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](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 <sup>1)</sup>
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 (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)
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](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...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	

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

# 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:			reformiertes Recht	Differenziert nach:		1.1.2024	Differenziert nach:			Differenziert nach:	
				Wohn- grund- stücke (1.1.2024)	Nichtwohn- grund- stücke (1.1.2024)	reformiertes Recht		Wohn- grund- stücke (reformiertes Recht)	Nichtwohn- grund- stücke (reformiertes Recht)		Wohn- grund- stücke (1.1.2024)	Nichtwohn- grund- stücke (1.1.2024)	reformiertes Recht	Wohn- grund- stücke (reformiertes Recht)	Nichtwohn- grund- stücke (reformiertes 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...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	

<b>Grundsteuer B</b>	948.934			
<b>Wohngrundstücke</b>	_____	x	501	x 1,013
<b>differenziert:</b>	954.945			<b>504</b>

<b>Grundsteuer B</b>	661.305			
<b>Nichtwohngrundstücke</b>	_____	x	501	x 1,013
<b>differenziert:</b>	364.025			<b>922</b>



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

## 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)
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	97.777	10.500	58.000	2.320	85.000	7.450	19.968	7.530	6.595	96	7.734	6.577	1.157

	Hebesatz	Grundsteuerbelastung
<b>Wohngrundstücke: MB-unterschied 01.01.24 - 01.01.25</b>	730	<b>+ 539.800</b>
<b>Nichtwohngrundstücke: MB-unterschied 01.01.24 - 01.01.25</b>	730	<b>-428.700</b>

# 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	99.777	10.500	59.000	2.320	65.000	7.450	19.968	7.530	6.595	96	7.734	6.577	1.157

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

[https://www.finanzeverwaltung.nrw.de/system/files/media/document/file/2024-09-09\\_pdf-dokument\\_der\\_neutralen\\_hs-aktualisierung.pdf](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!**

