



Grundsteuerreform zum 01.01.2025

Stadt Velen – Isabel Bone-Bröker



**VELEN
RAMSDORF**

DA GEHT'S MIR GUT!

Heutige Themen

1. Grundsteuer A, B und C – Wo sind die Unterschiede?
2. Das Problem der Grundsteuer
3. Ziel der Grundsteuerreform
4. Wie wird die Grundsteuer berechnet?
5. Was bedeutet Aufkommensneutralität?
6. Aufkommensneutrale einheitliche Hebesätze
7. Auswertung: Durchschnittlicher Differenzbetrag nach Grundstücksarten
8. differenzierte Hebesätze - Auswirkungen der Reform
9. Weitere Vorgehensweise
10. Quellenverzeichnis



Grundsteuer A, B und C – Wo sind die Unterschiede?



Das Problem der Grundsteuer bis 2024



1. Verfassungswidrigkeit des bisherigen Systems:
 - Verstoß gegen das **Gleichheitsprinzip** (Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz)
 - Unterschiedliche Bewertung vergleichbarer Objekte
2. Entkoppelung vom aktuellen Immobilienwert:
 - nicht mehr an den **tatsächlichen Wert** der Immobilie gekoppelt
3. Veraltete Bewertungsgrundlagen:
 - Ostdeutschland: Stand von **1935**
 - Westdeutschland: Stand von **1964**
4. Fehlausgeführte Neubewertungen:
 - **Bisher gesetzlich vorgeschrieben (§ 21 BewG)**: Regelmäßige Neubewertung alle 6 Jahre
 - **BewG-neu (§ 221 BewG)**: Regelmäßige Neubewertung (Hauptfeststellung) alle 7 Jahre
 - **Realität**: Neubewertungen nur bei Sanierungen und Neubauten (Baufertigstellungsanzeige des Bauamtes an das Finanzamt)
5. Folgen:
 - **Ungleichbehandlung** und **Wertverzerrungen** aufgrund veralteter Bewertungs- und Veranlagungsgrundlagen

Ziel der Grundsteuerreform



Verfassungsmäßigkeit und Gerechtigkeit:

- verfassungsgemäßen Verteilung der Grundsteuerbelastung
- Besteuerung, die sich weiterhin am Wert der Immobilie orientiert



Einheitliche Bewertung:

- einheitliches und transparentes Bewertungsverfahren



Stabile Einnahmen für Kommunen:

- stabile Einnahmen für Städte und Gemeinden



Steuererhöhungen vermeiden

- Sicherstellung, dass die Steuerlast allgemein durch die Grundsteuerreform nicht unverhältnismäßig steigt

Wie wird die Grundsteuer berechnet?

Mehrstufiges Verfahren



durch das
Finanzamt

Schritt 1: Berechnung des Grundsteuerwerts bzw. Einheitswert

- Faktoren:
 - Bodenrichtwert, Nettokaltmiete, Mietniveaustufe der Gemeinde, Grundstücksfläche, **Grundstücksart**, Gebäudealter

Schritt 2: Berechnung des Messbetrags

- Grundsteuerwert bzw. Einheitswert wird mit der Steuermesszahl multipliziert
 - 0,55 Promille für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft
 - 0,31 Promille für Wohngrundstücke und unbebaute Grundstücke
 - 0,34 Promille für Nichtwohngrundstücke



durch die
Gemeinden

Schritt 3: Berechnung der Jahressteuer

- Messbetrag wird mit dem Hebesatz multipliziert

Was bedeutet Aufkommensneutralität?

Bezogen auf die Stadt Velen



= selbe Höhe der Grundsteuereinnahmen nach der Reform

Grundsteuer A

Jahressteueraufkommen 2024: 153.108 €

1. Messbetragsvolumen im Jahr 2024: 53.722,17
2. Messbetragsvolumen im Jahr 2025: 26.979,01

Um im Jahr 2025 dasselbe Jahressteueraufkommen zu erreichen, wäre ein **Hebesatz von 567 %** erforderlich

Grundsteuer B

Jahressteueraufkommen 2024: 2.307.832,86 €

1. Messbetragsvolumen im Jahr 2024: 436.263,30
2. Messbetragsvolumen im Jahr 2025: 314.534,79

Um im Jahr 2025 dasselbe Jahressteueraufkommen zu erreichen, wäre ein **Hebesatz von 734 %** erforderlich.

Zu beachten: Die Auswertung in Infoma kann die Wohnteile LuF nicht berücksichtigen.

Aufkommensneutrale einheitliche Hebesätze für die Stadt Velen:



Name des Ortes	Velen
Hebesatz Grundsteuer A (aufkommensneutral):	368 v.H.
Hebesatz Grundsteuer B (aufkommensneutral):	745 v.H.

Hierbei handelt es sich um die vom Ministerium der Finanzen veröffentlichten
Einheitlichen Hebesätze.

Konkrete Zahlen

Durchschnittlicher Differenzbetrag nach Grundstücksarten



Abgabenart	Grundstücksarten	Durchschnitt Unterschiedsbetrag	Bemerkung
Grundsteuer A	Betrieb der Land- und Forstwirtschaft	-104,27 €	
Grundsteuer B	Einfamilienhaus	71,18 €	
	gemischt genutzte Grundstücke mit überwiegender Gewerbeanteil	-369,33 €	wird zukünftig zusammengefasst
	gemischt genutzte Grundstücke ohne überwiegender Gewerbeanteil	-66,69 €	wird zukünftig zusammengefasst
	Geschäftsgrundstück	-649,07 €	
	Mietwohngrundstück	-14,32 €	
	Teileigentum	-54,16 €	wurde früher zusammengefasst
	Wohnungseigentum	-54,16 €	wurde früher zusammengefasst
	Zweifamilienhaus	32,47 €	

Auswirkungen der Reform – Grundsteuer B

Differenzierte Hebesätze



Lastenverschiebung:

- Private Haushalte werden zukünftig stärker belastet als Eigentümer/innen von Nichtwohngrundstücken
- Einführung des Gesetzes zur Einführung differenzierender Hebesätze
- verschiedene Grundstücksarten werden unterschiedlich besteuert

Wohngrundstücke	Nichtwohngrundstücke
Einfamilienhaus	Geschäftsgrundstücke
Zweifamilienhäuser	Gemischt genutzte Grundstücke
Mietwohngrundstücke	Teileigentum
Wohnungseigentum	Sonstig bebaute Grundstücke

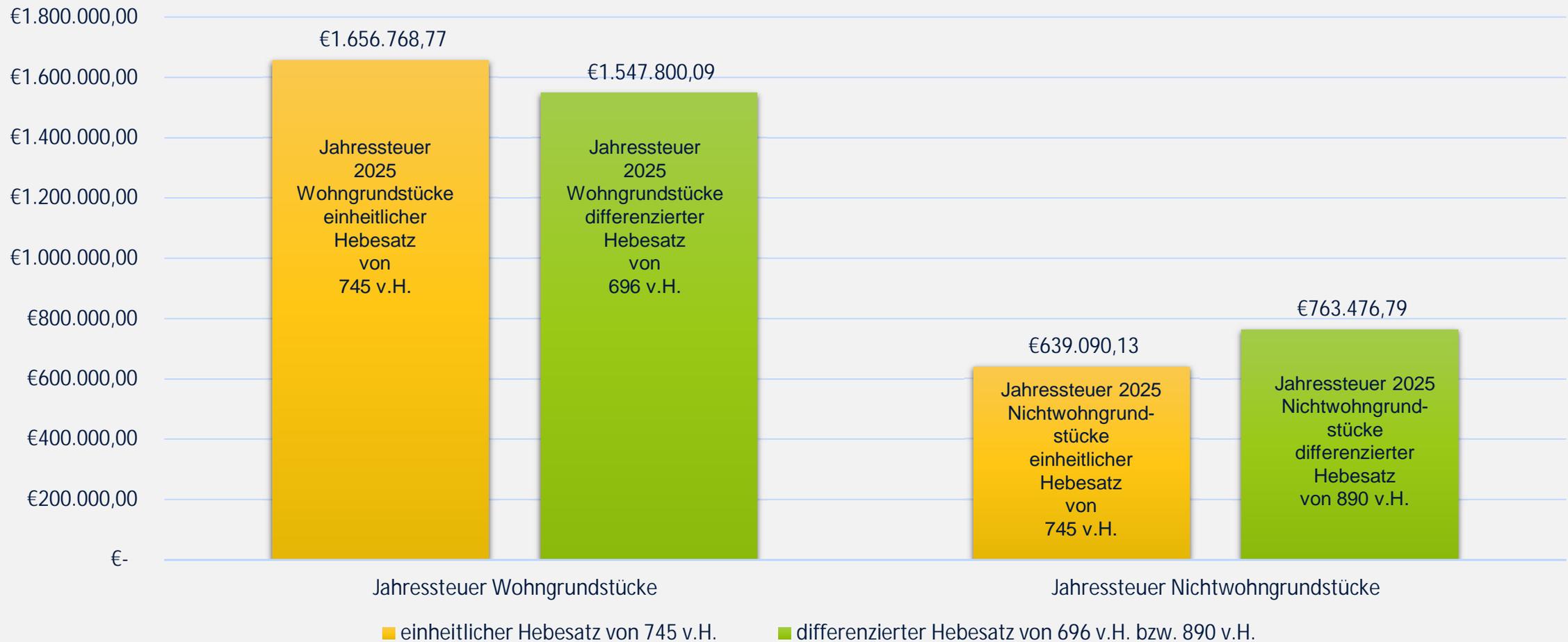


Aufkommensneutrale Hebesätze für die Stadt Velen:

Name des Ortes	Velen
Hebesatz Grundsteuer A (aufkommensneutral):	368 v.H.
Hebesatz Grundsteuer B (aufkommensneutral):	745 v.H.
Hebesatz Grundsteuer B1 Wohngrundstücke (aufkommensneutral):	696 v.H.
Hebesatz Grundsteuer B2 Nichtwohngrundstücke (aufkommensneutral):	890 v.H.

Hierbei handelt es sich um die vom Ministerium der Finanzen veröffentlichten Hebesätze.

Verschiebung der Steuerlast bei der Verwendung von differenzierten Hebesätzen in 2025



Auswirkungen der Verwendung von differenzierten Hebesätzen - Wohngrundstücke

Konkrete Beispiele



1) Bebautes Grundstück mit Einfamilienhaus

	Veranlagungsjahr	Messbetrag	Hebesatz	Jahressteuer
vor der Reform	2024	28,45	529%	150,50 €
Nach der Reform: ein einheitlicher Hebesatz	2025	123,26	745%	918,29 €
Nach der Reform: differenzierte Hebesätze	2025	123,26	696%	857,89 €

2) Bebautes Grundstück mit Einfamilienhaus

	Veranlagungsjahr	Messbetrag	Hebesatz	Jahressteuer
vor der Reform	2024	120,64	529%	638,19 €
Nach der Reform: ein einheitlicher Hebesatz	2025	47,4	745%	353,13 €
Nach der Reform: differenzierte Hebesätze	2025	47,4	696%	329,90 €

Auswirkungen der Verwendung von differenzierten Hebesätzen - Nichtwohngrundstücke

Konkrete Beispiele



3) Geschäftsgrundstück A

	Veranlagungsjahr	Messbetrag	Hebesatz	Jahressteuer
vor der Reform	2024	2667,47	529%	14.110,92 €
Nach der Reform: ein einheitlicher Hebesatz	2025	1029,69	745%	7.671,19 €
Nach der Reform: differenzierte Hebesätze	2025	1029,69	890%	9.164,24 €

4) Geschäftsgrundstück B

	Veranlagungsjahr	Messbetrag	Hebesatz	Jahressteuer
vor der Reform	2024	257,15	529%	1.360,32 €
Nach der Reform: ein einheitlicher Hebesatz	2025	221,85	745%	1.652,78 €
Nach der Reform: differenzierte Hebesätze	2025	221,85	890%	1.974,47 €

Weitere Vorgehensweise

Grundsteuer A und B



Orientierung an den aufkommensneutralen **differenzierten** Hebesätzen des Finanzministeriums

Grundsteuer A für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke: 368 v.H.

Grundsteuer B1 für Wohngrundstücke: 696 v.H.

Grundsteuer B2 für Nichtwohngrundstücke: 890 v.H.

- Hebesätze des Landes sind auf Grundlage eines besseren Datenbestandes errechnet worden
- Berücksichtigung der LuF-Wohnteile
(= Wohnteile, die nicht mehr zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zählen)
- Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohngrundstücken werden weniger belastet



Quellenverzeichnis

- <https://grundsteuer.de/bundesland/baden-wuerttemberg>
- Bundesfinanzministerium - Fragen und Antworten zur neuen Grundsteuer
- <https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/FAQ/faq-die-neue-grundsteuer.html#:~:text=Die%20Grundsteuer%20berechnet%20sich%20in,Grundbesitzes%20x%20Steuermesszahl%20x%20Hebesatz>
- <https://www.finanzverwaltung.nrw.de/aufkommensneutrale-hebesaetze>
- <https://de.wikipedia.org/wiki/Velen>
- Abbildung Chart 1: Fotoarchiv der Stadt Velen
- Abbildung Chart 2: Fotoarchiv der Stadt Velen
- Abbildung Chart 3: <https://grundsteuer.de/berechnung/hebesatz>
- Abbildungen Chart 5: PowerPoint Foto Archiv
- Abbildungen Chart 6: PowerPoint Foto Archiv

Haben Sie noch Fragen?

Kontaktdaten:

Stadt Velen

Isabel Bone-Bröker

E-Mail: bone-broeker@velen.de

Tel.: 02863/926-223



**VELEN
RAMSDORF**
DA GEHT'S MIR GUT!