

Hinweise zur „neuen“ Grundsteuer nach Umsetzung der Grundsteuerreform

Sie erhalten beiliegend Ihren Grundbesitzabgabenbescheid für das Jahr 2025. Mit diesem wird erstmals für Ihr Grundstück auch die Grundsteuer nach neuer Rechtslage festgesetzt. Dadurch ergeben sich gegebenenfalls einige Fragen. Sie finden nachfolgend einige Informationen dazu.

(Soweit mit dem beigefügten Abgabenbescheid keine Grundsteuer, sondern ausschließlich Benutzungsgebühren festgesetzt wurden, können Sie diese Informationen ignorieren.)

Warum wurde die Grundsteuer neu berechnet?

Das Bundesverfassungsgericht hat bereits im Jahr 2018 entschieden, dass die Grundsteuerberechnung in der bis dahin vorliegenden Form veraltet war. Die Wertermittlung der Grundstücke entsprach nicht mehr den tatsächlichen Wertverhältnissen in der heutigen Zeit und war nicht verfassungskonform. Dementsprechend wurde ein neues Gesetz für die Grundsteuerberechnung erstellt, welches mit Wirkung ab dem 01.01.2025 in Kraft getreten ist.

Was sind die Grundlagen für den neuen Grundsteuerbescheid?

Die Grundlagen für die nun neu festgesetzte Grundsteuer ab 2025 ergeben sich aus dem Bescheid zur Feststellung des Grundsteuerwerts auf den 01.01.2022 bzw. aus dem darauf aufbauenden Bescheid über die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags auf den 01.01.2025. Diese beiden Bescheide wurden durch das **Finanzamt Aachen-Stadt** (**nicht** identisch mit der Stadtverwaltung Aachen) erlassen und sind Ihnen bereits vor einiger Zeit (seit dem 01.07.2022) zugegangen.

Der durch das Finanzamt ermittelte Grundsteuermessbetrag für Ihr Grundstück wurde mit dem für alle Grundstücke im Stadtgebiet identischen Hebesatz multipliziert.

Wenn Sie also Fragen zur neuen Höhe des Grundsteuermessbetrages - und damit der Grundsteuer - für Ihr Grundstück haben, wenden Sie sich bitte direkt an das zuständige Finanzamt Aachen-Stadt (Hotline 0241 469-1959). Die Stadt Aachen kann hierzu keine Auskünfte erteilen.

An wen kann man sich bei Rückfragen zum Grundsteuerwert oder Grundsteuermessbetrag (Bescheide des Finanzamtes) wenden?

Die Grundsteuerhotline des Finanzamtes (**0241 469-1959**) ist von Montag bis Freitag in der Zeit von 09:00-13:00 Uhr erreichbar.

Allgemeine Informationen zur Grundsteuerreform finden Sie auch auf der Website der Finanzverwaltung Nordrhein-Westfalen unter www.grundsteuer.nrw.de

Ich habe bereits Einspruch gegen die Bescheide des Finanzamts eingelegt, was muss ich jetzt noch tun?

Sollten Sie beim Finanzamt Einspruch gegen den Grundsteuerwert- bzw. den Grundsteuermessbescheid eingelegt haben, müssen Sie nichts weiter veranlassen.

Wenn diese Bescheide deswegen noch geändert werden, so erhält die Stadtverwaltung darüber automatisch Nachricht und die Grundsteuer wird entsprechend angepasst.

Ein (nochmaliger) Einspruch beim Finanzamt oder ein Widerspruch gegen den beiliegenden Bescheid der Stadt Aachen zur Festsetzung der Grundbesitzabgaben ist deswegen also nicht erforderlich.

Muss die Grundsteuer auch gezahlt werden, wenn Einspruch gegen die Bescheide des Finanzamtes eingelegt wurde?

Ja, Sie müssen dennoch bezahlen. Der Einspruch hat keinen Einfluss auf die Zahlungsverpflichtung. Sollten die Bescheide des Finanzamtes und in der Folge auch der Bescheid der Stadt Aachen zu Ihren Gunsten geändert werden, werden Ihnen dann überzahlte Beträge selbstverständlich zurückerstattet.

Warum muss ich jetzt mehr bezahlen?

Sie (bzw. der/die am 01.01.2022 registrierte Eigentümer*in) haben beim Finanzamt eine Steuererklärung zu Ihrem Grundstück eingereicht. Hierbei haben Sie Angaben zu Grundstücksgröße, Wohnfläche, Nutzfläche usw. gemacht. Aufgrund dieser Angaben wurde Ihnen vom Finanzamt ein Grundsteuerwertbescheid und ein Grundsteuermessbescheid übersandt. Der Grundsteuermessbescheid ist für die Stadt bindend. Hier wurde darauf nur noch der für alle identische Hebesatz angewendet. Wenn Sie also Fragen zur individuellen Höhe der Grundsteuer für Ihr Grundstück oder Zweifel an der Korrektheit der Übernahme der o.g. Daten haben, müssen Sie sich an das Finanzamt wenden.

Sinn und Zweck der Reform ist eine wirklichkeitsnähere Feststellung des jeweiligen Grundstückswertes. Wenn also für ihr Grundstück in der Vergangenheit ein zu geringer Wert berücksichtigt wurde, wurde dies jetzt entsprechend nach oben angepasst.

Nähere Auskunft hierzu kann aber nur das Finanzamt erteilen.

Aber auch wenn der Grundsteuermessbetrag für Ihr Grundstück gleich geblieben ist oder sich sogar geringfügig verringert hat, kann es aufgrund der Anhebung des Hebesatzes von 525% auf 637% zu einer Erhöhung der Grundsteuerlast gekommen sein. Der Grund dieser durch die Stadt Aachen erfolgten Erhöhung wird nachstehend erläutert.

Erhält die Stadt Aachen durch diese Reform höhere Steuereinnahmen? Warum wurde der Hebesatz erhöht?

Die Höhe des Hebesatzes (637% für die Grundsteuer B) wurde durch den Rat der Stadt so festgelegt, dass unter Berücksichtigung der neu ermittelten Grundsteuermessbeträge **in Summe für alle Grundstücke** im Stadtgebiet die gleiche Grundsteuer erhoben wird, wie auch ohne Änderung des Berechnungssystems im Jahr 2025 eingenommen worden wäre.

Dies bedeutet aber nicht, dass jeder Grundstückseigentümer oder jede Grundstückseigentümerin die gleiche Grundsteuer wie in der Vergangenheit zu zahlen hat. Je nach Einzelfall sind jeweils höhere oder aber auch niedrigere Grundsteuerbeträge zu zahlen.

Wäre der Hebesatz bei der bisherigen Höhe von 525% belassen worden, hätte dies zu erheblichen Mindereinnahmen geführt. Da die Steuereinnahmen der laufenden Finanzierung der städtischen Ausgaben (u.a. Instandhaltung der städtischen Infrastruktur) dienen, war dies nicht möglich.