

<b>Beratungsfolge</b> Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	<b>Sitzungstermin</b>
Rat	17.12.2024

## Hebesätze 2025

### Beschlussvorschlag:

1. Der Rat beschließt von der Differenzierung der Hebesätze für die Grundsteuer B im Jahr 2025 keinen Gebrauch zu machen.
2. Der Rat beschließt die beigefügte Hebesatzsatzung.

### Sachverhalt:

Gem. § 25 Grundsteuergesetz bestimmt die Gemeinde mit welchem Hundertsatz des Steuermessbetrages die Grundsteuer zu erheben ist. Der Hebesatz ist für ein oder mehrere Kalenderjahre, höchstens jedoch für den Hauptveranlagungszeitraum der Steuermessbeträge festzusetzen. Da der bisherige Hauptveranlagungszeitraum am 31.12.2024 endet, ist der Hebesatz für 2025 neu festzusetzen.

Zum 13.12.2024 ist der Großteil der Immobilien nach den neuen Bewertungsmaßstäben veranlagt. Offen sind noch rd. 300 Fälle mit einem Gesamtmessbetrag alt in Höhe von rd. 23.000.  
Die Verwaltung hält diesen Bearbeitungsstand für ausreichend, um eine Empfehlung für einen Hebesatz der Grundsteuer A und der Grundsteuer B abgeben zu können.

Das Absinken der Gesamtmessbeträge ist der Tatsache geschuldet, dass nach den neuen Regelungen der festgestellte Grundstückswert (bislang Einheitswert) mit kleineren Steuermesszahlen zu multiplizieren ist. Nach § 15 GrundstG haben sich die Steuermesszahlen wie folgt verändert:

	alt	neu
Grdst. Land- und Forstwirtschaft	0,006	0,00055
Unbebaute Grdst	0,0035	0,0034
Wohngebäude		0,0031
<i>Einfamilienhäuser, die ersten 38 T€ zu 0,0026 danach</i>	0,0035	

Zweifamilienhäuser	0,0031	
Nicht-Wohngebäude		0,0034

Bereits über die Steuermesszahl erfolgt eine Privilegierung der Wohngebäude.

### **Grundsteuer A**

Die veranlagten Grundstücke, die der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) zuzuordnen sind, weisen einen bisherigen Gesamtmessbetrag in Höhe von 9.362,50 € aus. Hierin enthalten 1.440,00 € für Wohnanteile, die nach der neuen Berechnung ab 2025 der Grundsteuer B zuzurechnen sind. Der neue Gesamtmessbetrag, der ab 2025 zu Grunde zu legen ist, beträgt 4.931,06 €. Hieraus berechnet sich folgender neuer Hebesatz:

	Alt	Neu
Gesamtmessbetrag	9.362,50 €	
Abzgl. Wohnanteil	1.440,00 €	
maßgeblicher Messbetrag	7.922,50 €	4.931,06
Hebesatz	254 v.H.	413 v.H.
Aufkommen	20.384,75 €	20.365,28 €

**Für die Grundsteuer A wird für 2025 somit ein Hebesatz von 413 v.H. vorgeschlagen.**

### **Grundsteuer B**

Die veranlagten übrigen Grundstücke, die der Grundsteuer B zuzuordnen sind, weisen einen bisherigen Gesamtmessbetrag in Höhe von 1.488.525,01 € aus. Hinzu kommen 1.440,00 € für Wohnanteile, die bislang der Grundsteuer A zuzurechnen waren. Der neue Gesamtmessbetrag, der ab 2025 zu Grunde zu legen ist, beträgt 1.208.090,15 €. Hieraus berechnet sich folgender neuer Hebesatz:

	Alt	Neu
Gesamtmessbetrag	1.488.525,01 €	
Abzgl. Wohnanteil	1.440,00 €	
maßgeblicher Messbetrag	1.489.965,01 €	1.208.090,15
Hebesatz	510 v.H.	637 v.H.
Aufkommen	7.697.606,23 €	7.695.534,26 €

**Für die Grundsteuer B wird für 2025 somit ein Hebesatz von 637 v.H. vorgeschlagen.**

### **Differenzierung des Hebesatzes der Grundsteuer B**

Das Land NRW hat mit dem Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze die Möglichkeit eröffnet, für die Wohngrundstücke und die Nichtwohngrundstücke unterschiedliche Hebesätze festzulegen. Die Verwaltung

rät weiterhin von einer Differenzierung der Hebesätze aufgrund der rechtlichen Unsicherheit ab.

Dennoch soll dargestellt werden, welche Auswirkungen differenzierte Hebesätze bei der Grundsteuer B hätten.

Der Grundsteuer B unterliegen bislang 11.453 Fälle. Diese verteilen sich wie folgt:

Wohngrundstücke:

	Fälle	Messbetrag alt	Messbetrag neu
Einfamilienhäuser	4.564	430.822,36 €	450.464,69 €
Zweifamilienhäuser	1.101	120.863,99 €	130.494,22 €
Wohnungseigentum	3.564	217.229,86 €	190.973,70 €
Mietwohngrdst.	804	199.532,51 €	161.222,57 €
Gesamtaufkommen		968.448,72 €	933.155,18 €
Hebesatz		510 v.H.	637 v.H.
Grundsteuer B		5.003.296,62 €	5.944.198,50 €
Differenzierter HS			536 v.H.
Grundsteuer B			5.001.711,76 €

Nicht-Wohngrundstücke:

	Fälle	Messbetrag alt	Messbetrag neu
Geschäftsgrdst.	474	393.696,86 €	136.398,99 €
Gemischt genutzte Grdst.	290	69.305,11 €	49.338,39 €
Sonstige bebaute Grdst.	226	11.593,19 €	12.532,93 €
Unbebaute Grdst.	430	28.458,98 €	73.106,70 €
Gesamtaufkommen		503.054,14 €	271.377,01 €
Hebesatz		510 v.H.	637 v.H.
Grundsteuer B		2.598.928,60 €	1.728.671,55 €
Differenzierter HS			958 v.H.
Grundsteuer B			2.599.791,76 €

Erkennbar ist, dass im Bereich der Wohngrundstücke der Messbetrag für Wohnungseigentum und Mietwohngrundstücke sinkt, während der Messbetrag für Ein- und Zweifamilienhäuser steigen. Im Bereich der Nicht-Wohngrundstücke sinkt der Messbetrag für Geschäfts- und gemischt genutzte Grundstücke, während er für sonstige bebaute Grundstücke und unbebaute Grundstücke steigt.

Nicht bekannt ist die Anzahl der Wohnungen. Zur Berechnung der Auswirkungen einer Differenzierung wird daher unterstellt, dass ein Einfamilienhaus und ein Wohneigentum einer Wohnung gleichgesetzt werden, ein Zweifamilienhaus entsprechend zwei Wohnungen enthält und ein Mietwohngrundstück vier Wohnungen. Hieraus ergeben sich 13.546 Wohnungen. Für eine Wohnung waren somit bis 2024 durchschnittlich mtl. 30,38 € an Grundsteuern zu zahlen, zukünftig wären es 36,57 € bei einem einheitlichen Hebesatz von 637 v.H. Bei einem differenzierten Hebesatz würde sich keine Veränderung ergeben.

Bei einer näheren Betrachtung bezogen auf Straßenzüge, Viertel oder Grundstückslagen, ergeben sich beispielhaft folgende Veränderungen bei der Gegenüberstellung der Grundsteuer nach altem Recht und nach reformiertem Recht ab 2025:

Lage	2024 Grundsteuer 510 v.H.	2025 Grundsteuer 637 v.H.	2025 Grundsteuer 536 v.H.
<b>Neubaugebiet</b>			
45 Einheiten Ø	650,60 €	846,56 €	712,33 €
<b>Vermieter e.G.</b>			
740 Wohnungen Ø	220,81 €	167,17 €	140,67 €
<b>Vermieter</b>			
240 Wohnungen Ø	210,84 €	182,22 €	153,33 €
<b>EFH-Siedlung älter</b>			
54 Einheiten Ø	456,18 €	567,83 €	477,80 €

### **Finanz. Auswirkung:**

Mit den vorgeschlagenen Hebesätzen können die im Haushalt 2025 veranschlagten Beträge erreicht werden:

Grundsteuer A           19.820 €  
Grundsteuer B           7.774.300 €

### **Anlagen:**

Hebesatzsatzung 2025