

## Grundsteuer 2025 - Informationsmaterial

### Warum wurde die Grundsteuer reformiert?

Weil die Bewertung des Grundbesitzes, auf der die Grundsteuer noch bis zum Jahr 2024 aufgebaut hat, völlig veraltet war. Das Bundesverfassungsgericht hat deshalb eine Besteuerung anhand aktuellerer Werte ab 2025 gefordert. Dies ist geschehen. In NRW gelten dafür weitestgehend die vom Bund beschlossenen Reformgesetze. Eine landesrechtliche Abweichung besteht nur für die Möglichkeit, unterschiedliche Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngrundstücke festzulegen.

### Wie wird die Höhe der Grundsteuer berechnet?

Aufgrund der von Ihnen eingereichten Grundsteuerklärung haben Sie vom Finanzamt den Grundsteuerwertbescheid und den Grundsteuermessbescheid bekommen. Demnach berechnet sich der Grundsteuermessbetrag wie folgt:

Grundsteuerwert x Steuermesszahl = Grundsteuermessbetrag.

Um die endgültige Höhe der Grundsteuer zu berechnen, legen die Städte und Gemeinden den sogenannten Hebesatz fest. Mit ihm wird der Messbetrag aus dem Bescheid des Finanzamtes ein weiteres Mal multipliziert. Grundsteuermessbetrag x Hebesatz in % = Grundsteuer.

### Wie hoch sind die Hebesätze der Stadt Sundern?

Der Rat der Stadt Sundern hat in seiner Sitzung vom 18.12.2024 folgende Hebesätze beschlossen:

**Grundsteuer A** **237 v.H.**  
für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft

**Grundsteuer B 1** **686 v.H.**  
für die bebauten Grundstücke, die gemäß § 250 Absatz 2 des Bewertungsgesetzes im Ertragswertverfahren zu bewerten sind (**Wohngrundstücke**)

(beinhaltet Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum)

**Grundsteuer B 2** **1.243 v.H.**  
für die unbebauten Grundstücke (§ 247 des Bewertungsgesetzes) und bebauten Grundstücke, die gemäß § 250 Absatz 3 des Bewertungsgesetzes im Sachwertverfahren zu bewerten sind (**Nichtwohngrundstücke**)

(beinhaltet Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, sonstige bebaute und unbebaute Grundstücke)

Erläuterungen zu den einzelnen Grundstücksarten finden Sie auch unter: [www.grundsteuer.nrw.de](http://www.grundsteuer.nrw.de)

### Warum wurden in der Stadt Sundern differenzierte Grundsteuer-B-Hebesätze festgelegt?

Die Festlegung differenzierter Grundsteuer-B-Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngrundstücke dient der Reduzierung von Wohnnebenkosten aus sozialpolitischen Gründen.

### Was bedeutet Aufkommensneutralität?

Der Begriff wird oft missverstanden. Er bedeutet nur, dass die Gemeinde nach Umsetzung der Reform ihr Grundsteueraufkommen insgesamt stabil halten kann – also im Jahr 2025 ähnlich viel an Grundsteuer einnimmt wie in den Vorjahren, als die Reform noch bevorstand.

Aufkommensneutralität bedeutet jedoch nicht, dass die individuelle Grundsteuer gleichbleibt. Wenn die Neubewertung ergibt, dass die Immobilie im Vergleich stark an Wert zugelegt hat, wird künftig mehr Grundsteuer fällig – auch dann, wenn die Gemeinde 2025 ihr Gesamtaufkommen an Grundsteuer nicht erhöht.

## Grundsteuer 2025 - Informationsmaterial

### **Warum hat sich die Höhe der Grundsteuer im Vergleich zum Vorjahr überproportional verändert?**

Die Zurechnung des Eigentümers sowie die Festsetzung der Berechnungsgrundlage (Grundsteuermessbetrag) erfolgen durch den Grundsteuermessbescheid vom Finanzamt. Dieser Bescheid ist als Grundlagenbescheid für den Grundsteuerbescheid der Stadt bindend. Sollte die Berechnungsgrundlage fehlerhaft sein, wenden Sie sich bitte direkt an das Finanzamt Arnsberg (Tel. 02931/875 1959).

### **Haben Sie Ihr Grundstück und/oder Haus mittlerweile verkauft und dennoch einen Bescheid erhalten?**

Die Zurechnungen vom Finanzamt erhalten die Städte und Gemeinden nach Eintragung im Grundbuch automatisch. Aufgrund des vermehrten Arbeitsaufkommens beim Finanzamt kann die neue Zurechnung mindestens 6-8 Wochen dauern.

**Wichtig:** Die Grundsteuer wird gem. §§ 9 und 10 des Grundsteuergesetzes immer nach den Verhältnissen zu Beginn des Kalenderjahres (01.01.) festgesetzt. Das bedeutet, sollte der Eigentumswechsels erst in 2025 erfolgen, wird durch das Finanzamt die Zurechnung des Grundsteuerwert- und Grundsteuermessbescheides auf den neuen Eigentümer erst ab dem 01.01.2026 erfolgen. In diesen Fällen bleiben Sie für die Grundsteuer 2025 zahlungspflichtig und eine Aufteilung der Grundsteuer ist für das laufende Jahr nicht möglich.

Es bleibt Ihnen überlassen, auf der Grundlage des Kaufvertrages eine privatrechtliche Abrechnung mit dem neuen Eigentümer vorzunehmen.

Wegen der Abrechnung von Wassergeld, Kanal- und Müllabfuhrgebühren wenden Sie sich bitte, falls nicht bereits erfolgt, an die Stadtwerke Sundern (Tel. 02933/9706-0).

### **Ist die Bezeichnung Ihres Grundstückes in Ihrem Steuerbescheid fehlerhaft und/oder unvollständig?**

Bei fehlenden oder falschen Grundstücksbezeichnungen teilen Sie uns dies bitte schriftlich, gerne auch per E-Mail an [steuern@stadt-sundern.de](mailto:steuern@stadt-sundern.de), unter Angabe des Kassenzeichens oder der Einheitswertnummer mit. Die Bezeichnung wird dann für zukünftige Bescheide korrigiert.

### **Warum wird der Grundsteuerbescheid nicht an den Nießbrauchnehmer übermittelt?**

Dazu ein Beispiel: Ihre Eltern haben Ihnen Ihr Haus übertragen, haben sich aber selbst Nießbrauchrecht eintragen lassen und möchten die Abgaben weiterhin bezahlen.

Auf Grundlage der gesetzlichen Regelungen ergeht der Grundsteuerbescheid immer an den Eigentümer des Objektes.

Es besteht lediglich die Möglichkeit, den Nießbrauchnehmer (z. B. die Eltern) als Zustellvertreter zu hinterlegen. Dadurch wird der Grundsteuerbescheid direkt an den Nießbrauchnehmer versendet. Diesbezüglich wird eine schriftliche Einverständniserklärung des Nießbrauchnehmers und des Eigentümers sowie, wenn möglich, ein SEPA-Lastschriftmandat benötigt.

### **Wurde die Grundsteuer bisher über das Lastschriftverfahren abgebucht oder wollen Sie die Grundsteuer zukünftig abbuchen lassen?**

Prüfen Sie bitte, ob sich Ihr Kassenzeichen geändert hat (beispielsweise aufgrund eines Eigentumswechsels, z.B. Einzelperson auf Ehegatten oder Nießbrauchnehmer auf Eigentümer). Sollte dies der Fall sein, ist das bisherige Lastschriftmandat erloschen.

Um die Forderungen weiterhin oder zukünftig abbuchen zu können, benötigt die Stadt Sundern ein neues SEPA-Lastschriftmandat für das aktuelle Kassenzeichen.

Das Formular für das SEPA-Lastschriftmandat finden Sie auf der Homepage der Stadt Sundern unter: <https://www.sundern.de/rathaus-buergerservice/dienstleistungen-a-z/dienstleistung/show/grundsteuer>

**Für weiterführende Informationen QR-Code scannen oder online nachlesen unter dem zuvor genannten Link**

