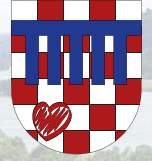


LEBENSREUDE
VERBÜRGT
BAD HONNEF



GRUNDSTEUER IN BAD HONNEF

INFORMATIONEN ZUR
GRUNDSTEUERREFORM



INHALT

| | |
|--|-----------|
| WARUM DIE GRUNDSTEUER REFORMIERT WIRD | 4 |
| DREI FAKTOREN - EIN ERGEBNIS | 4 |
| WAS HEISST DAS FÜR DIE EIGENE GRUNDSTEUER? | 5 |
| WAS BEDEUTET AUFKOMMENSNEUTRAL? | 6 |
| WAS BEDEUTET AUFKOMMENSNEUTRALITÄT NICHT? | 6 |
| MUSS ICH AB 2025 MEHR GRUNDSTEUER BEZAHLEN? | 7 |
| DARF DIE GRUNDSTEUER AB 2025 ÜBERHAUPT ERHÖHT WERDEN? | 9 |
| WAS MEINT DER BEGRIFF HEBESATZDIFFERENZIERUNG? | 9 |
| WAS BEDEUTET DAS KONKRET FÜR BAD HONNEF? | 10 |
| GIBT ES WEITERE BESONDERHEITEN? | 11 |
| VON DER GRUNDSTEUER PROFITIEREN DIE MENSCHEN VOR ORT | 11 |

WARUM DIE GRUNDSTEUER REFORMIERT WIRD

Die Höhe der Besteuerung basiert auf den Werten von Grundstücken und Gebäuden. Die meisten Daten sind jedoch veraltet und gehen zurück auf das Jahr 1964 (Westdeutschland) bzw. sogar 1935 (neue Bundesländer). Das Bundesverfassungsgericht hat deshalb den Gesetzgeber verpflichtet, die Grundsteuer wertorientiert zu reformieren, weil sie eine Vermögenssteuer ist.. 2019 wurde vom Bundestag daraufhin eine geänderte Gesetzgebung beschlossen, die nach einer Übergangszeit nun zum 01.01.2025 in Kraft tritt.



DREI FAKTOREN - EIN ERGEBNIS

In Vorbereitung auf die Reform wurden alle Eigentümer in 2022 aufgefordert, Angaben zu ihren Immobilien zu machen. Auf Grundlage dieser Angaben haben die Finanzämter den Grundsteuerwert Ihrer Immobilie ermittelt. Dieser Wert wird dann in einem zweiten Schritt mit der sog. Steuermesszahl multipliziert. Das Ergebnis erhalten Sie mit dem sog. Grundsteuermessbescheid von Ihrem Finanzamt. Um die endgültige Höhe der Grundsteuer zu berechnen, legt der Stadtrat Bad Honnef (wie in anderen Städten und Gemeinden), den Hebesatz fest. Mit diesem wird der Messbetrag aus dem Bescheid des Finanzamtes ein weiteres Mal multipliziert.

WAS HEISST DAS FÜR DIE EIGENE GRUNDSTEUER?

Am 1. Januar 2025 tritt die neue Regelung zur Grundsteuer in Kraft. Wichtig für Sie als Eigentümer ist dann die Frage, wie sich der Wert der Immobilie durch die Berechnung nach neuem Recht verändern kann. Ob Ihre Immobilie zu den besonders „wertvollen“, den weniger „wertvollen“ oder eher durchschnittlichen gehört, entscheidet das neue Grundsteuerrecht des Bundes, das den Grundsteuermessbescheid abbildet. Die Stadt Bad Honnef hat auf diese Wertstellung keinen Einfluss.

EXKURS: ERMITTLUNG GRUNDSTEUER

GRUNDSTEUER =

GRUNDSTEUERMESSEBETRAG **x** HEBESATZ



GRUNDSTEUERMESSEBETRAG =

GRUNDSTEUERWERT **x** STEUERMESSEZAHL



WAS BEDEUTET AUFKOMMENSNEUTRAL?

Der Begriff wird oft missverstanden. Er bedeutet, dass Städte und Gemeinden nach Umsetzung der Reform ihr Grundsteueraufkommen insgesamt stabil halten sollen. Das heißt, im Jahr 2025 wird ähnlich viel Grundsteuer eingenommen wie in 2024. Die Reform soll also kein Grund dafür sein, die städtischen Einnahmen zu erhöhen. Aufkommensneutral bedeutet, dass die Stadt nicht insgesamt mehr einnimmt als zuvor.



WAS BEDEUTET AUFKOMMENSNEUTRALITÄT NICHT?

Der Begriff bedeutet 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. Dies gilt auch dann, wenn die Stadt 2025 ihr Gesamtaufkommen an Grundsteuer nicht erhöht.

MUSS ICH AB 2025 MEHR GRUNDSTEUER BEZAHLEN?

Die meisten Grundstücke und Immobilien haben im Laufe der vergangenen Jahrzehnte an Wert zugelegt. Ob Sie ab 2025 mehr Grundsteuer als zuvor bezahlen, hängt daher, neben dem Hebesatz, auch von der Wertentwicklung Ihrer eigenen Immobilie ab. Wichtig ist vor allem der Vergleich zu den anderen Immobilien. Hinweise dazu liefert Ihr Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes.

Zur Verdeutlichung zwei Berechnungsbeispiele:



Beispiel A

Gebaut wurde Ihr Einfamilienhaus in den 60er Jahren am Ortsrand. Im Zuge der Stadtentwicklung ist aus der ehemals günstigen Randlage eine beliebte Siedlung mit einem hoch attraktiven Umfeld geworden. Die Folge: Ihr Haus dürfte im Vergleich zu anderen Immobilien in Bad Honnef stärker an Wert zugelegt haben. Die Grundsteuer würde wahrscheinlich steigen, je nach Wertentwicklung stark oder weniger stark.

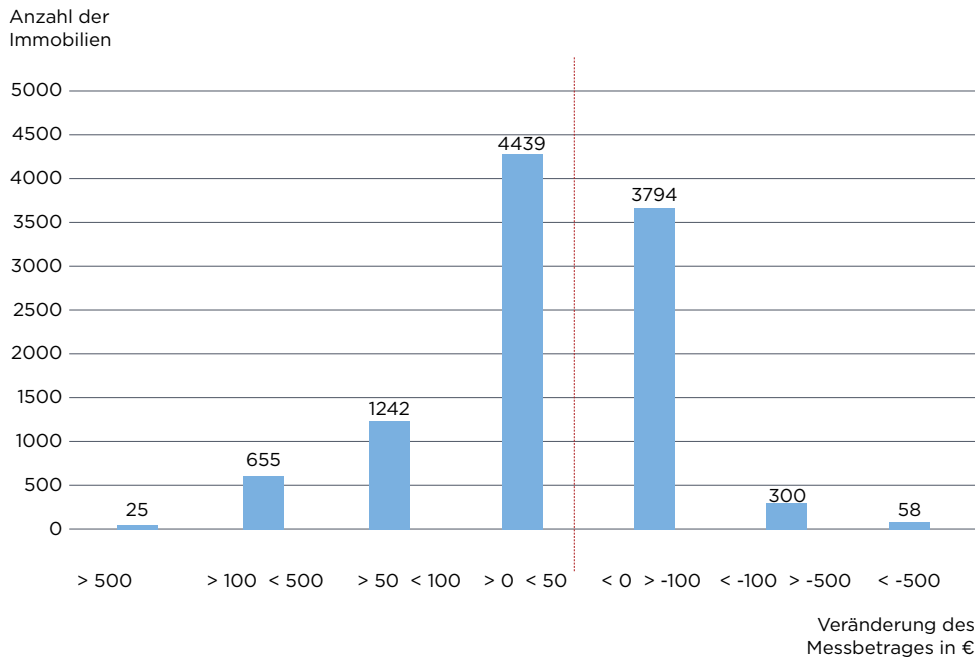
Beispiel B

Ihre Viereinhalb-Zimmer-Wohnung liegt in einem früher einmal beliebten Ortsteil der Stadt. Das Umfeld hat über die letzten Jahrzehnte jedoch erheblich an Attraktivität eingebüßt, die Nachfrage hat sich auf andere Gebiete verlagert. Die Folge: Ihre Wohnung dürfte nicht im gleichen Maße wie andere Immobilien in der Stadt an Wert zugelegt oder sogar Wert eingebüßt haben. Die Steuerlast würde unter solchen Umständen sinken.



VORLÄUFIGE ERKENNTNISSE UND AUFKOMMENSNEUTRALE HEBESÄTZE

Veränderungen Messbetrag infolge der Reform



Ein Beispiel

Bei 4.439 Objekten würde der Messbetrag im Bereich zwischen 0 und 50 € steigen, während bei 3.794 der Messbetrag zwischen 0 und 100 € liegen würde.

Grafik: Stadt Bad Honnef

DARF DIE GRUNDSTEUER AB 2025 ÜBERHAUPT ERHÖHT WERDEN?

Im Zuge der Reform soll der Gesamtbetrag, den die Stadt einnimmt, nicht steigen. Dennoch kann es konkrete Zwänge geben dies zu tun. So ist die Stadt grundsätzlich dazu verpflichtet, einen ausgeglichenen Haushalt vorzulegen. Reichen die Mittel für die aktuellen Aufgaben nicht aus – zum Beispiel weil eine Schule saniert werden muss oder der Rechtsanspruch auf einen Platz in einer Kindertagesstätte oder im offenen Ganztags umgesetzt werden müssen – obliegt es dem Stadtrat zu entscheiden, an welchen Stellen gespart werden soll und ob es nötig ist, Steuern zu erhöhen. Da die Grundsteuer eine wichtige Einnahmequelle der Städte und Gemeinden ist, könnte der Hebesatz angepasst und die Mittel zur Finanzierung der Aufgaben erhöht werden.

WAS MEINT DER BEGRIFF HEBESATZDIFFERENZIERUNG?

Wohngrundstücke haben in den vergangenen Jahrzehnten tendenziell einen höheren Wertzuwachs erfahren als Geschäftsgrundstücke. Das Bundesverfassungsgericht hat den Gesetzgeber verpflichtet, für die Berechnung der Grundsteuer aktuelle Werte zu verwenden. Dadurch werden Wohngrundstücke oftmals stärker belastet als Gewerbeimmobilien. Während andere Bundesländer hierauf schon im Vorfeld mit unterschiedlichen Messzahlen reagiert haben, hat das Land Nordrhein-Westfalen erst im Sommer 2024 ein Gesetz beschlossen, das es Städten und Gemeinden ermöglicht, für Wohn- und Nichtwohngrundstücke unterschiedliche Hebesätze festzulegen.

Diese bundesweit einzigartige Regelung ist allerdings mit erheblichen Rechtsunsicherheiten verbunden, die nun alleine die Kommunen verantworten müssen.



WAS BEDEUTET DAS KONKRET FÜR BAD HONNEF?

In Bad Honnef wurde der Haushaltsplan für den Doppelhaushalt 2025 / 2026 in der Stadtratssitzung am 19.12.2024 beschlossen. Aufgrund der oben genannten rechtlichen Risiken hat sich der Stadtrat dazu entschieden, von der Möglichkeit differenzierter Hebesätze zunächst keinen Gebrauch zu machen. Gleichzeitig wurde beschlossen, die Hebesätze für die Grundsteuer A und B gegenüber den in 2024 noch geltenden Hebesätzen von 280 v.H. und 815 v.H. zu senken und trotz der gestiegenen finanziellen Belastungen und Herausforderung für den städtischen Haushalt die vom Land ermittelten aufkommensneutralen Hebesätzen von 128 v.H. für die Grundsteuer A und 771 v.H. für die Grundsteuer B zu verwenden.

GIBT ES WEITERE BESONDERHEITEN?

Ja. Zwischen Land und Kommunen sind (Stand November 2024) noch enorme technische Hürden zu meistern, nicht zuletzt infolge der erst im Sommer auf Landesebene beschlossenen Hebesatzdifferenzierung. Die Softwareanbieter und kommunale Rechenzentren arbeiten an einer Lösung, es ist allerdings davon auszugehen, dass die Bescheide nicht wie gewohnt verschickt werden können. Für diese technischen Lösungen ist die Stadtverwaltung Bad Honnef zwar nicht zuständig oder verantwortlich, bittet aber dennoch um Verständnis.

VON DER GRUNDSTEUER PROFITIEREN DIE MENSCHEN VOR ORT

Die Grundsteuer ist eine kommunale Steuer, d.h. die Einnahmen aus der Grundsteuer bleiben vollständig in der Stadt und können flexibel eingesetzt werden. Mit Ihrer Grundsteuer werden – bezogen auf Bad Honnef – zum Beispiel die Mehrzweckhalle Menzenberg, das angrenzende Stadion und das Dach einer Kita saniert, das Siebengebirgsgymnasium modernisiert, die KASch zu einem Begegnungszentrum umgebaut, Kultur- und Sportangebote finanziert. Also: Jeder Euro wird direkt vor Ihrer Haustür ausgegeben und was unsere Stadt lebenswert macht, könnte ohne die Grundsteuer nicht finanziert werden.

Fragen und Antworten zur Grundsteuerreform



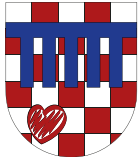
Weitere Informationen





LEBENSFREUDE
VERBÜRGT

BAD HONNEF



IMPRESSUM

Stadt Bad Honnef
Der Bürgermeister
Rathausplatz 1
53604 Bad Honnef
info@bad-honnef.de
meinbadhonnef.de