

Gemeinde Nettersheim erlässt erstmals Bescheide nach neuem Grundsteuerrecht: Keine Mehreinnahmen aus der Grundsteuer 2025

– Nicht alle Grundsteuerveranlagungen können im ersten Versand zugestellt werden –

Anfang Februar 2025 erlässt die Gemeinde Nettersheim erstmals Bescheide nach dem neuen Grundsteuerrecht. Rund 5.500 Grundbesitzabgabenbescheide mit den für das betreffende Grundvermögen verbundenen Steuern und Gebühren sind hierbei zu versenden. Leider müssen wir sie darüber informieren, dass ca. 800 neue Grundsteuerdaten fehlerhaft an die Gemeinde übermittelt wurden und daher erst in einem zweiten späteren Versand zugestellt werden können, d.h. auf den betreffenden Abgabebescheiden fehlt die Grundsteuer und nur alle anderen Abgaben wie z.B. Wasser, Winterdienst etc. sind aufgeführt. Nach späterer Zustellung des „kompletten“ Abgabebescheides wird sich folglich dann die erste Zahlungsfälligkeit für die Grundsteuer auf den 15.05.2025 verschieben.

Für diese Umstände, die außerhalb des Einflussbereiches der Gemeinde liegen, bitten wir um ihr Verständnis.

Grundsteuer ist bedeutende Finanzsäule für Kommunen

Die Grundsteuer ist eine bedeutende Finanzsäule für Kommunen: die Einnahmen daraus sind eine feste Größe in den kommunalen Haushaltsplänen. Für 2025 erwartet die Gemeinde Nettersheim auf Basis der Entwicklung der Vorjahre Einnahmen aus der Grundsteuer B in Höhe von rd. 1,4 Mio. Euro und aus der Grundsteuer A für die land- und forstwirtschaftlichen Immobilien von rund 58.000 Euro pro Jahr.

Die Grundsteuerreform hat jedoch grundlegende Änderungen im Verfahren zur Berechnung und Festsetzung der Grundsteuer eingeführt. Mit der Folge, dass sich einer der beiden Faktoren, aus denen sich die Höhe der Grundsteuer errechnet, deutlich verändert hat: Der sogenannte Steuermessbetrag, den die Finanzämter in Folge der Reform für jedes Grundstück neu ermittelt haben, weicht zum Teil deutlich vom bisherigen Betrag ab. Ob er niedriger, gleich oder höher ausfällt, hängt allein von der individuellen Bewertung durch die Finanzämter ab. Multipliziert mit dem Hebesatz der Kommune ergibt sich die Höhe der Grundsteuer für Grundbesitzer*innen.

Von Finanzämtern ermittelte Messbeträge sind für die Kommunen bindend

Entscheidend für die Gemeinde Nettersheim ist, dass die Summe der neu festgesetzten und für die Gemeinde bindenden Messbeträge für alle Grundstücke, die das Finanzamt übermittelt hat, nach der Neuberechnung insgesamt niedriger ist als zuvor. Um – auch unter Berücksichtigung einer immer schwieriger werdenden Finanzausstattung der Gemeinde – eine weitestgehende Aufkommensneutralität aus der Grundsteuer B trotz des niedrigeren Messbetragsvolumens erzielen zu können, blieb der Gemeinde Nettersheim nur die Möglichkeit, den Hebesatz für die Grundsteuer B zu erhöhen.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Gemeinde Nettersheim in seiner letzten Ratssitzung im vergangenen Jahr mit dem Erlass einer entsprechenden Änderungssatzung den Hebesatz für die Grundsteuer A erneut auf 380 und den für die Grundsteuer B auf 580 festgesetzt. Hierbei wurde für das Jahr 2025 auf eine Differenzierung zwischen „Wohngrundstücken“ und „Nichtwohngrundstücken“ – was das Land durch ein entsprechendes, aber umstrittenes, Gesetz zulässt – verzichtet. Stattdessen einigte man sich darauf, den für den Bereich der Wohngrundstücke ermittelten niedrigeren Hebesatz einheitlich auf alle Grundstücke umzulegen und nicht auf den undifferenzierten, höheren Wert zurück zu greifen.

Wie berechnet sich die Grundsteuer

Die Eigentümerinnen und Eigentümer haben vom zuständigen Finanzamt einen „Bescheid über den Grundsteuermessbetrag - Hauptveranlagung auf den 1. Januar 2025“ erhalten. An diesen sog. Grundlagenbescheid als Berechnungsrundlage (Datenbasis) für die Grundsteuer ist die Kommune rechtlich gebunden. Der vom Finanzamt mitgeteilte Grundsteuermessbetrag wird mit dem durch die Gemeinde festgelegten Hebesatz multipliziert und durch 100 dividiert. Das Ergebnis ist die jährliche an die Gemeinde zu zahlende Grundsteuer.

Jährliche Grundsteuer = Grundsteuermessbetrag 01.01.2025 X Hebesatz: 100

Die neue Bewertung ihres Grundstückes kann dazu führen, dass für das Grundstück ein höherer oder ein niedrigerer oder gleichbleibender Grundsteuerbetrag an die Gemeinde zu zahlen ist.

Sollten sich nach Erhalt des diesjährigen Grundbesitzabgabenbescheides Fragen hinsichtlich der Bewertung des Grundstückes ergeben, so müssen die Grundstückseigentümer diese Fragen direkt an das zuständige Finanzamt (Bewertungsstelle) richten, da der Gemeinde Nettersheim hierzu keine Unterlagen vorliegen und sie mangels Zuständigkeit auch keine Auskünfte erteilen kann.

Da der Gemeinde rund 5.500 neue Datensätze übermittelt wurden, könnte es sein, dass diese nicht alle zu 100 % korrekt sein werden. Sofern hierzu Fehler entdeckt werden, die nichts mit der Bewertung des Grundstückes zu tun haben, bitten wir, diese vorzugsweise **schriftlich oder per E-Mail** an m.ihrig@nettersheim.de oder s.thiel@nettersheim.de mitzuteilen. Hierzu bedarf es keines persönlichen Erscheinens beim Steueramt, sodass auf diesem Wege auch im eigenen Interesse längere Wartezeiten vermieden werden können.