

Anlage zu TOP 5 – Bericht zur Grundsteuerreform 2025 – Aktuelle Informationen

Aktualisierung der Beispielrechnungen aus der Mitteilung vom 23.05.2024 aufgrund der aktualisierten Hebesatzempfehlungen des Finanzministeriums NRW

1. Allgemeines

Per Mitteilung der Verwaltung für die Sitzung des Finanzausschusses am 23.05.2024 wurden die Beispielrechnungen zu den Auswirkungen der Anwendung eines erhöhten einheitlichen bzw. nach Wohn- und Nichtwohngrundstücken differenzierten Hebesätze vorgelegt.

Die vom Finanzministerium erstmals im Juni veröffentlichten, zur Aufkommensneutralität führenden Hebesatzempfehlungen wurden nun im September noch einmal aktualisiert.

Die Grundsteuerreform soll aufkommensneutral erfolgen. Dies bedeutet, dass die Städte und Gemeinden nach Umsetzung der Reform ihr Grundsteueraufkommen insgesamt stabil halten können. Aufkommensneutralität bedeutet jedoch nicht, dass die Grundsteuer für das einzelne Grundstück unverändert bleibt. Wertveränderung des Objektes können zu einem anderen Messbetrag führen.

2. Kalkulation der Grundsteuerhebesätze ab 01.01.2025

Zur Berechnung der Hebesatzempfehlungen nennt das Finanzministerium auf seiner Homepage folgende Formeln:

Grundsteuer A

$$\begin{array}{l} \text{Aufkommens-} \\ \text{neutraler} \\ \text{Hebesatz} \\ \text{2025} \end{array} = \frac{(\text{Messbetragsvolumen 01.01.2024} - \text{Wohnanteile LuF 01.01.2024}) \times \text{Hebesatz 2024} \times \text{Steigerungsrate}}{\text{Messbetragsvolumen reformiertes Recht}}$$

Grundsteuer B

$$\begin{array}{l} \text{Aufkommens-} \\ \text{neutraler} \\ \text{Hebesatz} \\ \text{2025} \end{array} = \frac{(\text{Messbetragsvolumen 01.01.2024} + \text{Wohnanteile LuF 01.01.2024}) \times \text{Hebesatz 2024} \times \text{Steigerungsrate}}{\text{Messbetragsvolumen reformiertes Recht}}$$

Erläuterungen:

Wohnanteile LuF = bisher der Grundsteuer A zugeordnete, zu Wohnzwecken bebaute Grundstücke, die nunmehr der Grundsteuer B unterliegen

Steigerungsrate = Steigerungsrate aufgrund der Mai-Steuerschätzung 2024

Für die Stadt Neuss ergeben sich somit nunmehr folgende Hebesatzempfehlungen zur Erzielung einer Aufkommensneutralität:

- Grundsteuer A: 303
- Grundsteuer B 610

Sofern von der Option differenzierter Hebesätze in der Grundsteuer B Gebrauch gemacht wird, werden folgende aufkommensneutrale Hebesätze empfohlen:

- für Wohngrundstücke 469
- für Nichtwohngrundstücke 934

2.1 Musterrechnungen unter Anwendung des für die Grundsteuer B empfohlenen einheitlichen Hebesatzes

Im Folgenden wird anhand von Beispielen die Auswirkung des neuen einheitlichen Hebesatzes bei der Grundsteuer B dargestellt:

Beispiele	Messbeträge		Steuer pro Jahr in €		Veränderung	
			mit Hebesatz			
	2024	2025	495% 2024	610% 2025	in Prozent	in Euro
freistehendes Einfamilienhaus Neusser Norden, 600 m² Grund- stück, Baujahr 1960	82,68	103,29	409,27	630,07	54 %	220,80
Zweifamilienhaus in Norf	89,39	92,85	442,48	566,39	28 %	123,91
Reihenhaus Neusser Norden, 213 m² Grundstück, Baujahr 1990	95,18	116,16	471,14	708,58	50 %	237,44
Eigentumswohnung Schiller- straße. Wohnfläche 92 m², Bau- jahr 2016	73,18	58,06	362,24	354,17	-2 %	-8,07
Bürogebäude Hammfeld, Büro- fläche 18.000 m², Baujahr 2002	24.974,91	10.509,09	123.625,80	64.105,45	-48 %	-59.520,35
unbebautes Grundstück Barba- ravierテル, 3.246 m²	203,28	573,89	1.006,24	3.500,73	248 %	2.494,49

2.2 Wirkung differenzierter Hebesätze bei der Grundsteuer B

Sollte sich der Rat dafür entscheiden, die Variante differenzierter Hebesätze zu beschließen, ergäbe sich – unter Berücksichtigung der vom Land hierfür empfohlenen Hebesätze (469 für Wohngrundstücke, 934 für Nichtwohngrundstücke) - folgendes Szenario:

Beispiele Hebesatz ->	Messbeträge		Jahressteuer			Veränderung	
	2024	2025	495% 2024	469% 2025	934%	in Prozent	in Euro
Beträge in Euro							
freistehendes Einfamilienhaus Neusser Norden, 600 m ² Grundstück, Baujahr 1960	82,68	103,29	409,27	484,44		18 %	75,17
Zweifamilienhaus in Norf	89,39	92,85	442,48	435,47		-2 %	-7,01
Reihenhaus Neusser Norden, 213 m ² Grundstück, Baujahr 1990	95,18	116,16	471,14	544,80		16 %	73,66
Eigentumswohnung Schiller- straße. Wohnfläche 92 m ² , Baujahr 2016	73,18	58,06	362,24	272,31		-25 %	-89,93
Bürogebäude Hammfeld, Bü- rofläche 18.000 m ² , Baujahr 2002	24.974,91	10.509,09	123.625,80	98.154,91		-21 %	-25.470,89
unbebautes Grundstück Bar- baraviertel, 3.246 m ²	203,28	573,89	1.006,24	5.360,14		433 %	4.353,90