

## **Informationen zur Grundsteuer ab 01.01.2025**

### ➤ **Warum die Grundsteuer reformiert wurde**

Die Höhe der Besteuerung richtet sich nach dem Wert von Grundstück und Gebäuden. Die meisten Daten waren jedoch veraltet. Das Bundesverfassungsgericht hat deshalb den Gesetzgeber dazu verpflichtet, die Grundsteuer zu reformieren und dafür auf den 01.01.2025 aktualisierte Bewertungen zugrunde zu legen.

### ➤ **Der Ablauf der Neubewertung zum 01.01.2025**

Die Grundlagen für die nun neu festgesetzte Grundsteuer ab 2025 ergeben sich aus dem Bescheid zur Feststellung des Grundsteuerwertes auf den 01.01.2022 bzw. auf dem darauf aufbauenden Bescheid über die Festsetzung des Grundsteuermessbetrages auf den 01.01.2025. Diese beiden Bescheide wurden durch das zuständige Finanzamt erlassen und sind Ihnen bereits vor einiger Zeit (seit dem 01.07.2022) zugegangen.

Um damit die Höhe der Grundsteuer zu berechnen, legt die Stadt Höxter durch Beschluss des Stadtrates den sogenannten Hebesatz fest. Mit ihm wird der Messbetrag aus dem Bescheid des Finanzamtes multipliziert. Der Hebesatz wurde für die neue Grundsteuer ab 2025 von Grund auf neu berechnet.

Sollten Sie beim Finanzamt bereits Einspruch gegen den Bescheid über die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags eingelegt haben, müssen Sie nichts weiter veranlassen. Wenn diese Bescheide deswegen ggfs. noch geändert werden, so erhalten Sie darüber automatisch Nachricht und die Grundsteuer wird automatisch angepasst.

Ein (nochmaliger) Einspruch beim Finanzamt oder ein Widerspruch gegen diesen Bescheid der Stadt Höxter zur Festsetzung der Grundbesitzabgaben ist deswegen also nicht erforderlich.

Bitte beachten Sie, dass jede Änderung der tatsächlichen Verhältnisse, die sich auf die Höhe des Grundsteuerwertes auswirken kann, dem zuständigen Finanzamt anzuzeigen ist.

**Bei Fragen oder Einwänden zum Bescheid über die Feststellung des Grundsteuerwertes oder zum Bescheid über die Festsetzung des Grundsteuermessbetrages wenden Sie sich bitte an Ihr Finanzamt.**

### ➤ **Was heißt das für die eigene Grundsteuer?**

Am 1. Januar 2025 wird die Neuregelung der Grundsteuer in Kraft treten. Wichtig für Sie als Grundstückseigentümer ist dann die Frage, wie sich der Wert Ihrer Immobilie durch die Bewertung nach neuem Recht verändert hat. Ob Ihre Immobilie eine Wertsteigerung oder eine Wertminderung erhalten hat, darüber entscheidet das neue Grundsteuerrecht des Bundes, das der Grundsteuer-Messbescheid des Finanzamtes abbildet. Die Stadt Höxter hat auf diese Wertfeststellung keinen Einfluss, denn mit dem Hebesatz werden alle Immobilienwerte nur noch gleichmäßig hochgerechnet.

### ➤ **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 nicht nur von der Wertentwicklung Ihrer eigenen Immobilie ab. Wichtig ist vor allem der Vergleich zu den anderen Immobilien innerhalb der Stadt Höxter.

Beispiel: Ein Wohnhaus, das in den 1960er Jahren am Ortsrand der Stadt gebaut wurde, kann heute durch die Stadtentwicklung von der ehemals günstigen Randlage in den zentralen Stadtbereich gerückt sein. Damit dürfte es im Vergleich zu anderen Immobilien stärker an Wert zugelegt haben. In so einem Fall wird die Grundsteuer wahrscheinlich steigen.

Eine generelle Aussage dazu kann aber nicht getroffen werden. Es ist stets der Einzelfall zu betrachten. Die Stadt Höxter hat ihre Hebesätze aber so festgelegt, dass das Grundsteueraufkommen insgesamt neutral ist.

#### ➤ **Was bedeutet Aufkommensneutralität?**

Der Begriff wird leider oft missverstanden. Er bedeutet nur, dass die Stadt Höxter nach der Umsetzung der Grundsteuerreform ihr Grundsteueraufkommen insgesamt stabil hält – also im Jahr 2025 denselben Gesamtbetrag an Grundsteuern einnimmt wie im Jahr 2024, als die Reform noch nicht umgesetzt war und die Grundsteuer nach altem Recht erhoben wurde.

Aufkommensneutralität bedeutet jedoch nicht, dass die individuelle Grundsteuer gleichbleibt.

Wenn die Neubewertung Ihrer Immobilie ergeben hat, dass sie stark an Wert zugelegt hat, wird künftig auch mehr Grundsteuer fällig – auch dann, wenn die Stadt Höxter ihr Gesamtaufkommen der Grundsteuer nicht anhebt.

Der aufkommensneutrale Hebesatz ist von der Landesfinanzverwaltung aus dem Vergleich der alten Messbeträge und Hebesätze mit den reformierten Messbeträgen berechnet worden. Die Stadt Höxter wird sich an dieser Ermittlung orientieren.

#### ➤ **Darf die Grundsteuer ab 2025 überhaupt erhöht werden?**

Allein wegen der Grundsteuerreform wird die Grundsteuer insgesamt nicht erhöht. Dennoch kann es vor Ort sehr konkrete Zwänge geben, die Grundsteuer insgesamt anzuheben – völlig unabhängig von der aktuellen Reform. Die Gemeinden sind gesetzlich verpflichtet, ihre Haushalte auszugleichen. Reichen die Mittel für die derzeitig wahrzunehmenden Aufgaben nicht aus, muss der Stadtrat entscheiden, an welchen Stellen gespart werden kann oder ob es nötig ist, Steuern zu erhöhen. Solche Entscheidungen zu treffen, ist für alle Beteiligten immer schwierig.

Keine Stadt oder Gemeinde beschließt Steuererhöhungen leichtfertig. In den Räten, die diese Entscheidung zutreffen haben, sitzen Bürgerinnen und Bürger, die sich ehrenamtlich für ihre Gemeinde engagieren und übrigens auch selbst Steuerzahler sind.

Die Stadt Höxter hat sich trotz aller finanziellen Schwierigkeiten dazu entschieden, die Aufkommensneutralität für das erste Jahr 2025 umzusetzen. Sie macht damit deutlich, dass die Grundsteuerreform für sie kein Grund für eine allgemeine Steuererhöhung ist. Das bedeutet aber nicht, dass die Aufkommensneutralität auf Dauer beizubehalten ist.

#### ➤ **Von der Grundsteuer profitieren die Menschen vor Ort**

Die Einnahmen aus der Grundsteuer bleiben vollständig in der Stadt Höxter und können flexibel eingesetzt werden. Mit Ihrer Grundsteuer werden Schule, Kitas und Straßen gebaut oder örtliche Kultur- und Sportangebote finanziert. Jeder Euro wird direkt vor Ihrer Haustür ausgegeben. Das, was eine Gemeinde lebenswert macht, könnte ohne die Grundsteuer nicht finanziert werden.