



Keine Mehreinnahmen für die Stadt Neuss durch die Grundsteuerreform

09.01.2025

Am heutigen Freitag, 10. Januar 2025, versendet die Stadt Neuss die Grundsteuerbescheide an die Neusser Immobilieneigentümer*innen. Es handelt sich dabei um den ersten Bescheid seit Inkrafttreten der Grundsteuerreform. Die Einnahmen der Stadt erhöhen sich durch die Reform nicht. Die Grundsteuerreform ist aufkommensneutral gestaltet. Dennoch kann es aufgrund der Neubewertung von Grundstücken zu individuellen Verschiebungen der Steuerlast bei den Eigentümer*innen kommen.

Im Jahr 2018 hat das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) das bisherige System der grundsteuerlichen Bewertung für verfassungswidrig erklärt, da es gegen das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung verstößt und gleichartige Grundstücke ungleich behandelt. Die wichtigste Änderung betrifft die Berechnungsgrundlage der Grundsteuer. Die Grundsteuer wurde bislang auf Grundlage von Grundstückswerten (sogenannte Einheitswerte) berechnet. Ab 2025 wird der veraltete Einheitswert durch den sogenannten Grundsteuerwert ersetzt. Dieser basiert auf aktuellen Bodenrichtwerten sowie zusätzlichen Faktoren wie der Art der Nutzung und der Fläche des Grundstücks. Ob die einzelnen Grundstücksbesitzer*innen ab 2025 mehr oder weniger Grundsteuer als zuvor bezahlen, hängt nach dem neuen Grundsteuerrecht des Bundes in erster Linie davon ab, wie sich der Wert des Grundbesitzes im Vergleich zum übrigen Grundbesitz innerhalb der Kommune entwickelt hat.

Stellt sich bei der Neubewertung heraus, dass der jeweilige Grundbesitz im Verhältnis stärker an Wert zugelegt hat (zum Beispiel weil sich eine ehemals günstige Randlage zur mittlerweile gefragten Wohnlage entwickelt hat), wird die Grundsteuer steigen. Es ist jedoch wichtig zu betonen, dass solche Veränderungen einzelner Steuerbeträge ausschließlich durch die Neubewertung der Grundstücke bedingt sind und nicht durch eine Erhöhung der Gesamteinnahmen der Stadt. Der Anstieg kann je nach Wertentwicklung des Grundstückes deutlicher oder weniger stark ausfallen. Natürlich ist umgekehrt auch ein Absinken der einzelnen Steuerlast oder ein Gleichbleiben denkbar.



Darauf aufbauend werden anhand von Steuermesszahlen (Messzahlen) aus den Grundsteuerwerten sogenannte Grundsteuermessbeträge (Messbeträge) gebildet. Diese Messbeträge werden dann mit dem Hebesatz der jeweiligen Kommune multipliziert. Da die neugebildeten Messbeträge insgesamt geringer ausfallen, mussten die kommunalen Hebesätze angehoben werden, um eine gleichbleibende Grundsteuereinnahme für die Kommunen sicherzustellen.

Die Stadt Neuss hat die Hebesätze so angepasst, dass das Gesamtaufkommen aus der Grundsteuer im Vergleich zu vorher unverändert bleibt. Dies ist wichtig, denn die Einnahmen aus der Grundsteuer bleiben vollständig in den Kommunen und können von diesen flexibel eingesetzt werden. Durch die Einnahmen aus der Grundsteuer werden beispielsweise Schulen, Kitas, Straßen und Spielplätze gebaut oder örtliche Kultur- und Sportangebote ermöglicht. Jeder Euro wird sozusagen direkt vor der eigenen Haustüre ausgegeben.

Um gleichbleibende Grundsteuereinnahmen sicherzustellen, hat die Finanzverwaltung des Landes berechnet, welche Hebesätze von den Kommunen jeweils erhoben werden müssten. Diese Empfehlungen waren letztlich Grundlage für die am 13. Dezember 2024 vom Rat der Stadt Neuss beschlossene Hebesatzsatzung. Während der Hebesatz für die Grundsteuer A (für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) von 205 v.H. auf 303 v.H. angepasst wurde, liegt der einheitliche Hebesatz für die Grundsteuer B (für Grundstücke) seit dem 1. Januar 2025 bei 610 v.H.

Die Stadt Neuss stellt ausdrücklich klar, dass sie durch diese Anpassungen keine zusätzlichen Einnahmen generiert. Ohne die Erhöhung der Hebesätze wäre ein erheblicher Einnahmeverlust von rund sechs Millionen Euro eingetreten.

Es ist davon auszugehen, dass – wegen des zu erwartenden Aufkommens an Nachfragen – die Mitarbeitenden des Steueramtes der Stadt Neuss in den kommenden Wochen nicht immer problemlos zu erreichen sein werden. Die Antworten auf die wichtigsten Fragen zur Grundsteuerreform und den Bescheiden sind daher in einem FAQ auf der Website der Stadt Neuss unter neuss.de/grundsteuer gebündelt. Weitere Rückfragen, die dort nicht beantwortet werden, können gerne über die Mailadresse grundsteuer@stadt.neuss.de erfolgen. Dort eingehende E-Mails werden so schnell wie möglich beantwortet.



Keine Mehreinnahmen für die Stadt Neuss durch die Grundsteuerreform

Seite 3



Pressemeldung >

NEUSS.DE

Die Textversion finden Sie: [hier](#).