



## GEMEINDE EITORF

Bürgermeister

### **Sehr geehrte Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer!**

Heute erhalten Sie Ihren Grundsteuerbescheid für das Jahr 2025. Dieser unterscheidet sich deutlich von den bisherigen Bescheiden bis einschließlich 2024. Grund dafür ist die verpflichtende Umsetzung der sogenannten Grundsteuerreform zum 01.01.2025. Was hat sich im Vergleich zur bisherigen Steuererhebung verändert? Dazu geben wir Ihnen nachfolgend einige Informationen. Diese basieren auf einer FAQ-Liste des Städte- und Gemeindebundes Nordrhein-Westfalen und wurden um die für die Gemeinde Eitorf spezifischen Punkte ergänzt.

#### **Warum wurde die Grundsteuer reformiert?**

Weil die Bewertung des Grundbesitzes, auf der die Grundsteuer noch bis zum Jahr 2024 aufgebaut hat, völlig veraltet war. Das Bundesverfassungsgericht hat 2018 deshalb eine Besteuerung anhand aktuellerer Werte ab 2025 gefordert. Dies ist geschehen. In NRW gelten dafür weitestgehend die vom Bund beschlossenen Reformgesetze. Eine landesrechtliche Abweichung besteht nur für die Möglichkeit, unterschiedliche Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngrundstücke festzulegen. Von der Differenzierungsmöglichkeit wurde in Eitorf kein Gebrauch gemacht, da mit diesen Regelungen erhebliche Rechtsunsicherheiten für die Gemeinde verbunden sind.

#### **Was war Inhalt der Reform?**

Die Finanzämter haben in den letzten Jahren die neuen Grundsteuerwerte ermittelt. Aus diesen Werten und der gesetzlich festgelegten Steuermesszahl wurde der Grundsteuer-Messbetrag errechnet. Dies war ein eigener Verfahrensschritt, der mit dem Grundsteuer-Messbescheid abgeschlossen wurde, den Sie von Ihrem Finanzamt bereits erhalten haben. Für Rückfragen oder Rechtsmittel sind insofern auch die Finanzämter zuständig. Der Messbescheid ist verbindlich – auch für die Gemeinden, die davon nicht abweichen dürfen. Die Gemeinden wenden nun –wie auch in den Vorjahren– als letzten Schritt ihre Hebesätze an, um die endgültige Grundsteuer zu berechnen. Es gibt in Eitorf unverändert zwei Hebesätze: einen für die Grundsteuer A (Land- und Forstwirtschaft) und einen für die Grundsteuer B (Wohnen und gewerblich genutzte Grundstücke). Beide Hebesätze wurden für die Grundsteuer ab 2025 durch eine sog. Hebesatzsatzung neu festgelegt.

#### **Was heißt das für Ihre Grundsteuer?**

Wesentlich für Sie als Grundsteuerzahler ist die Wertentwicklung nach neuem Recht (im Vergleich zum bisherigen Recht, das bis einschließlich 2024 galt). Ob Ihr Grundbesitz nach neuem Recht (also ab 2025) als besonders „wertvoll“, weniger „wertvoll“ oder eher durchschnittlich eingestuft wurde, richtet sich nach dem neuen Grundsteuerrecht des Bundes, das im Grundsteuer-Messbescheid des Finanzamts abgebildet ist. Die Gemeinden haben keinen Einfluss auf diese Wertfeststellung. Durch die Gemeinde werden diese Werte mit dem Hebesatz nur noch einheitlich hochgerechnet. Das Verhältnis der neuen Werte untereinander, das sich aus dem reformierten Bundesrecht ergibt, wird nicht mehr verändert.

#### **Muss ab 2025 mehr Grundsteuer bezahlt werden?**

Ob Sie ab 2025 mehr Grundsteuer als zuvor bezahlen, hängt nach dem neuen Grundsteuerrecht des Bundes in erster Linie von der Wertentwicklung Ihres Grundbesitzes im Vergleich zum übrigen Grundbesitz innerhalb der Gemeinde ab. Hat sich bei der Neubewertung herausgestellt, dass Ihr Grundbesitz im Verhältnis stärker an Wert zugelegt hat (z. B. weil sich eine ehemals günstige Randlage zur mittlerweile gesuchten Wohnlage gewandelt hat), wird Ihre Grundsteuer wahrscheinlich steigen. Wie stark sie steigt, hängt von der Wertentwicklung ab. Natürlich kann die Grundsteuer auch gleich bleiben oder sinken.

### Was bedeutet Aufkommensneutralität?

Der Begriff wird oft falsch verstanden. Er bedeutet nur, dass die Gemeinde nach Umsetzung der Reform (das heißt im Jahr 2025) das Grundsteueraufkommen insgesamt stabil halten kann – also im Jahr 2025 ähnlich viel an Grundsteuer einnimmt wie in den Jahren vor der Reform. Die Reform hat nicht dazu geführt, dass die Gemeinde mehr Grundsteuer bekommt. Aufkommensneutralität bedeutet jedoch nicht, dass Ihre individuelle Grundsteuer gleich bleibt. Denn wenn die Neubewertung ergibt, dass Ihr Grundbesitz vergleichsweise stark an Wert zugelegt hat, dann steigt dafür künftig die Grundsteuer – auch wenn sich das Gesamtaufkommen für die Gemeinde nicht erhöht. Für die Frage „Muss ich ab 2025 mehr Grundsteuer bezahlen?“ kommt es also in erster Linie auf die Wertentwicklung an.

### Erhöhung Grundsteuer 2025

Der zuvor beschriebene aufkommensneutrale Hebesatz für die Grundsteuer B beträgt in Eitorf für das Jahr 2025 909 % und wurde auf der Homepage des Finanzministeriums NRW veröffentlicht (<https://www.finanzverwaltung.nrw.de/aufkommensneutrale-hebesaetze>). Die Gemeinde Eitorf hat für das Jahr 2025 einen Hebesatz von 960 % festgesetzt. Dies bedeutet eine geplante Erhöhung des Aufkommens um ca. 5,6 %. Die Erhöhung ist erforderlich, um die weiter wachsenden Aufgaben und deutlich gestiegenen Kosten zumindest teilweise auffangen zu können. Die Entscheidung darüber ist den Verantwortlichen nicht leicht gefallen. Die schlechte Finanzlage der Gemeinde Eitorf hat diesen Schritt für das Jahr 2025 erforderlich gemacht. Für die Grundsteuer A ist ein aufkommensneutraler Wert von 330 % (nach eigenen Berechnungen) festgelegt worden.

### Wie können Sie Ihren Grundsteuerbescheid überprüfen?

Ob ihre Grundsteuer von der Gemeinde Eitorf korrekt berechnet worden ist, können Sie ermitteln, indem Sie den auf dem Grundsteuerbescheid ausgewiesenen Messbetrag mit dem Messbetrag aus dem Messbetragsbescheid, den Sie vom Finanzamt bekommen haben, vergleichen. Sind die Messbeträge identisch, ist für die Berechnung der richtige Wert berücksichtigt worden. Dieser Messbetrag wurde mit dem Hebesatz von 960 % (Grundsteuer B) bzw. 330 % (Grundsteuer A) multipliziert und ergibt die Steuerschuld für 2025. Haben Sie Rückfragen oder Einwendungen zum Grundsteuerwert- bzw. Grundsteuermessbescheid, wenden Sie sich bitte zwecks Klärung an das Finanzamt Siegburg, erreichbar unter der 02241/105-1959. Die Gemeinde hat keinen Einfluss auf die Ermittlung des Grundsteuerwerts und des darauf basierenden Messbetrags.

### Wohin kann ich mich wenden, wenn ich Fragen habe?

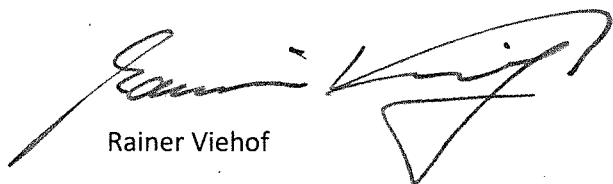
Bei Fragen können Sie sich gerne an die im Steuerbescheid genannten Kontaktdaten wenden. Aufgrund der Reform ist mit einem deutlich erhöhten Anfrageaufkommen zu rechnen, sodass eine telefonische Erreichbarkeit nicht immer gegeben sein wird. Vorzugsweise stellen Sie ihre Anfragen bitte per Mail an [steueramt@eitorf.de](mailto:steueramt@eitorf.de). Die Anfragen werden dann alsbald beantwortet.

Weitergehende Informationen zum Thema finden Sie unter [www.eitorf.de](http://www.eitorf.de) oder über den abgedruckten QR-Code.



Herzlichen Dank!

Ihr  
Bürgermeister



Rainer Viehof

Ihr  
Kämmerer



Peter Bohlscheid