

# Grundsteuerreform: FAQ

## [Fragen und Antwortenkatalog]



Übersicht	Seite
Was ist die Grundsteuer? .....	2
Warum muss Grundsteuer bezahlt werden? .....	2
Warum ist die Steuer so wichtig? .....	2
Welche Grundsteuerarten gibt es? .....	2
Warum gibt es eine Grundsteuerreform? .....	3
Handelt es sich um eine bundeseinheitliche Regelung? .....	3
Ist das neue Recht verfassungswidrig? .....	4
Welche Folgen ergeben sich grundsätzlich aus der Neubewertung? .....	4
Wird Wohnen jetzt teurer? Stimmt es, dass für Gewerbeimmobilien nach der Reform weniger Grundsteuer gezahlt werden muss? .....	4
Welche Folgen ergeben sich aus der Neubewertung bezogen auf Siegen? .....	5
Warum werden die Mehrbelastungen für Wohngrundstücke in NRW nicht über eine Anpassung der Steuermesszahlen abgefedert? .....	5
Warum wurde in NRW das Gesetz zur Option einer Hebesatzdifferenzierung erlassen? .....	5
Muss in meiner Kommune nun der Hebesatz angepasst werden? .....	6
Welche Maßnahmen hat der Rat der Stadt Siegen ergriffen, um die Wohnkostensteigerung in Siegen in einem verträglichen Maß zu halten? .....	6
Was ist der Hebesatz? .....	7
Wie werden die Hebesätze festgelegt? .....	7
Gibt es unterschiedliche Hebesätze? .....	7
Welche Hebesätze sind ab 1. Januar 2025 im Stadtgebiet anzuwenden? .....	7
Was bedeutet Aufkommensneutralität? .....	7
Es heißt, dass die Grundsteuerreform aufkommensneutral sein soll. Warum kann sich der von jedem Einzelnen zu zahlende Grundsteuerbetrag dennoch vom Grundsteuerbetrag nach altem Recht unterscheiden? .....	8
Gehört mein Grundstück zu Wohn- oder zu den Nichtwohngrundstücken? .....	8
Was ist unter den einzelnen Grundstücksarten zu verstehen? .....	8
Wie wird die neue Grundsteuer berechnet? .....	10
Wie sehen konkrete Berechnungsbeispiele zur Grundsteuerhöhe aus? .....	10
Was versteht man unter Grundsteuerwert? .....	11
Was versteht man unter Grundsteuermesszahl? .....	11
Was versteht man unter Grundsteuermessbetrag? .....	11
Was sind Grundlagenbescheide? .....	11
Wird sich meine Miete erhöhen? .....	11
Was gilt bei Veränderungen der Eigentumsverhältnisse? .....	12
Was ist die neue Grundsteuer C? .....	12
Wer beantwortet Fragen zur Grundsteuerreform und den Grundbesitzabgaben? .....	13
Was mache ich, wenn ich glaube, dass meine Grundsteuer falsch berechnet ist? .....	13
Wie erreiche ich das Steueramt der Stadt Siegen oder das Finanzamt Siegen? .....	14
Muss ich 2029 noch einmal eine Grundsteuererklärung abgeben? .....	14

---

## Was ist die Grundsteuer?

---

Die Grundsteuer wird auf den Grundbesitz erhoben. Hierzu gehören Grundstücke einschließlich der Gebäude sowie Betriebe der Land- und Forstwirtschaft. Gezahlt wird sie grundsätzlich von den Grundstückseigentümern. Im Fall der Vermietung kann die Grundsteuer gemäß den geltenden zivilrechtlichen Bestimmungen über die Betriebskosten auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden.

---

## Warum muss Grundsteuer bezahlt werden?

---

Die Grundsteuer ist in Deutschland eine Steuer auf das Eigentum an Grundstücken und deren Bebauung. Die Einnahmen aus der Grundsteuer bleiben vollständig vor Ort und können flexibel eingesetzt werden. Mit der Grundsteuer werden zum Beispiel Schulen, Kitas (Kindertageseinrichtung), Straßen und Spielplätze gebaut und örtliche Kultur- und Sportangebote finanziert. Jeder Euro kommt sozusagen dem Gemeinwohl zugute. Das, was die Gemeinde lebenswert macht, könnte ohne die Grundsteuer nicht finanziert werden. Gezahlt wird die Grundsteuer grundsätzlich von den Grundstückseigentümern. Bei Vermietungen kann die Grundsteuer auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden.

---

## Warum ist die Steuer so wichtig?

---

Die durch die Grundsteuer erzielten Einnahmen fließen ausschließlich den Städten und Gemeinden zu. Derzeit sind es über 15 Milliarden Euro jährlich. Damit zählt die Grundsteuer zu den wichtigsten Einnahmequellen der Gemeinden. Diese Mittel benötigen die Gemeinden, um damit Schulen, Kitas, Schwimmbäder oder Büchereien zu finanzieren und wichtige Investitionen in die örtliche Infrastruktur wie Straßen, Radwege oder Brücken vorzunehmen.

---

## Welche Grundsteuerarten gibt es?

---

Die Grundsteuer A (agrarisches) gilt für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.

Die Grundsteuer B (bauliches) gilt für alle übrigen Grundstücke, also sowohl für bebaute als auch unbebaute Grundstücke, die nicht land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden, und die darauf befindlichen Gebäude.

Bisher konnten die Gemeinden bei der Grundsteuer zwei verschiedenen Hebesätze festlegen, die einheitlich auf die in der Gemeinde befindlichen

- Betriebe der Land- und Forstwirtschaft einerseits (Grundsteuer A) und
- bebauten und unbebauten Grundstücke andererseits (Grundsteuer B) angewandt wurden.

Die Änderung des Grundsteuergesetzes im Zusammenhang mit der Grundsteuerreform ermöglicht es den Gemeinden, ab dem 1. Januar 2025 einen erhöhten Hebesatz auf unbebaute baureife Grundstücke einzuführen (Grundsteuer C). In Siegen ist die Einführung einer Grundsteuer C derzeit nicht vorgesehen.

Zudem hat der Landtag für Nordrhein-Westfalen ein Gesetz verabschiedet, dass den Kommunen ab 1. Januar 2025 mehr Handlungsspielraum bei der Festlegung der Hebesätze geben soll.

Konkret soll diese Stärkung des kommunalen Selbstverwaltungsrechts ermöglichen, dass der Hebesatz für die Grundsteuer B für Wohn- und Nichtwohngrundstücke unterschiedlich festgesetzt werden kann.

---

## Warum gibt es eine Grundsteuerreform?

---

Das Bundesverfassungsgericht hat das bisherige System der grundsteuerlichen Bewertung im Jahr 2018 für verfassungswidrig erklärt, da es gleichartige Grundstücke unterschiedlich behandelte und so gegen das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung verstoße. Es hat weiterhin entschieden, dass spätestens bis zum 31. Dezember 2019 eine gesetzliche Neuregelung getroffen werden musste. Die Grundsteuer konnte jedoch in ihrer jetzigen Form übergangsweise bis zum 31. Dezember 2024 weiter erhoben werden. Ab dem 1. Januar 2025 wird dann die Grundsteuer auf Grundlage des neuen Rechts erhoben.

Die bisherige Berechnung der Grundsteuer basiert auf Jahrzehnte alten Grundstückswerten (den sogenannten Einheitswerten). Im Westen wurden die Grundstücke nach ihrem Wert im Jahr 1964 berücksichtigt. In den ostdeutschen Ländern sind die zugrunde gelegten Werte sogar noch älter, sie beruhen auf Werten aus dem Jahr 1935. Diese Einheitswerte wurden mit einem einheitlichen Faktor, der sogenannten Steuermesszahl, und anschließend mit dem sogenannten Hebesatz multipliziert. Während die Steuermesszahl nach altem Recht bundeseinheitlich festgelegt war, wurde der Hebesatz - und damit letztlich die Grundsteuerhöhe - von den Gemeinden bestimmt.

Da sich die Werte von Grundstücken und Gebäuden seit den Jahren 1935 und 1964 sowohl im Westen als auch im Osten sehr unterschiedlich entwickelt haben, kam es zu steuerlichen Ungleichbehandlungen, die nach Ansicht des Bundesverfassungsgerichts mit dem Grundgesetz nicht mehr zu vereinbaren waren. Im Ergebnis hat sich die Einheitsbewertung von den tatsächlichen Werten der Immobilien entkoppelt. Das heißt, es konnten für vergleichbare Immobilien in benachbarter Lage erheblich unterschiedliche Grundsteuerzahlungen fällig werden.

---

## Handelt es sich um eine bundeseinheitliche Regelung?

---

Das Bundesministerium der Finanzen und nahezu alle Länder haben sich bereits früh auf das sogenannte Bundesmodell verständigt. Zugleich wurde Ländern, die sich diesem Modell nicht anschließen wollten, aufgrund einer entsprechenden Grundgesetzänderung die Möglichkeit gegeben, ein eigenes Grundsteuermodell oder punktuell vom Bundesmodell abweichende landesgesetzliche Regelungen einzuführen ("Öffnungsklausel"). Ohne diesen Kompromiss wäre das Gelingen der Reform gefährdet gewesen. Ein Wegfall der Grundsteuer als eine ihrer wichtigsten Einnahmequellen hätte verheerende Konsequenzen für die Gemeinden bedeutet.

Demnach wird die Grundsteuer zukünftig auch weiterhin grundsätzlich für alle Bürgerinnen und Bürger in Deutschland nach einer bundeseinheitlichen Regelung erhoben, es sei denn, das jeweilige Land macht von der Öffnungsklausel Gebrauch. Die Länder Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen haben von der Öffnungsklausel Gebrauch gemacht und die Bewertung des Grundvermögens für Zwecke der Grundsteuer landesgesetzlich geregelt. Das Saarland und Sachsen haben die Öffnungsklausel genutzt, um vom Bundesgesetz abweichende Steuermesszahlen einzuführen. Zudem hat der Landtag im Sommer 2024 für Nordrhein-Westfalen ein Gesetz verabschiedet, das den Kommunen ab 1. Januar 2025 mehr Handlungsspielraum bei der Festlegung der Hebesätze geben soll. Konkret soll diese Stärkung des kommunalen Selbstverwaltungsrechts ermöglichen, dass der Hebesatz für die Grundsteuer B für Wohn- und Nichtwohngrundstücke unterschiedlich festgesetzt werden kann.

Bei der Bewertung von Betrieben der Land- und Forstwirtschaft wenden alle Länder abgesehen von punktuellen Abweichungen einheitlich das Bundesmodell an.

---

### **Ist das neue Recht verfassungswidrig?**

---

Das neue Bewertungsrecht setzt die vom Bundesverfassungsgericht geforderte relations- und realitätsgerechte Bewertung des Grundbesitzes um. Es gewährleistet eine gleichmäßige Neubewertung des Grundbesitzes nach objektiven Kriterien und beseitigt damit den bisherigen verfassungswidrigen Zustand. Gleichwohl sind derzeit bundesweit mehrere finanzgerichtliche Verfahren anhängig, in denen die Kläger die Verfassungsmäßigkeit des reformierten Rechts beanstanden. Eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts ist hierzu noch nicht ergangen.

---

### **Welche Folgen ergeben sich grundsätzlich aus der Neubewertung?**

---

In Folge der Umsetzung der Grundsteuerreform hat sich bereits vor zirka zwei Jahren abgezeichnet, dass die Grundsteuerreform in vielen NRW-Kommunen zu einer großen Belastungsverschiebung von den Nichtwohngrundstücken (beispielsweise Geschäftsgrundstücke) hin zu den Wohngrundstücken (beispielsweise Einfamilienhäuser, Mietwohngrundstücke) führt und sich das "Wohnen" in den betroffenen Kommunen erheblich verteuert.

---

### **Wird Wohnen jetzt teurer? Stimmt es, dass für Gewerbeimmobilien nach der Reform weniger Grundsteuer gezahlt werden muss?**

---

Eine unvermeidliche Folge der Neubewertung des Grundbesitzes infolge des Urteils des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 zur Verfassungsmäßigkeit der Einheitsbewertung ist, dass es für Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundbesitz zu einer Mehr- oder Minderbelastung kommen kann. Solche individuellen Belastungsverschiebungen sind unvermeidbar und folgerichtig. Letztlich werden hiermit die vom Bundesverfassungsgericht beanstandeten Wertverzerrungen, die zu dem bisherigen verfassungswidrigen Zustand geführt haben, beseitigt.

Ob und inwieweit sich das Grundsteuermessbetragsvolumen zulasten der Wohngrundstücke (und somit zugunsten der Nichtwohngrundstücke) verschiebt, ist insbesondere von den räumlich-strukturellen Verhältnissen und Entwicklungen der Kommunen abhängig. Soweit die Länder es für erforderlich halten, wurde ihnen mit der Öffnungsklausel die rechtliche Möglichkeit eröffnet, spezifischen regionalen Bedürfnissen Rechnung zu tragen. So haben einige Länder ihr verfassungsrechtlich eingeräumtes Abweichungsrecht genutzt, um abweichende Steuermesszahlen für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke zu bestimmen. Hiervon hat das Land NRW allerdings keinen Gebrauch gemacht. Stattdessen wurde in NRW den Kommunen die Möglichkeit eröffnet, differenzierte Grundsteuer-B-Hebesätze zu beschließen.

Der Rat der Stadt Siegen hat sich dazu entschlossen, das "Wohnen" im Stadtgebiet bis auf das rechtlich als zulässig erachtete Maß zu begünstigen und ab 1. Januar 2025 differenzierte Hebesätze für Wohnen und Nichtwohnen einzuführen.

Zur Wohnkostenentlastung wurde für den Bereich "Wohnen" (Grundstücksarten: Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Mietwohngrundstück, Wohnungseigentum) ein Hebesatz von 770 %-Punkten festgesetzt. Für den Bereich "Nichtwohnen" (Grundstücksarten: Teileigentum, Geschäftsgrundstück, gemischt genutztes Grundstück, sonstiges bebautes Grundstück, unbebautes Grundstück) liegt der ab 1. Januar 2025 gültige Hebesatz bei 1.540 %-Punkten. Damit wird die Kategorie "Wohnen" um 189 %-Punkte gegenüber einem für alle Grundstücke geltenden einheitlichen Hebesatz entlastet.

Ergänzend ist anzumerken, dass zu den Nichtwohngrundstücken insbesondere auch gemischt genutzte Grundstücke, die bis zu 80 Prozent Wohnnutzung aufweisen können, gehören. Eine pauschale Aussage, dass für Gewerbeimmobilien nach der Reform weniger Grundsteuer gezahlt werden muss, ist daher nicht möglich.

---

## Welche Folgen ergeben sich aus der Neubewertung bezogen auf Siegen?

---

Bezogen auf das Stadtgebiet von Siegen hat sich die Gesamtsumme der Messbeträge ab 1. Januar 2025 um rund 27 % reduziert.

Während die Summe der Messbeträge für Wohngrundstücke um rund 1,5 % angestiegen ist, hat sich die Summe für Nichtwohngrundstücke um rund 60 % reduziert.

Nach "altem unzulässigem" Recht teilte sich die Gesamtsumme der Messbeträge nahezu hälftig auf die Wohn- und Nichtwohngrundstücke auf. Nach "neuem Recht" entfallen auf die Wohngrundstücke rund 75 % und auf die Nichtwohngrundstücke nur noch rund 25 % der Gesamtsumme der ab 1. Januar 2025 geltenden Messbeträge.

Hieraus ergibt sich eine Belastungsverschiebung von den Nichtwohngrundstücken (beispielsweise Geschäftsgrundstücke) hin zu den Wohngrundstücken (beispielsweise Einfamilienhäuser, Mietwohngrundstücke), welche das "Wohnen" in Siegen grundsätzlich erheblich verteuert.

Daher hat sich der Rat der Stadt Siegen dazu entschlossen, das "Wohnen" im Stadtgebiet bis auf das rechtlich als zulässig erachtete Maß zu begünstigen und ab 1. Januar 2025 differenzierte Hebesätze für Wohnen und Nichtwohnen einzuführen.

Zur Wohnkostenentlastung wurde für den Bereich "Wohnen" (Grundstücksarten: Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Mietwohngrundstück, Wohnungseigentum) ein Hebesatz von 770 %-Punkten festgesetzt. Für den Bereich "Nichtwohnen" (Grundstücksarten: Teileigentum, Geschäftsgrundstück, gemischt genutztes Grundstück, sonstiges bebautes Grundstück, unbebautes Grundstück) liegt der ab 1. Januar 2025 gültige Hebesatz bei 1.540 %-Punkten. Damit wird die Kategorie "Wohnen" um 189 %-Punkte gegenüber einem für alle Grundstücke geltenden einheitlichen Hebesatz entlastet.

---

## Warum werden die Mehrbelastungen für Wohngrundstücke in NRW nicht über eine Anpassung der Steuermesszahlen abgefedert?

---

Mit der nordrhein-westfälischen Lösung über die Option von differenzierten Hebesätzen soll den Verantwortlichen in den Kommunen künftig ein Instrument zur Verfügung stehen, mit dem sie eigenverantwortlich und zielgenauer auf die Verhältnisse vor Ort reagieren können.

Wertverschiebungen zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücke sind nicht landesweit einheitlich, sondern treten vor allem aufgrund lokaler Besonderheiten und nicht in allen Kommunen auf. Aufgrund der heterogenen Grundstücksstruktur ist eine landesweite Lösung nicht zielführend, da sie die besonderen Verhältnisse vor Ort nicht berücksichtigen kann. Sie würde lediglich zu einer anderen Form der Belastungsverschiebung führen. Durch die verabschiedete landesgesetzliche Regelung wird rechtssicher eine Option geschaffen, mit der auf die örtlichen Verhältnisse reagiert werden kann.

---

## Warum wurde in NRW das Gesetz zur Option einer Hebesatzdifferenzierung erlassen?

---

Der Landtag hat ein Gesetz verabschiedet, dass den Kommunen mehr Handlungsspielraum bei der Festlegung der Hebesätze geben soll.

Konkret soll diese Stärkung des kommunalen Selbstverwaltungsrechts ermöglichen, dass der Hebesatz für die Grundsteuer B für Wohn- und Nichtwohngrundstücken unterschiedlich festgesetzt werden kann. Hierdurch soll den Verantwortlichen in den Kommunen künftig ein Instrument zur Verfügung stehen, mit dem sie eigenverantwortlich und noch zielgenauer auf die Verhältnisse vor Ort reagieren können.

---

## Muss in meiner Kommune nun der Hebesatz angepasst werden?

---

Die Grundsteuer ist eine kommunale Steuer, die in den Städten und Gemeinden erhoben wird und deren Aufkommen in den Kommunen verbleibt. Die Entscheidung, ob und wie der Hebesatz angepasst werden soll, obliegt daher allein den kommunalen Gremien.

Der bislang geltende Hebesatz für die Grundsteuer B wird infolge der durch die Reform erforderlichen Neubewertung der Grundstücke in vielen Kommunen angepasst werden müssen. Das nordrhein-westfälische Gesetz sieht nun für die Kommunen die zusätzliche Möglichkeit vor, unterschiedliche Hebesätze für Wohnen und Nichtwohnen (etwa für Geschäftsgrundstücke) zu beschließen. Die Kommunen können künftig dort, wo es nötig und gewünscht ist, die Hebesätze so anpassen, dass weder Wohn- noch Nichtwohngrundstücke übermäßig stark belastet werden.

Der Rat der Stadt Siegen hat sich dazu entschlossen, das "Wohnen" im Stadtgebiet bis auf das rechtlich als zulässig erachtete Maß zu begünstigen und ab 1. Januar 2025 differenzierte Hebesätze für Wohnen und Nichtwohnen einzuführen.

Zur Wohnkostenentlastung wurden für den Bereich "Wohnen" (Grundstücksarten: Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Mietwohngrundstück, Wohnungseigentum) ein Hebesatz von 770 %-Punkten festgesetzt. Für den Bereich "Nichtwohnen" (Grundstücksarten: Teileigentum, Geschäftsgrundstück, gemischt genutztes Grundstück, sonstiges bebautes Grundstück, unbebautes Grundstück) liegt der ab 1. Januar 2025 gültige Hebesatz bei 1.540 %-Punkten. Damit wird die Kategorie "Wohnen" um 189 %-Punkte gegenüber einem für alle Grundstücke geltenden einheitlichen Hebesatz entlastet.

---

## Welche Maßnahmen hat der Rat der Stadt Siegen ergriffen, um die Wohnkostensteigerung in Siegen in einem verträglichen Maß zu halten?

---

Der Rat der Stadt Siegen hat sich dazu entschlossen, das "Wohnen" im Stadtgebiet bis auf das rechtlich als zulässig erachtete Maß zu begünstigen und ab 1. Januar 2025 differenzierte Hebesätze für Wohnen und Nichtwohnen einzuführen.

Zur Wohnkostenentlastung wurden für den Bereich "Wohnen" (Grundstücksarten: Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Mietwohngrundstück, Wohnungseigentum) ein Hebesatz von 770 %-Punkten festgesetzt. Für den Bereich "Nichtwohnen" (Grundstücksarten: Teileigentum, Geschäftsgrundstück, gemischt genutztes Grundstück, sonstiges bebautes Grundstück, unbebautes Grundstück) liegt der ab 1. Januar 2025 gültige Hebesatz bei 1.540 %-Punkten. Damit wird die Kategorie "Wohnen" um 189 %-Punkte gegenüber einem für alle Grundstücke geltenden einheitlichen Hebesatz entlastet.

Dabei war zu beachten, dass nach einem Rechtsgutachten des Landes NRW eine Spreizung der Hebesätze für Wohnen und Nichtwohnen im Verhältnis 1:2 (beispielsweise Hebesatz "Wohnen" = 500 %-Punkte, Hebesatz "Nichtwohnen" = 1.000 %-Punkte) keine rechtlichen Zweifel aufweisen soll. Darüberhinausgehende Hebesatzspreizungen seien rechtlich bedenklich.

Die vom Land NRW für die Stadt Siegen ermittelten aufkommensneutralen differenzierten Grundsteuer-B-Hebesätze weisen aber eine als nicht mehr zulässig erachtete Spreizung von 1:2,6 aus. Daher musste der Rat der Stadt Siegen die aufkommensneutralen differenzierten Grundsteuer-B-Hebesätze auf das beschriebene rechtlich zulässige Maß von 1:2 anpassen und 770 %-Punkte bzw. 1.540 %-Punkte festlegen.

Für die Grundsteuer A gilt der vom Land NRW ermittelte aufkommensneutrale Hebesatz von 107 %-Punkten.

## Was ist der Hebesatz?

Der Hebesatz ist ein Begriff aus dem Steuerrecht, der den Prozentsatz bezeichnet, mit dem die Steuerschuld berechnet wird. Er wird insbesondere bei der Grundsteuer angewendet. Der Hebesatz wird von den Städten und Gemeinden festgelegt und variiert daher je nach Standort.

## Wie werden die Hebesätze festgelegt?

Die Kommunen legen - auch unabhängig von der Grundsteuerreform - die Hebesätze zur Grundsteuer im Rahmen ihrer Selbstverwaltung fest. So entscheiden sie eigenständig über die finanziellen Auswirkungen für ihre Bürgerinnen und Bürger.

## Gibt es unterschiedliche Hebesätze?

Es wird zwischen den Hebesätzen für "Grundsteuer A", "Grundsteuer B" und "Grundsteuer C" unterschieden. Zusätzlich besteht die Option der Differenzierung des Hebesatzes zur Grundsteuer B hinsichtlich der Grundstücksarten der Wohn- bzw. Nichtwohngrundstücke.

Der Rat der Stadt Siegen hat sich dazu entschlossen, das "Wohnen" im Stadtgebiet bis auf das rechtlich als zulässig erachtete Maß zu begünstigen und ab 1. Januar 2025 differenzierte Hebesätze für Wohnen und Nichtwohnen einzuführen.

Zur Wohnkostenentlastung wurde für den Bereich "Wohnen" (Grundstücksarten: Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Mietwohngrundstück, Wohnungseigentum) ein Hebesatz von 770 %-Punkten festgesetzt. Für den Bereich "Nichtwohnen" (Grundstücksarten: Teileigentum, Geschäftsgrundstück, gemischt genutztes Grundstück, sonstiges bebautes Grundstück, unbebautes Grundstück) liegt der ab 1. Januar 2025 gültige Hebesatz bei 1.540 %-Punkten. Damit wird die Kategorie "Wohnen" um 189 %-Punkte gegenüber einem für alle Grundstücke geltenden einheitlichen Hebesatz entlastet.

## Welche Hebesätze sind ab 1. Januar 2025 im Stadtgebiet anzuwenden?

<b>Grundsteuer A</b>	
für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft	<b>107 v. H.</b>
<b>Grundsteuer B: Wohngrundstücke</b>	
Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum	<b>770 v. H.</b>
<b>Grundsteuer B: Nichtwohngrundstücke</b>	
Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, sonstige bebaute Grundstücke, unbebaute Grundstücke	<b>1.540 v. H.</b>

## Was bedeutet Aufkommensneutralität?

Aufkommensneutrale Umsetzung der Grundsteuerreform bedeutet, dass die Gemeinden ihr Grundsteueraufkommen insgesamt stabil halten können - also im Jahr 2025 ähnlich viel an Grundsteuer einnehmen wie im letzten Jahr vor der Reform.



## Es heißt, dass die Grundsteuerreform aufkommensneutral sein soll. Warum kann sich der von jedem Einzelnen zu zahlende Grundsteuerbetrag dennoch vom Grundsteuerbetrag nach altem Recht unterscheiden?

Der Begriff "Aufkommensneutralität" wird häufig missverstanden. Aufkommensneutralität bedeutet, dass die Gemeinde nach Umsetzung der Reform (ab 2025) ihr Grundsteueraufkommen insgesamt stabil halten kann - also sich die Gesamterträge aus der Grundsteuer nicht wesentlich verändern.

Aufkommensneutralität bedeutet jedoch nicht, dass die individuelle Steuerhöhe unverändert bleibt. Im Gegenteil: Die Grundsteuerreform verfolgt das Ziel, die Grundstücke entsprechend dem heutigen Wert einzustufen und die Wertverschiebung der vergangenen sechs Jahrzehnte abzubilden. Im Rahmen der aufkommensneutralen Umsetzung der Grundsteuerreform kann es durchaus zu Belastungsverschiebungen kommen. Das heißt, dass einige künftig mehr Grundsteuer zahlen müssen als bisher, andere dafür weniger. Denn, wenn die Neubewertung ergeben hat, dass Ihr Grundbesitz vergleichsweise stark an Wert gewonnen hat, dann wird Ihre Grundsteuer wahrscheinlich steigen - selbst wenn sich das Gesamtaufkommen in Siegen nicht erhöht. Analog dazu gilt für Grundbesitz, der erheblich an Wert verloren hat, dass die Grundsteuerbelastung aller Voraussicht nach sinken wird. Die aufkommensneutrale Umsetzung der Grundsteuerreform führt nicht zur Zahlungsneutralität bei der Grundsteuererhebung.

*Beispiele:*

- *Gebaut wurde Ihr Einfamilienhaus in den 60er Jahren am Ortsrand. Im Zuge der Stadtentwicklung ist aus der ehemals günstigen Randlage eine beliebte Siedlung mit einem hoch attraktiven Umfeld geworden. Die Folge: Ihr Haus dürfte im Vergleich zu anderen Immobilien in der Gemeinde stärker an Wert zugelegt haben. Die Grundsteuer wird wahrscheinlich steigen, je nach Wertentwicklung stark oder weniger stark.*
- *Ihre Viereinhalb-Zimmer-Wohnung liegt in einem früher einmal beliebten Ortsteil der Stadt. Das Umfeld hat über die letzten Jahrzehnte jedoch erheblich an Attraktivität eingebüßt, die Nachfrage hat sich auf andere Gebiete verlagert. Die Folge: Ihre Wohnung dürfte nicht im gleichen Maße wie andere Immobilien der Gemeinde an Wert zugelegt oder sogar an Wert eingebüßt haben. Die Steuerlast wird unter solchen Umständen eher gleichbleiben bzw. sogar sinken.*

## Gehört mein Grundstück zu Wohn- oder zu den Nichtwohngrundstücken?

Hier finden Sie die Einteilung der Grundstücksarten zu den Wohn- und Nichtwohngrundstücken:

### **Wohngrundstücke**

- Einfamilienhäuser
- Zweifamilienhäuser
- Mietwohngrundstücke
- Wohnungseigentum

### **Nichtwohngrundstücke**

- Teileigentum
- Geschäftsgrundstücke
- gemischt genutzte Grundstücke
- sonstige bebaute Grundstücke
- unbebaute Grundstücke

Die Zuordnung Ihres Grundstücks zu einer der vorgenannten Grundstücksarten können Sie dem Grundsteuerwertbescheid und/ oder dem Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes entnehmen.

## Was ist unter den einzelnen Grundstücksarten zu verstehen?

### **Wohngrundstück**

Wohngrundstücke sind bebaute Grundstücke, die mindestens eine Wohnung enthalten. Eine Wohnung besteht aus der Zusammenfassung von mehreren Räumen, die eine abgeschlossene Wohneinheit bilden. Die Wohnung muss einen eigenen Zugang besitzen und von anderen Wohnungen baulich getrennt sein. Die Wohnung muss alle Nebenräume enthalten, welche für die Führung eines selbständigen Haushalts ermöglichen (Küche, Bad oder Dusche, Toilette).



**Einfamilienhaus**

Einfamilienhäuser sind Wohngrundstücke, die eine Wohnung enthalten und kein Wohnungseigentum sind.

**Zweifamilienhaus**

Zweifamilienhäuser sind Wohngrundstücke, die zwei Wohnungen enthalten und kein Wohnungseigentum sind.

**Mietwohngrundstück**

Mietwohngrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 % der Wohn- und Nutzfläche Wohnzwecken dienen und nicht Ein- und Zweifamilienhäuser oder Wohnungseigentum sind. Das gilt auch, wenn sich die Wohnungen einer wirtschaftlichen Einheit in unterschiedlichen Gebäuden befinden (beispielsweise Mehrfamilienhäuser).

**Wohnungseigentum**

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung mit dem dazugehörigen Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum (beispielsweise Eigentumswohnungen).

**Teileigentum**

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes. Diese Räume stehen immer in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Hierbei kann es sich beispielsweise um Flächen innerhalb eines Gebäudes handeln, die von verschiedenen Eigentümerinnen und Eigentümern genutzt werden. Etwa Büros, Geschäftsräume, Arztpraxen, Anwaltskanzleien, Restaurants, Ladengeschäfte, Lagerhallen oder Werkstätten.

**Geschäftsgrundstücke**

Grundstücke, die gemessen an der Wohn- und Nutzfläche zu mehr als 80 % eigenen oder fremden betrieblichen (gewerblichen, freiberuflichen) oder öffentlichen Zwecken dienen und kein Teileigentum sind.

**Gemischt genutzte Grundstücke**

Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht unter die zuvor genannten Grundstücksarten fallen. Ein Grundstück, das zu 80 % Wohnzwecken und zu 20% fremd-betrieblichen Zwecken dient, stellt beispielsweise ein gemischt genutztes Grundstück dar. Auch ein Mietwohngrundstück mit kleinem Ladenlokal könnte hierunter fallen.

**Sonstige bebaute Grundstücke**

Auffangtatbestand für alle Grundstücke, die nicht unter die zuvor genannten Grundstücksarten fallen. Hierzu gehören beispielsweise Vereinshäuser, Turnhallen, gegebenenfalls auch Garagen, wenn diese nicht betrieblich genutzt werden oder zu einem anderen Grundstück wie einem Einfamilienhaus gehören.

**Unbebautes Grundstück**

Unbebaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich keine benutzbaren Gebäude befinden. Ein Gebäude ist benutzbar, wenn es bezugsfertig ist. Eine Bauabnahme ist nicht notwendig. Grundstücke mit zerstörten oder dem Verfall preisgegebenen Gebäuden gelten als unbebaut.

## Wie wird die neue Grundsteuer berechnet?

Die zu zahlende Grundsteuer wird - wie bislang auch - in drei Schritten berechnet:

$$\text{Grundsteuerwert} \times \text{Steuermesszahl} \times \text{Hebesatz}^* = \text{Grundsteuer}$$

\* unter Berücksichtigung der Grundstücksart

**Schritt 1:** Das örtlich zuständige Finanzamt führt eine Neubewertung einer Immobilie durch, indem der Grundsteuerwert der Immobilie neu berechnet wird. Die Finanzämter versenden als Abschluss dieses Verfahrensschritts den so genannten Grundsteuerwertbescheid an die Steuerpflichtigen.

**Schritt 2:** Das örtlich zuständige Finanzamt ermittelt den Grundsteuermessbetrag, indem es den zuvor ermittelten Grundsteuerwert mit der sogenannten Grundsteuermesszahl multipliziert. Die Grundsteuermesszahl ist gesetzlich vorgegeben und hängt von der Art des Grundstücks ab. Dies ist ein eigener Verfahrensschritt, der mit dem Versand des Grundsteuermessbescheids durch das örtlich zuständige Finanzamt abgeschlossen wird. Für Rückfragen sowohl zum Grundsteuerwertbescheid als auch zum Grundsteuermessbescheid oder Rechtsmittel sind also die Finanzämter zuständig.

Der Messbescheid ist bindend - auch für die Gemeinde, die davon nicht abweichen darf.

**Schritt 3:** In einem letzten Schritt wird von der Stadt Siegen die Höhe der neu zu zahlenden Grundsteuer berechnet, indem der vom Finanzamt ermittelte Grundsteuermessbetrag mit dem durch die Stadt Siegen neu festgesetzten Hebesatz (unter Berücksichtigung der vom Finanzamt festgelegten Grundstücksart) multipliziert wird. Diese wird den Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer in einem Grundsteuerbescheid bekanntgegeben. Aus diesem Bescheid ergibt sich die Zahlungsaufforderung ab dem 1. Januar 2025.

Die erzielten Einnahmen aus der Grundsteuer fließen ausschließlich der Stadt Siegen zu.

## Wie sehen konkrete Berechnungsbeispiele zur Grundsteuerhöhe aus?

Steuerart/ Grundstücksart	Grundsteuermessbetrag in Euro	x Hebesatz v. H. (von Hundert)	= Grundsteuer in Euro
<b>Grundsteuer A</b>			
landwirtschaftliche Fläche mit Schuppen	9,02	107	9,65
<b>Grundsteuer B: Wohngrundstücke</b>			
Einfamilienhaus	77,13	770	593,90
Zweifamilienhaus	91,26	770	702,70
Mietwohngrundstück	731,35	770	5.631,40
Wohnungseigentum	57,41	770	442,06
<b>Grundsteuer B: Nichtwohngrundstücke</b>			
Teileigentum	63,86	1.540	983,44
Geschäftsgrundstück	2.554,90	1.540	39.345,46
Gemischt genutztes Grundstück	306,82	1.540	4.725,03
Sonstiges bebautes Grundstück	28,76	1.540	442,90
Unbebautes Grundstück	56,47	1.540	869,64

---

### Was versteht man unter Grundsteuerwert?

---

Der bisherige Einheitswert wird durch den Grundsteuerwert ersetzt. Der Grundsteuerwert wird durch das örtlich zuständige Finanzamt, also die Finanzverwaltung des Landes NRW, auf Basis der von den Steuerpflichtigen eingereichten so genannten Feststellungserklärung berechnet. Diese beinhalten alle Informationen, die die Finanzbehörden benötigen, um die Grundsteuer nach neuem Recht zu berechnen. Entsprechend dieser Bewertung erhalten Sie von Ihrem Finanzamt einen Grundsteuerwertbescheid.

---

### Was versteht man unter Grundsteuermesszahl?

---

Die Grundsteuermesszahl ist im Grundsteuergesetz festgelegt. Sie wird genutzt, um auf Basis des Grundsteuerwertes den Grundsteuermessbetrag zu ermitteln.

---

### Was versteht man unter Grundsteuermessbetrag?

---

Der Grundsteuermessbetrag wird durch die Multiplikation des Grundsteuerwerts mit der Grundsteuermesszahl berechnet. Entsprechend dieser Berechnung erhalten Steuerpflichtige vom Finanzamt - neben dem Grundsteuerwertbescheid - einen Grundsteuermessbescheid. In diesem Bescheid legt das Finanzamt zudem fest, wer Steuerschuldnerin und Steuerschuldner ist und ab wann das Grundstück besteuert wird.

---

### Was sind Grundlagenbescheide?

---

Die Grundsteuerwert- und Grundsteuermessbescheide sind so genannte Grundlagenbescheide. Diese sind für die Festsetzung der Grundsteuer bindend für die Gemeinden.

---

### Wird sich meine Miete erhöhen?

---

Bei Vermietungen kann die Grundsteuer über die Betriebskosten auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden. Die Höhe der zukünftig zu zahlenden Grundsteuer hängt von dem vom Finanzamt festgelegten Grundsteuermessbetrag einerseits und den vom Rat der Stadt Siegen beschlossenen Hebesätzen ab.

In Folge der Umsetzung der Grundsteuerreform hat sich bereits vor zirka zwei Jahren abgezeichnet, dass die Grundsteuerreform in vielen NRW-Kommunen zu einer großen Belastungsverschiebung von den Nichtwohngrundstücken (beispielsweise Geschäftsgrundstücke) hin zu den Wohngrundstücken (beispielsweise Einfamilienhäuser, Mietwohngrundstücke) führt und sich das "Wohnen" in den betroffenen Kommunen erheblich verteuert.

Der Rat der Stadt Siegen hat sich dazu entschlossen, von den vom Land NRW veröffentlichten Hebesätzen abzuweichen und das "Wohnen" im Stadtgebiet bis auf das rechtlich als zulässig erachtete Maß zu begünstigen. Daher werden ab 1. Januar 2025 differenzierte Hebesätze für Wohnen und Nichtwohnen eingeführt.

Näheres entnehmen Sie den Antworten zu den Fragen *"Welche Maßnahmen hat der Rat der Stadt Siegen ergriffen, um die Wohnkostensteigerung in Siegen in einem verträglichen Maß zu halten?"* und *"Welche Folgen ergeben sich aus der Neubewertung bezogen auf Siegen?"*.

## Was gilt bei Veränderungen der Eigentumsverhältnisse?

Änderungen der Eigentumsverhältnisse (etwa Kauf, Verkauf oder Erbschaft) sowie alle Änderungen, die sich auf die Höhe des Grundsteuerwertes auswirken können (etwa Neu-, An- oder Umbauten oder Nutzungsänderungen), müssen dem örtlich zuständigen Finanzamt gemeldet werden.

Eigentumswechsel brauchen der Stadt Siegen hinsichtlich der auf dem Bescheid über Grundbesitzabgaben veranlagten Abgaben nicht gesondert angezeigt zu werden.

Die steuerliche Zurechnung an neue Eigentümer erfolgt durch das Finanzamt. Von dort erhält die Stadt Siegen eine Mitteilung und die Grundsteuer und die zu dem Grundbesitz berechneten Grundbesitzabgaben (Abfallbeseitigungs-, Niederschlagswasser-, Straßenreinigungs- und/ oder Winterwartungsgebühren) werden ab dem Zurechnungszeitpunkt vom neuen Eigentümer erhoben.

Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Grundsteuer eine Jahressteuer ist. Sie wird nach den Verhältnissen zu Beginn des Kalenderjahres festgesetzt. Änderungen im Umfang der Steuerpflicht - dazu gehört auch der Eigentumswechsel -, die im Laufe des Kalenderjahres eintreten, müssen deshalb für dieses Kalenderjahr unberücksichtigt bleiben. Die steuerliche Zurechnung an neue Eigentümer erfolgt durch das Finanzamt stets auf das Folgejahr. Dem tragen auch die Bestimmungen des Bewertungsgesetzes Rechnung, wonach bei Fortschreibung des Einheitswertes wegen Änderung der tatsächlichen Verhältnisse - unter anderem: Eigentumswechsel -, der Fortschreibungszeitpunkt der Beginn des Kalenderjahres ist, das auf die Änderung folgt.

Da es sich um eine bundesweit einheitliche Gesetzgebung handelt, gibt es in der Regel keine Schwierigkeiten, die Grundsteuer und weitere Grundbesitzabgaben ab dem privat vereinbarten Eigentumsübergang beim neuen Eigentümer privat geltend zu machen. In der Regel ist der Anspruch hierauf schon im Kaufvertrag geregelt.

Bei den städtischen Grundbesitzabgaben (Abfallbeseitigungs-, Niederschlagswasser-, Straßenreinigungs- und/ oder Winterwartungsgebühren) besteht aber auch die Möglichkeit, diese, wenn gewünscht, auf Antrag ab dem Beginn des auf den Eigentumsübergang folgenden Monats der neuen Grundstückseigentümerin/ dem neuen Grundstückseigentümer in Rechnung zu stellen. Maßgeblicher Zeitpunkt des Eigentumsübergangs ist der Eintrag im Grundbuch. Wird eine Veranlagung ab diesem Zeitpunkt an den neuen Eigentümer gewünscht, so teilen Sie dies dem Steueramt bitte mit und übersenden eine Kopie des Grundbuchauszuges bzw. der Eintragungsbekanntmachung.

Wie vorstehend ausgeführt gilt dies jedoch nur für städtische Abgaben, nicht für die Grundsteuer.

## Was ist die neue Grundsteuer C?

Insbesondere in Ballungsgebieten besteht ein erheblicher Wohnungsmangel. Die damit verbundene Entwicklung der Werte der Grundstücke wird vermehrt dazu genutzt, baureife Grundstücke als Spekulationsobjekt zu halten. Grundstücke werden teilweise nur aufgekauft, um eine Wertsteigerung abzuwarten und die Grundstücke anschließend gewinnbringend wieder zu veräußern. Diese Spekulation mit Bauland verhindert, dass dringend benötigter Wohnraum entsteht. Auch dieses Problem wurde mit der Reform der Grundsteuer angegangen. Künftig können Gemeinden für baureife, aber unbebaute Grundstücke einen höheren Hebesatz festlegen, wenn auf diesen keine Bebauung erfolgt. Diese sogenannte Grundsteuer C verteuert damit die Spekulation und schafft finanzielle Anreize, auf baureifen Grundstücken tatsächlich auch Wohnraum zu schaffen.

In Siegen ist die Einführung einer Grundsteuer C derzeit nicht vorgesehen.

## Wer beantwortet Fragen zur Grundsteuerreform und den Grundbesitzabgaben?

### Stadt Siegen • Steueramt: Zuständig für ...

- Festsetzung der Grundsteuer
- Festsetzung der Hebesätze und Bekanntgabe der Grundsteuerbescheide
- Vorgänge bei Änderungen der Eigentumsverhältnisse (beispielsweise Verkauf, Kauf, Erbschaft)
- Abfallbeseitigungsgebühren
- Niederschlagswassergebühren
- Straßenreinigungsgebühren
- Winterdienstgebühren
- Hundesteuer

### Finanzamt: Zuständig für ...

- Feststellung des Grundsteuerwertes
- Ermittlung des Grundsteuermessbetrages
- Abgabe von Feststellungserklärungen

## Was mache ich, wenn ich glaube, dass meine Grundsteuer falsch berechnet ist?

### Die Stadt Siegen hat den falschen Steuermessbetrag angewendet:

Der Steuermessbetrag im Grundbesitzabgabenbescheid der Stadt Siegen für das Jahr 2025 weicht vom Steuermessbetrag in dem Ihnen vorliegenden Festsetzungsbescheid des Finanzamtes Siegen ab.

Bitte wenden Sie sich an das Steueramt der Stadt Siegen und legen dort Ihren Bescheid des Finanzamtes über die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags vor.

### Sie halten Ihren Steuermessbetrag für zu hoch:

Der Steuermessbetrag wurde vom Finanzamt Siegen auf Grundlage Ihrer Angaben ermittelt und Ihnen mit Bescheid mitgeteilt. Bei Fragen oder Einwendungen zum Steuermessbescheid wenden Sie sich bitte an das Finanzamt.

### Die Stadt Siegen hat den falschen differenzierten Hebesatz zugrunde gelegt:

Die Zuordnung Ihres Grundstücks zu einer Grundstücksart ergibt sich aus den Grundlagenbescheiden des Finanzamtes und ist nicht durch die Stadt Siegen beeinflussbar.

Die zugrunde gelegte Grundstücksart im Grundbesitzabgabenbescheid der Stadt Siegen für das Jahr 2025 weicht aber von der Grundstücksart in den Ihnen vorliegenden Feststellungsbescheiden des Finanzamtes Siegen ab.

Bitte wenden Sie sich an das Steueramt der Stadt Siegen und legen dort Ihre Bescheide des Finanzamtes über die Feststellung des Grundsteuerwertes und der Festsetzung des Grundsteuermessbetrages vor.

### Sie halten Ihre vom Finanzamt festgestellte Grundstücksart für falsch:

Die Grundstücksart wurde vom Finanzamt auf Grundlage Ihrer Angaben ermittelt und Ihnen mit Bescheid mitgeteilt. Bei Fragen oder Einwendungen zur Grundstücksart wenden Sie sich bitte an das Finanzamt.

### Ich bin nicht (mehr) Eigentümerin/ Eigentümer des Grundstücks:

Bitte wenden Sie sich an das Steueramt der Stadt Siegen.

---

## Wie erreiche ich das Steueramt der Stadt Siegen oder das Finanzamt Siegen?

---

### Stadt Siegen • Steueramt

**Per E-Mail an:** [steuern@siegen.de](mailto:steuern@siegen.de)

*oder*

**per Telefax:** 0271 404-2714

*oder*

**per Brief:** Stadt Siegen, Steueramt, Arbeitsgruppe 3/2-3, Postfach 10 03 52, 57003 Siegen

*oder*

**per E-Mail oder Telefonnummer der zuständigen Ansprechpersonen:**

- Buchstabe A bis F: Herrn Weiland, E-Mail: [m.weiland@siegen.de](mailto:m.weiland@siegen.de), Telefon: 0271 404-2124
- Buchstabe G bis Q: Frau Schlabach, E-Mail: [c.schlabach@siegen.de](mailto:c.schlabach@siegen.de), Telefon: 0271 404-2122
- Buchstabe R bis Z: Frau Ziemann, E-Mail: [i.ziemann@siegen.de](mailto:i.ziemann@siegen.de), Telefon: 0271 404-2120

*oder*

**per Telefon:** 0271 404-2121 (Sammelrufnummer).

---

### Finanzamt Siegen

**Per Brief:** Finanzamt Siegen, Weidenauer Straße 207, 57076 Siegen

*oder*

**per Telefon:** 0271 4890-1959 (Grundsteuer-Hotline) *oder* 0271 4890-0 (Zentrale)

---

## Muss ich 2029 noch einmal eine Grundsteuererklärung abgeben?

---

Die nächste Hauptfeststellung der Grundsteuerwerte auf den 1. Januar 2029 soll unter Nutzung der verfügbaren Daten und starker Begrenzung der Mitwirkungspflichten der Eigentümerinnen und Eigentümer weitestgehend automationsgestützt durchgeführt werden. Informationen, die der Verwaltung bereits vorliegen, sollen genutzt, Bürgerinnen und Bürger sowie die Wirtschaft von überflüssigen Mehrfacherklärungen befreit und damit von steuerbürokratischem Aufwand soweit wie möglich entlastet werden.