Gemeinde Windeck

Herzlich Willkommen

zur Informationsveranstaltung der Gemeinde Windeck zur Grundsteuer aufgrund der Grundsteuerreform

Gemeinde Windeck

Gemeinde Windeck

Einführung zur Grundsteuerreform

Gemeinde Windeck

Das Bundesverfassungsgericht hat 2018 die bisherige Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer als verfassungswidrig erklärt.

Mit dem Ende 2019 verabschiedeten Bundesmodell hat der Bundesgesetzgeber die gesetzliche Neuregelung geschaffen. In Nordrhein-Westfalen gilt grundsätzlich das Bundesmodell, wie in der Mehrzahl der Länder.

Gemeinde Windeck

Die Neuregelung soll eine gerechtere – und dadurch verfassungsgemäße – Verteilung der Grundsteuereinnahmen schaffen. Das Grundproblem der bisherigen Grundbesitzsteuer lag darin, dass mit veralteten Einheitswerten (aus dem Jahr 1964) gerechnet wurde. Eigentlich sollten alle sechs Jahre neue Gutachten erstellt und die Einheitswerte neu bestimmt werden. Da Personal und Geld für die Neubewertungen fehlten, ist das jedoch nie passiert. Resultat war, dass vergleichbare Objekte aus unterschiedlichen Baujahren sehr unterschiedlich bewertet wurden.

Gemeinde Windeck

Eine unvermeidliche Folge der Neubewertung des Grundbesitzes infolge des Urteils ist, dass es für einzelne 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.

Gemeinde Windeck

Zur Ermittlung der neuen Berechnungsgrundlagen für die Finanzämter mussten alle Eigentümerinnen und Eigentümer in ganz Deutschland eine Feststellungserklärung auf den 01.01.2022 abgeben. Dies kann mit einer Art Inventur verglichen werden.

Gemeinde Windeck

Durch die Neubewertung wurden bestehende Veränderungen nunmehr angepasst, wie z. B. Sanierungen am Haus.

Gemeinde Windeck

Beispiel Daten vor der Grundsteuerreform:

Zweifamilienhaus Max Mustermann

Baujahr	2001
Grundstückgröße	1.608 m²
Messbetrag	101,12 €
Grundsteuer 2024	758,40 €

Zweifamilienhaus Sabine Mustermeier

Baujahr	1962
Grundstückgröße	1.914 ²
Messbetrag	15,52 €
Grundsteuer 2024	115,65 €

Gemeinde Windeck

Selbst mit einem aufkommensneutralen Hebesatz von 825 v. H. hätte sich die Grundsteuer wie folgt geändert:

Zweifamilienhaus Max Mustermann

Baujahr	2001
Grundstückgröße	1.608 m²
Messbetrag	68,88 €
Grundsteuer 2025	568,26 €

190,14 € geringer

Zweifamilienhaus Sabine Mustermeier

Baujahr	1962
Grundstückgröße	1.914 ²
Messbetrag	97,46 €
Grundsteuer 2025	804,05 €

688,40 € höher

Gemeinde Windeck

Beispiel Daten aufgrund der Grundsteuerreform mit aktuellem Hebesatz:

Zweifamilienhaus Max Mustermann

Baujahr	2001
Grundstückgröße	1.608 m²
Messbetrag	68,88 €
Grundsteuer 2025	661,25 €

97,15 € geringer

Zweifamilienhaus Sabine Mustermeier

Baujahr	1962
Grundstückgröße	1.914 ²
Messbetrag	97,46 €
Grundsteuer 2025	935,62 €

819,97 € höher

Gemeinde Windeck

Grund für die Verschiebung ist u. a. ,

dass Sabine Mustermeier ja nicht in einem alten verfallenen Haus wohnt, sondern dieses vermutlich regelmäßig instand gehalten hat und zudem ein größeres Grundstück besitzt.
Die beiden Häuser befinden sich in der gleichen Straße und der Bodenrichtwert hat sich seit 1962 natürlich wesentlich stärker erhöht als seit 2001.

Gemeinde Windeck

Wie verteilen sich nun die Zuständigkeiten

Gemeinde Windeck

Grundlagenbescheid örtliches Finanzamt

Grundsteuerwert x Steuermesszahl =

Grundsteuermessbetrag

Als Grundlagenbescheid gerichtet an Sie als Eigentümer*in

(Als grundlegende Dateninformation an die Gemeinde Windeck.)

zuständig: Ihr örtliches Finanzamt

Folgebescheid Gemeinde Windeck

x Hebesatz =

zu zahlende Grundsteuer

Als Bescheid gerichtet an Sie als Eigentümer*in

zuständig: Steueramt Gemeinde Windeck

Gemeinde Windeck

Die Hebesätze des Jahres 2024 traten zum 01.01.2025 außer Kraft und kamen daher als Rechtsgrundlage für den Erlass der Grundsteuerbescheide 2025 nicht mehr in Betracht.

Die zur Aufkommensneutralität führenden Hebesätze wurden vom Land zum Zweck der Transparenz berechnet. Für die Gemeinde Windeck beträgt der Hebesatz für die Grundsteuer B 825 % und für die Grundsteuer A 338 %.

Gemeinde Windeck

Der mitgeteilte Hebesatz ist aber nicht bindend, weil die Kommunen im Rahmen ihrer Selbstverwaltung eigenständig die Hebesätze zur Grundsteuer festlegen.

Gemeinde Windeck

Wichtig:

Ein neuer, höherer Hebesatz bedeutet nicht, dass auch automatisch die festgesetzte Grundsteuer gestiegen ist. Maßgeblich für die Höhe der individuellen Grundsteuer sind der **Grundsteuerwert**, die Steuermesszahl und der Hebesatz.

Gemeinde Windeck

Warum schlägt die Verwaltung einen über den aufkommensneutralen Hebesatz hinausgehender Hebesatz vor?

Zusammenhang mit dem kommunalen Haushalt (Doppelhaushalt 2025/2026)

Gemeinde Windeck

Die Grundsteuer ist eine wichtige Einnahmequelle für jede Kommune. Hiervon werden die Kosten für Schulen und Kitas, Infrastruktur, Sport und vieles mehr …

Gemeinde Windeck

Der Haushalt der Gemeinde Windeck schließt trotz Grundsteuererhöhung noch mit einem Fehlbetrag von rd. 1,9 Mio. in 2025 und von rd. 1,4 Mio. in 2026 ab.

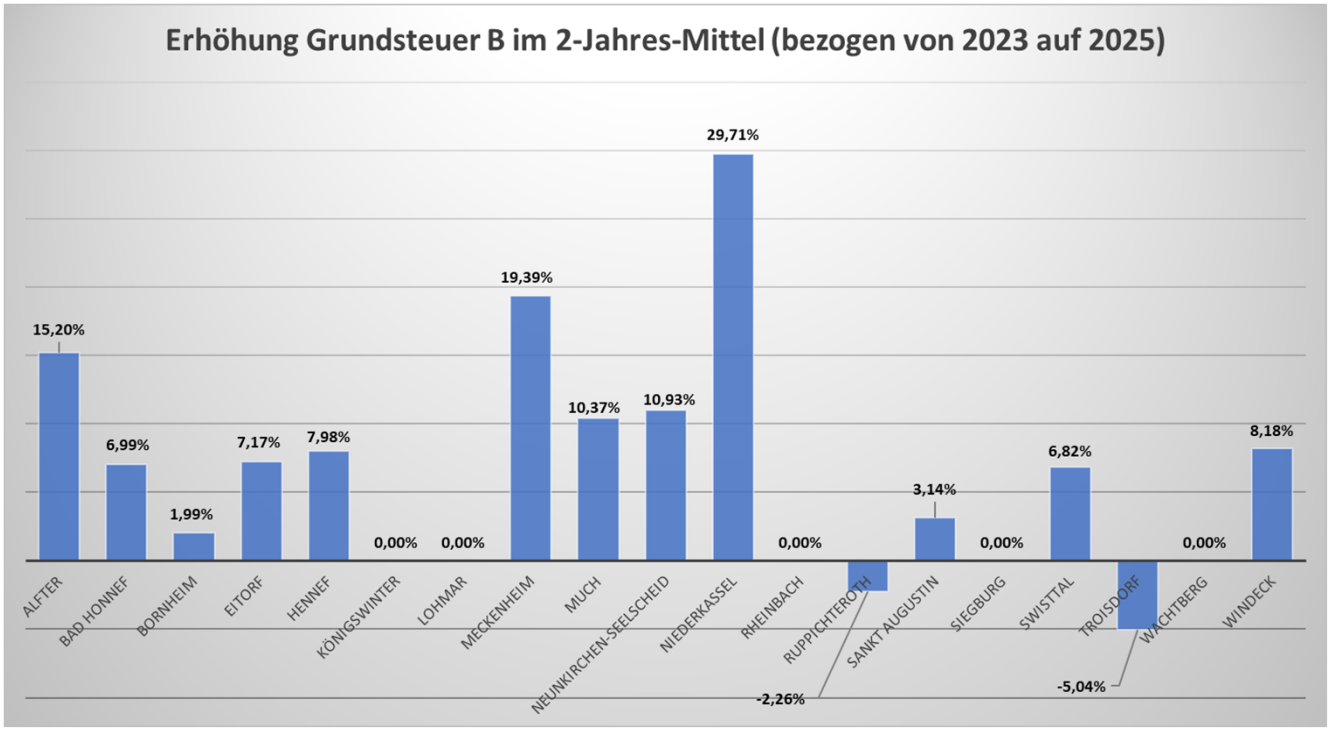
Die Gemeinde ist nach wie vor überschuldet und muss ein Haushaltssicherungskonzept aufstellen.

Daher unterliegt die Gemeinde sehr strengen Auflagen der Kommunalaufsicht.

Die Erhöhung entspricht dem Minimum um einen genehmigungsfähigen Haushalt aufstellen zu können.

Gemeinde Windeck

Im Gegensatz zu vielen anderen Kommunen speziell im RSK hat die Gemeinde Windeck in 2024 keine Hebesatzerhöhung vorgenommen.



KALKULATION MIT AUFKOMMENSNEUTRALEN HEBESATZ (825 v. H)

Gemeinde Windeck

Ertrag aus der Grundsteuer B bei einem Hebesatz von 960 v. H.

	2025	2026	2027	2028	2029
Grundsteuer B	5.600.000 €	5.672.800 €	5.746.546 €	5.821.251 €	5.896.927 €

Ertrag aus der Grundsteuer B bei einem Hebesatz von 825 v. H.

	2025	2026	2027	2028	2029
Grundsteuer B	4.812.500 €	4.875.063 €	4.938.438 €	5.002.638 €	5.067.672 €

Auswirkung auf den Doppelhaushalt 2025/2026

	2025	2026	2027	2028	2029
Verschlechterung	- 787.500 €	- 797.738 €	- 808.108 €	- 818.613 €	- 829.255 €

Nicht mehr genehmigungsfähig !

Gemeinde Windeck

Erläuterung des Grundlagenbescheides des Finanzamtes Siegburg (Festsetzung Grundsteuermessbetrag)

Gemeinde Windeck

Finanzamt

Bescheid

XXXXX
XXXXX XXXXXX
XXXXXXXXXXXXX
XXXXXX XXXXXXX

Eigentümerin/Eigentümer oder empfangsbev. Person

auf den 1. Januar 2025
über die
Festsetzung
des Grundsteuermessbetrags

Der Bescheid ergeht an Sie mit Wirkung für und gegen alle Beteiligten.

Festsetzung

Hauptveranlagung auf den 1. Januar 2025 1

Festsetzung des Grundsteuermessbetrages

Der Grundsteuermessbetrag für das Einfamilienhaus
in der Gemeinde XXXXX
XXXXXXXX
XXXXXXXXXXX..
wird auf den 1.1.2025 festgesetzt auf . . . . . 119,94 € 2

Grundstücksart
Gemarkung (Stadt/Gemeinde)
Lage des Grundstücks (Adresse)

Der Grundsteuermessbetrag ist nicht an die Finanzkasse zu entrichten. Er dient der Gemeinde zur Festsetzung der Grundsteuer. Über die Höhe des an die Gemeindekasse zu zahlenden Betrages erteilt Ihnen die Gemeinde einen besonderen Bescheid.

Steuerschuldner:

XXXXX
XXXXXX
XXXXXXX

Angaben zu Eigetümerin/ Eigentümer/ Beteiligte

Die Berechnung des Grundsteuerwerts finden Sie im Grundsteuerwertbescheid des Finanzamts

Berechnung des Steuermessbetrages

Grundsteuerwert . . . . . 386.900 €

x Steuermesszahl 0,31 v.T. 3
Steuermessbetrag . . . . . 119,94 €

Steuermessbetrag . . . . . 119,94 € 2

Erläuterungen

Datenschutzhinweis:

Informationen über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Steuerverwaltung und über Ihre Rechte nach der Datenschutz-Grundverordnung sowie über Ihre Ansprechpartner in Datenschutzfragen entnehmen Sie bitte dem allgemeinen Informationsschreiben der Finanzverwaltung. Dieses Informationsschreiben finden Sie unter www.finanzamt.de (unter der Rubrik "Datenschutz") oder erhalten Sie bei Ihrem Finanzamt.

Rechtsbehelfsbelehrung
Dieser Bescheid kann mit dem Einspruch angefochten werden.
Ein Einspruch ist jedoch ausgeschlossen, soweit dieser Bescheid einen Verwaltungsakt ändert oder ersetzt, gegen den ein zulässiger Einspruch oder (nach einem zulässigen Einspruch) eine zulässige Klage, Revision oder Nichtzulassungsbeschwerde anhängig ist. In diesem Fall wird der neue Verwaltungsakt Gegenstand des Rechtsbehelfsverfahrens.
Der Einspruch ist bei dem vorbezeichneten Finanzamt schriftlich einzureichen, diesem elektronisch zu übermitteln oder dort zur Niederschrift zu erklären.
Die Frist für die Einlegung eines Einspruchs beträgt einen Monat. Sie beginnt mit Ablauf des Tages, an dem Ihnen dieser Bescheid bekannt gegeben worden ist. Bei Zusendung durch einfachen Brief oder Zustellung mittels Einschreiben durch Übergabe gilt die Bekanntgabe mit dem dritten Tag nach Aufgabe zur Post als bewirkt, es sei denn, dass der Bescheid zu einem späteren Zeitpunkt zugegangen ist.
Bei Zustellung mit Zustellungsurkunde oder mittels Einschreiben mit Rückschein oder gegen Empfangsbekenntnis ist Tag der Bekanntgabe der Tag der Zustellung.
Hinweis: Die in diesem Bescheid getroffenen Entscheidungen werden anderen Bescheiden (Folgebescheiden) zugrunde gelegt. Einwendungen gegen diese Entscheidungen können nur durch Einspruch gegen diesen Bescheid innerhalb der Einspruchsfrist geltend gemacht werden, nicht jedoch gegen den Folgebescheid.
Dienstsiegel

Quelle: Homepage Finanzverwaltung des Landes NRW

Finanzamt

Aktenzeichen: XXX/XXX-X-XXXXX.X
(Bitte bei Rückfragen und Zahlungen angeben)

Adresse

Telefon XXXXX XXXX-X
Telefax XXXX XXXXXXXXXXX

XX.XX.2023

Finanzamt

Bescheid

Eigentümer/in/Eigentümer oder empfangsbev. Person

XXXX
XXXX XXXXX
XXXXXXXXXXXX
XXXXX XXXXXX

auf den 1. Januar 2025

über die

Festsetzung

des Grundsteuermessbetrags

Der Bescheid ergeht an Sie mit Wirkung für und gegen alle Beteiligten.

Festsetzung

Hauptveranlagung auf den 1. Januar 2025 1

Festsetzung des Grundsteuermessbetrages

Der Grundsteuermessbetrag für das Einfamilienhaus
in der Gemeinde XXXXX
XXXXXXX
XXXXXXXXXX..
wird auf den 1.1.2025 festgesetzt auf . . . . . 119,94 € 2

Grundstücksart

Gemarkung (Stadt/Gemeinde)

Lage des Grundstücks (Adresse)

Der Grundsteuermessbetrag ist nicht an die Finanzkasse zu entrichten. Er dient der Gemeinde zur Festsetzung der Grundsteuer. Über die Höhe des an die Gemeindekasse zu zahlenden Betrages erteilt Ihnen die Gemeinde einen besonderen Bescheid.

Steuerschuldner:

XXXX
XXXXXX
XXXXXXX

Angaben zu Eigetümer/in/ Eigentümer/ Beteiligte

Die Berechnung des Grundsteuerwerts finden Sie im Grundsteuerwertbescheid des Finanzamts

Berechnung des Steuermessbetrages

Grundsteuerwert . . . . . 386.900 €

x Steuermesszahl 0,31 v.T. 3
Steuermessbetrag . . . . . 119,94 €

Steuermessbetrag . . . . . 119,94 € 2

Erläuterungen

Gemeinde Windeck

Hinweise zum Grundsteuermessbescheid

1 Hauptveranlagung auf den 1. Januar 2025:
Auf den 1. Januar 2025 findet wegen der Reform der Grundsteuer eine Hauptveranlagung der Grundsteuermessbeträge statt. Der auf den 1. Januar 2025 festgesetzte Steuermessbetrag ist Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer durch die Kommunen ab dem Kalenderjahr 2025. Den Grundsteuerbescheid erhalten Sie frühestens Ende 2024.

2 Grundsteuermessbetrag:
Hier finden Sie den festgesetzten Grundsteuermessbetrag. Diesen Betrag müssen Sie **nicht** an das Finanzamt überweisen. Er wird der Gemeinde übermittelt, die auf dieser Grundlage mit einem neuen Hebesatz die neue Grundsteuer festsetzt.

3 Steuermesszahl:
Der Steuermessbetrag wird durch Anwendung eines Promillesatzes (Steuermesszahl) auf den Grundsteuerwert oder seinen steuerpflichtigen Teil ermittelt.
Die Steuermesszahl ist gesetzlich vorgegeben (§ 13 GrStG). Sie beträgt:

1. für unbebaute Grundstücke 0,34 Promille,
2. für sog. „Wohngrundstücke“ 0,31 Promille
3. für sog. „Nichtwohngrundstücke“ 0,34 Promille

des festgestellten Grundsteuerwertes.
Bei bebauten Grundstücken (z. B. Einfamilienhaus) kann unter den Voraussetzungen des § 15 Absätze 2 bis 5 GrStG ein Abschlag auf die Steuermesszahl (z. B. für geförderten Wohnraum oder für Baudenkmäler) in Betracht kommen (Grundsteuervergünstigung).

Quelle: Homepage Finanzverwaltung des Landes NRW

Gemeinde Windeck

Erläuterung des Folgebescheides der Gemeinde Windeck (Festsetzung Grundsteuer)

Gemeinde Windeck

Gemeinde Windeck
Die Bürgermeisterin

Steueramt
Rathausstr. 12
51570 Windeck

Gemeinde Windeck - Rathausstr. 12 - 51570 Windeck-Rosbach

Zustelladresse

Datum: 4. Februar 2025 Seite: 1

Kassenzeichen

Zuständig	Steueramt
Zimmer	2.03
Telefon	02292/601-119, -219 und -124
Faxnr.	02292/601-274
Email	steueramt@gemeinde-windeck.de
Gläubiger-ID	DE72ZZZ00000314117

Bankverbindung
Kreissparkasse Köln
BIC: COKSDE33 IBAN: DE11 3705 0299 0018 0005 05
Volksbank Hamm, Sieg
BIC: GENODE51HAM IBAN: DE96 5739 1500 0030 0070 85
VR-Bank Bonn Rhein-Sieg
BIC: GENODED1RST IBAN: DE03 3706 9520 6900 2340 13

Abgabenbescheid 2025 und Folgejahre

für Gemeinde Windeck

Objektnummer und Objektbezeichnung

Aktenzeichen Finanzamt

Überprüfen Sie die Adresse und bei erteilter Einzugsermächtigung die Bankverbindung auf ihre Richtigkeit.
Verwenden Sie bei Schriftverkehr und Zahlungen ausschließlich das obige Kassenzeichen.
Dieser Bescheid wird Ihnen in Form eines Dauerbescheides bekannt gegeben und gilt, wenn kein neuer Bescheid ergeht, auch für die Folgejahre. Bewahren Sie diesen Bescheid daher bitte sorgfältig auf.

Objekt

Objekt-Nr.	Bezeichnung	Ort	Aktenzeichen Finanzamt

Festsetzungen Grundsteuer B
Jahresveranlagung

Jahr	Zeitraum	Messbetrag neu	Messbetrag alt	Hebesatz %		Jahressteuer neu	Jahressteuer alt	Änderungsbetrag
2025	01.01.-31.12.		0,00 €	960,00			0,00 €	
							Summe	
							Zugang / Abgang (-)	

Grundsteuermessbetrag Finanzamt

Jahressumme Grundsteuer

Bitte überweisen Sie den jeweils fälligen Betrag unter Angabe des Kassenzeichens auf eines meiner oben aufgeführten Bankkonten. Gerne können Sie mir auch ein SEPA-Lastschriftmandat erteilen.

Fälligkeitstermine aller Abgaben zum Veranlagungsjahr

Fälligkeit	**15.02.25**	**15.05.25**	**15.08.25**	**15.11.25**				**Gesamt**
Grundsteuer B 2025								
Summe								
bezahlter Betrag								
offener Betrag								

Aufteilung Fälligkeitstermine

Gemeinde Windeck

Informationen & Hilfestellung zu möglichen Änderungen beim Finanzamt Siegburg

Häufige Fehler bei der Erklärung

Gemeinde Windeck

- Feststellungszeitpunkt war der 01.01.2022: jegliche Änderungen danach müssen angezeigt/erklärt werden
  -> z. B. Änderung unbebautes Grundstück in bebautes Grundstück (Hausfertigstellung)

- Miteigentumsanteile:
  - zwei Eigentumswohnungen in einem Haus wurden jeweils als Zweifamilienhaus erklärt statt anteilig
  - Grund und Boden komplett angegeben statt nur der entsprechende Anteil laut Grundbuch

Gemeinde Windeck

- Bodenrichtwert: wird vom Gutachterausschuss festgestellt
  -> bei Grenzbebauung nicht unbedingt Heranziehung der unterschiedlichen Bodenrichtwerte jeweils nach Grundstücksgröße innerhalb der Zonen sondern insgesamt nach Verwendung

- Wohnfläche: oft komplett angegeben trotz Dachschrägen
  -> 0 – 1 Meter Deckenhöhe keine Anrechnung
  -> 1 – 2 Meter Deckenhöhe 50 % Anrechnung
  -> erst ab 2 Meter Deckenhöhe 100 % Anrechnung

Gemeinde Windeck

- Grundstücksfläche (Nutzfläche) wurde mit Wohnfläche vertauscht
- Kernsanierung: Begriff wurde oft falsch verstanden z. B. wenn nur Fenster und/oder Heizung saniert wurden
- Schätzung: es wurde keine Erklärung abgegeben
- Erläuterungen auf dem Bescheid des Finanzamtes Siegburg komplett durchlesen

Gemeinde Windeck

- Nachrichten/Nachfragen/Änderungsfeststellungen an das Finanzamt über ELSTER: Eingangsbestätigung und schnellere Bearbeitung möglich
  -> für korrekte Zuordnung immer Aktenzeichen und Lage des Objektes angeben

- Dauer bis Bescheid durch Finanzamt Siegburg versandt wird liegt aktuell bei ca. 4 - 6 Wochen

Gemeinde Windeck

Möglichkeit für Fragen und Anregungen

Gemeinde Windeck

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!