

Antrag Bürgerliste Nr. 2025/3221

1. Berichtspflicht zur Grundsteuerreform:

Die Verwaltung wird beauftragt, dem Rat einen Bericht vorzulegen, in dem die Auswirkungen der Grundsteuerreform auf das städtische Steueraufkommen dargestellt werden. Dieser Bericht soll insbesondere folgende Punkte enthalten:

- Das tatsächliche Grundsteueraufkommen im Jahr 2024.
- Die Kalkulation des Grundsteueraufkommens für das Jahr 2025, einschließlich der zugrundeliegenden Annahmen und Daten.
- Eine Übersicht darüber, ob bereits für 100 % aller Grundstücke die Grundsteuerermessbescheide verschickt wurden.

Antwort FB 20:

Die Höhe der Messbescheide vom Finanzamt 2024 für die Grundsteuer A beläuft sich auf ca. 25.951 €

und für die Grundsteuer B für das Jahr 2024 auf ca. 6.609.402 €

Diese Grundlagenbescheide werden von der Finanzverwaltung elektronisch an den FB Finanzen übermittelt und automatisiert in das städtische Grundsteuerverfahren eingelesen.

Auf Basis dieser Messbescheidbeträge ergeben sich bei einem Hebesatz für das Jahr 2024 von 375 % bei der Grundsteuer A und 750 % bei der Grundsteuer B folgende Ansätze:

Der Planansatz 2024 bei der Grundsteuer A beträgt: 93.000 €

Der Planansatz 2024 bei der Grundsteuer B beträgt: 49.720.000 €

zum aktuellen Zeitpunkt sind bei der Grundsteuer A verbucht: 95.691 €

zum aktuellen Zeitpunkt sind bei der Grundsteuer B verbucht: 49.229.237 €

Hinweis: die gebuchten Werte können sich im Rahmen der Aufstellung des Entwurfs zum Jahresabschluss 2024 noch geringfügig verändern.

Die Höhe der Messbescheide vom Finanzamt 2025 für die Grundsteuer A beläuft sich auf ca. 11.205 €

und für die Grundsteuer B auf ca. 5.458.115 €

und wurden ebenfalls elektronisch von der Finanzverwaltung übermittelt und verarbeitet.

Seitens des FB Finanzen wurden daraufhin auf Basis des Ratsbeschlusses vom 16.12.2024 (keine Veränderung der Grundsteuerhebesätze A und B für das Jahr 2025) die entsprechenden kommunalrechtlichen Grundlagen geschaffen und in der 5. KW 2025 ca. 55.000 Grundsteuerbescheide versendet.

2. Sicherstellung der Aufkommensneutralität:

Die Verwaltung wird beauftragt, darzulegen, welche Maßnahmen ergriffen werden, um die von der Bundesregierung geforderte Aufkommensneutralität im Rahmen der Grundsteuerreform sicherzustellen.

Antwort FB 20:

Auf Basis der o. g. Messbescheide der Finanzverwaltung wurden der Stadt Leverkusen durch das Finanzministerium NRW die neuen Hebesätze mitgeteilt, mit der die Aufkommensneutralität sichergestellt werden kann.

Die Informationen sind über den folgenden Link abrufbar:

[2024-09-09 PDF-Dokument der neutralen HS-Aktualisierung.xlsx](#)

Diese neuen Hebesätze wurden für die Stadt Leverkusen seitens der Finanzverwaltung mit 671 % für die Grundsteuer A und mit 921 % für die Grundsteuer A angegeben. Mit diesen Hebesätzen wäre die Aufkommensneutralität für die Stadt Leverkusen sichergestellt gewesen und die Ansätze für das Haushaltsjahr 2025 wären identisch mit den Ansätzen aus dem Haushaltsjahr 2024.

Durch die Entscheidung des Rates vom 16.12.2024, die Hebesätze auch für das Jahr 2025 unverändert bei 375 % (Grundsteuer A) bzw. 750 % (Grundsteuer B) zu belassen, belaufen sich die Planansätze 2025

Für die Grundsteuer A auf	52.000 €
und für die Grundsteuer B auf	40.980.000 €

Dies führt zu einer städtischen Haushaltsbelastung bei der Grundsteuer A von ca.

41.000 €

und bei der Grundsteuer B von ca.

9.340.000 €

gegenüber der ursprünglichen Planung für das Haushaltsjahr 2025.

3. Transparenz und Bürgerbeteiligung:

Die Verwaltung wird gebeten, die Bürgerinnen und Bürger über die neuen Grundsteuerbescheide sowie die Möglichkeiten eines Widerspruchs umfassend zu informieren.

Antwort FB 20:

Das unten aufgeführte Informationsschreiben wurde allen Grundsteuerbescheiden beigelegt. Darüber hinaus gibt auf der städtischen Internetseite und auf der städtischen Kommunalportalseite Hinweise und Links zur Grundsteuerreform.

4. Regelmäßige Berichterstattung:

Die Verwaltung wird gebeten, dem Rat regelmäßig, mindestens einmal jährlich, über den Fortschritt der Umsetzung der Grundsteuerreform und die Einhaltung der Aufkommensneutralität zu berichten.

Antwort FB 20:

Die unterjährige Entwicklung des Grundsteueraufkommens wird in die zukünftige Berichterstattung des Stadtkämmerers aufgenommen.

Wichtige Informationen zu Ihrer Grundsteuer



Sehr geehrte Mitbürger*innen,

Sie haben heute den Abgabenbescheid für das Jahr 2025 erhalten.

Die wohl aktuell wichtigste Frage für Sie:
„Wie hoch ist nun meine Grundsteuer?“
wird Ihnen mit dem beiliegenden Bescheid beantwortet.

Uns als Verwaltung ist klar, dass die Thematik Grundsteuerreform viele Fragen aufgeworfen hat. Gerne möchten wir versuchen, Ihnen diese bestmöglich zu beantworten und hoffen, dass wir mit diesem Schreiben einige Fragen klären können.

Warum gibt es die Grundsteuerreform?

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Urteil vom 10. April 2018 die bisherige Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt, da diese schlicht veraltet war. Daraufhin wurde 2019 in Nordrhein-Westfalen (NRW) eine neue gesetzliche Regelung zur Grundsteuer verabschiedet, wobei sich NRW, wie die meisten Bundesländer, für das Bundesmodell entschieden hat.

Wer setzt die Bemessungsgrundlage und somit den Messbetrag für Ihr Eigentum fest?

Die Bemessungsgrundlage und somit den Messbetrag setzt das jeweilige Finanzamt fest, für Leverkusen demnach das Finanzamt Leverkusen.

Damit die Finanzämter die neuen Berechnungsgrundlagen ermitteln konnten, mussten Eigentümer*innen in ganz Deutschland eine Feststellungserklärung abgeben. Diese war in NRW, beispielsweise über ELSTER, bis zum 31. Januar 2023 abzugeben.

Was passiert mit dem Messbetrag?

Sobald das Finanzamt Ihren Grundsteuermessbetrag ermittelt hat, wird Ihnen das Finanzamt einen Bescheid über die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags für Ihr Grundstück/Eigentum zugesandt haben. Dieser Bescheid wird ohne Zutun der Stadtverwaltung an Sie verschickt. Fragen hierzu können ausschließlich vom Finanzamt Leverkusen beantwortet werden.

Die Verwaltung erhält die vom Finanzamt festgesetzten Messbeträge automatisch auf elektronischem Weg. Für die Stadtverwaltung ist der Messbetrag bindend und stellt eine unveränderbare Komponente bei der Berechnung der Grundsteuer dar.

Wie errechnet sich die Grundsteuer?

Grundsteuermessbetrag x Hebesatz = jährl. Grundsteuer
(vom Finanzamt festgesetzt) (von der Kommune festgesetzt)

Wer setzt den Hebesatz der Stadt Leverkusen fest?

Der Hebesatz einer Kommune wird vom Rat (der Stadt Leverkusen) beschlossen. Hierbei wird unter anderem die aktuelle Haushaltslage der Kommune berücksichtigt. Es wird versucht, Erträge und Aufwendungen so in Einklang zu bringen, dass Defizite möglichst vermieden werden.

Muss die Grundsteuer „Aufkommensneutral“ festgesetzt werden und was bedeutet dieser Begriff eigentlich?

Der Begriff „Aufkommensneutral“ wird oft missverstanden. Aufkommensneutralität bedeutet nicht, dass Ihre individuelle Grundsteuer gleichbleibt.

Im Rahmen der Grundsteuerreform bedeutet er, dass jede Kommune ihr Grundsteueraufkommen stabil halten kann - also im Jahr 2025 ungefähr so viel Grundsteuer einnimmt wie vor der Reform. Es liegt jedoch keine Pflicht für die Kommunen vor, die Grundsteuer im Jahr 2025 Aufkommensneutral festzusetzen. Sollte jedoch eine Erhöhung oder Reduzierung des Aufkommens in der jeweiligen Kommune geboten sein, so geschieht dies nicht wegen der Grundsteuerreform, sondern aufgrund anderer Vorgaben innerhalb einer Kommune.

Der Rat der Stadt Leverkusen hat sich jedoch dazu entschieden den Hebesatz des Vorjahres vorerst beizubehalten und keine Hebesatzänderung für das Jahr 2025 vorzunehmen.

An wen wende ich mich bei weiteren Fragen oder Einwänden?

Grundsätzlich kommt es darauf an, zu welcher Komponente Ihrer Berechnung Sie Fragen haben.

Betreffen Ihre Fragen die Berechnung des Messbetrages oder die Feststellung Ihres Grundsteuerwertes, kann die Stadt Leverkusen Ihnen keinerlei Auskünfte geben, da wir hier nur als Folgebehörde tätig sind und wie oben beschrieben keinerlei Einfluss auf diese Berechnung haben.

Richten Sie etwaige Fragen hierzu bitte schriftlich an das zuständige Finanzamt Leverkusen (Marie-Curie-Str. 2 in 51377 Leverkusen oder über Elster).

Allgemeine Informationen zur Grundsteuerreform sowie Informationen, zu dem für Ihr betroffenes Grundstück zuständigen Finanzamt, finden Sie auch auf der Website der Finanzverwaltung Nordrhein-Westfalen unter www.grundsteuer.nrw.de

Für Fragen die Stadt Leverkusen betreffend (wie z.B. zum Hebesatz), haben wir ein eigenes Mailpostfach, sowie zusätzlich bis zum 30.04.2025 eine Hotline eingerichtet.

Gerne können Sie Ihre Fragen, die Grundsteuerreform betreffend, daher schriftlich an grundsteuer@stadt.leverkusen.de oder in o.g. Zeitraum telefonisch (Mi. und Do. von 08:30 – 15:30 Uhr, sowie Fr. von 08:30 – 12:30 Uhr) an 0214/406-2094 richten.

Sollten Sie Widerspruch gegen Ihren Grundsteuerbescheid einlegen MUSS dies schriftlich (mit Original Unterschrift) innerhalb der Widerspruchsfrist von einem Monat erfolgen, auch hier richtet sich der Empfänger des Widerspruchs (Finanzamt oder Stadt Leverkusen) nach der Begründung Ihres Widerspruchs.

Muss die Grundsteuer auch gezahlt werden, wenn ich bereits Einspruch gegen den Bescheid des Finanzamtes eingereicht habe und/oder Widerspruch gegen den Bescheid der Stadt einreiche?

Ja, denn dies befreit nicht von der Zahlungspflicht, auch nicht, wenn Sie bereits Einspruch gegen die Feststellung des Grundsteuerwertes oder die Festsetzung des Grundsteuermessbetrages beim zuständigen Finanzamt eingelegt haben. Sie sind trotzdem verpflichtet, den geforderten Betrag auf Ihrem Grundsteuerbescheid zu den jeweiligen Fälligkeiten zu entrichten. Eventuell zu viel erhobene Beträge werden Ihnen selbstverständlich erstattet, sofern die Prüfung der Sachlage dies ergibt.

Bitte beachten Sie weiterhin: Die Änderung Grundsteuerreform ist seit Jahrzehnten die größte Steuerreform, es wird mit entsprechend vielen Daten, Rückfragen sowie zu bearbeitenden Anliegen gerechnet. Wir weisen Sie daher heute schon daraufhin, dass die Beantwortung Ihrer Anliegen mehrere Wochen, wenn nicht sogar Monate in Anspruch nehmen kann.