

Steuersätze 2025/2026: Einheitlicher Hebesatz von 575 v.H. für Grundsteuer B, Gewerbesteuer sinkt um 10 Prozentpunkte

Meschede. Die Hebesätze für die Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliche Grundstücke), für die Grundsteuer B (bebaute und unbebaute Grundstücke) sowie für die Gewerbesteuer, die ab dem Jahreswechsel gelten sollen, hat der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede in seiner Sitzung am 5. Dezember 2024 festgesetzt. Der Hebesatz für die Grundsteuer A beträgt ab dem 1. Januar 2025 nun 155 v.H. (bislang 260 v.H.) und der Hebesatz für die Grundsteuer B liegt bei 575 v.H. (bislang 450 v.H.). Die Gewerbesteuer wird um 10 Prozentpunkte auf einen Hebesatz von dann 425 v.H. gesenkt.

Im Bereich der Grundsteuer gibt es damit für Eigentümerinnen und Eigentümer einige Änderungen. Hintergrund ist die Grundsteuerreform, die ab dem 1. Januar 2025 wirksam wird. Das Bundesverfassungsgericht hatte im Jahr 2018 die bisherige Bemessungsgrundlage – die so genannten Einheitswerte – für verfassungswidrig erklärt, weil die Berechnung auf sehr alten Werten aus den Jahren 1964 bzw. 1935 beruhte. Seit dieser Zeit haben sich die Werte von Grundstücken und Gebäuden sehr unterschiedlich entwickelt. Nach Ansicht des Bundesverfassungsgerichts führte das zu steuerlichen Ungleichbehandlungen, die nicht mit dem Gleichheitsgrundsatz des Grundgesetzes zu vereinbaren sind.

Deshalb hat der Gesetzgeber eine gesetzliche Neuregelung geschaffen. Sie tritt nun zum 1. Januar 2025 in Kraft. Um diese umzusetzen, mussten Eigentümerinnen und Eigentümer in den vergangenen Jahren dem Finanzamt eine Reihe von Daten mitteilen – unter anderem Baujahr des Gebäudes, Bodenrichtwert, Wohnfläche, Grundstücksfläche sowie Anzahl der Wohnungen und Garagen. Auf Basis dieser Angaben haben die Finanzämter die neuen Grundsteuerwerte ermittelt. Ziel der Reform soll eine gerechtere und zeitgemäßere Verteilung der Steuerlast sein.

Wie andere Städte und Gemeinden auch, hat auch die Stadt Meschede keinen Einfluss auf diese Wertermittlung. Städtische Aufgabe ist es, den Hebesatz festzusetzen. Dieser Hebesatz wird mit dem Grundsteuermessbetrag multipliziert und führt dann zur Veranlagung der Grundsteuer.

Ob jemand mehr oder weniger als bisher zahlen muss, hängt im Wesentlichen davon ab, wie sich der vom Finanzamt ermittelte Wert des eigenen Grundstücks im Vergleich zum Wert anderer Grundstücke entwickelt hat.

Die Reform soll nicht dazu führen, dass eine Gemeinde „unterm Strich“ mehr Erträge erzielt als vorher. Das Land hat deshalb den Kommunen mitgeteilt, welche Hebesätze sie festsetzen können, um insgesamt den gleichen Ertrag zu erzielen wie vor der Reform. Dabei hat sich jedoch herausgestellt, dass im Grundsatz die steuerliche Belastung für Wohngrundstücke häufig ansteigt, während sie für Nichtwohngrundstücke fallen würde. Das Land NRW hat daher die gesetzliche Möglichkeit geschaffen, dass die Kommunen getrennte – und unterschiedliche – Hebesätze für „Wohnen“ und „Nichtwohnen“ festsetzen können – so genannte „differenzierte Hebesätze“. Auch für diese Variante hat das Land aufkommensneutrale Hebesätze mitgeteilt.

Für die Stadt stellte sich nun die Frage, welche der zwei Möglichkeiten (einheitlicher Hebesatz oder differenzierter Hebesatz) für Bürgerinnen und Bürger sowie Gewerbetreibende der Stadt Meschede die „bessere“ bzw. „gerechtere“ Lösung ist.

Zur Verdeutlichung eine Gegenüberstellung der bisherigen Hebesätze in Meschede mit den vom Land NRW berechneten aufkommensneutralen Hebesätzen:

Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliche Grundstücke)

bisheriger Hebesatz: 260 v.H., aufkommensneutraler Hebesatz ab 2025: 155 v.H.

Grundsteuer B (bebaute und unbebaute Grundstücke)

bisheriger Hebesatz: 450 v.H., aufkommensneutrale Hebesätze ab 2025:

1. Alternative: einheitlicher Hebesatz 717 v.H.
2. Alternative: differenzierte Hebesätze 575 v.H. (Wohngrundstücke)
1.033 v.H. (Nichtwohngrundstücke)

Für die Grundsteuer A hat der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede den vom Land berechneten Hebesatz von 155 v.H. beschlossen. Wichtig: Auch wenn Hebesätze sinken oder steigen, bedeutet das nicht zwingend, dass sich auch die zu zahlenden Steuern in gleicher Weise verändern – entscheidend ist der Grundsteuerwert, der den jeweiligen Steuerpflichtigen durch das Finanzamt mitgeteilt worden ist.

Mit Blick auf die Grundsteuer B gab es zunächst umfangreiche Überlegungen und Abwägungen. Dabei spielte auch die Tatsache eine wichtige Rolle, dass es zur Verfassungsmäßigkeit differenzierter Hebesätze sehr unterschiedliche rechtliche Einschätzungen gibt. Ein vom Land vorgelegtes Rechtsgutachten hat keine Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit. Dagegen kommt ein vom Städtetag NRW in Auftrag gegebenes Gutachten zu einem anderen Ergebnis: Hier werden erhebliche Zweifel geäußert.

Nach Abwägung aller Aspekte hat der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede beschlossen, einen einheitlichen Hebesatz für die Grundsteuer B festzusetzen. Er wird jedoch nicht – wie vom Land NRW berechnet - 717 v.H., sondern 575 v.H. betragen. Dies bedeutet einen finanziellen Vorteil für alle Eigentümerinnen und Eigentümer, da der vom Land berechnete einheitliche Hebesatz mit 717 v.H. zu höheren Zahlungsverpflichtungen geführt hätte.

Der Gesamtertrag aus der Grundsteuer wird für die Stadt Meschede dadurch voraussichtlich um ca. 750.000 Euro sinken. Der Stadtrat hat sich – auf Vorschlag der Verwaltung – für diesen Weg entschieden, da auf den Nichtwohngrundstücken in der Hauptsache Gewerbebetriebe stehen. Diese Betriebe haben der Stadt Meschede in den vergangenen Jahren hohe Gewerbesteuererträge ermöglicht – und damit in ganz wesentlicher Weise zu den positiven Jahresergebnissen beigetragen. Nach der Senkung des Hebesatzes bei der Grundsteuer B im Jahr 2023 von 475 v.H. auf 450 v.H. bedeutet dies nun eine weitere Steuerentlastung – ebenso wie bei der Gewerbesteuer, die um 10 Prozentpunkte auf einen Hebesatz von dann 425 v.H. sinkt. Gerade in Zeiten schwieriger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen sollen die Gewerbebetriebe nicht über Gebühr belastet werden.