

# Hinweise zur Festsetzung der Grundsteuer für das Jahr 2025

Sie erhalten beiliegend Ihren Jahresbescheid über die Grundbesitzabgaben für das Jahr 2025.

Mit diesem Jahresbescheid wird erstmals für Ihr Grundstück auch die Grundsteuer nach neuer Rechtslage, das heißt nach Umsetzung der Grundsteuerreform, festgesetzt. Da sich hierdurch ggf. einige Fragen ergeben, haben wir nachfolgend einige Informationen für Sie zusammengestellt.

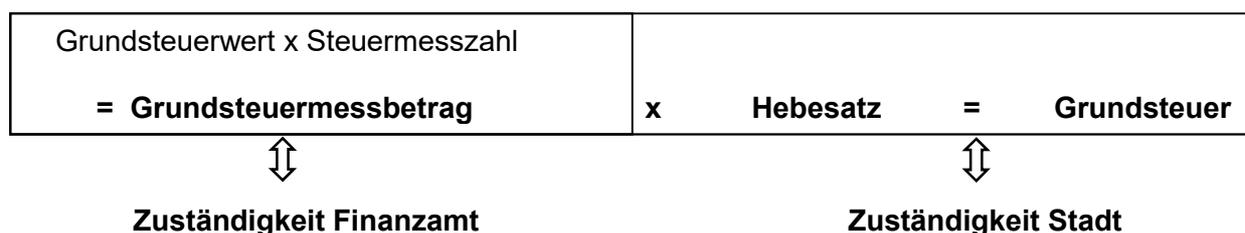
## Warum wurde die Grundsteuer neu festgesetzt?

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Urteil vom 10. April 2018 eine Aktualisierung der Grundsteuerberechnungen gefordert, weil die tatsächliche Wertentwicklung eines Grundstückes vom Hauptfeststellungszeitpunkt (01.01.1964) nicht fortgeschrieben wurde. Daraufhin wurde eine neue gesetzliche Regelung zur Grundsteuer verabschiedet, die ab 2025 umzusetzen ist. Bis 2024 durften noch die bislang gültigen Grundlagen angewendet werden.

## Neue Grundlagen für den aktuellen Grundsteuerbescheid

Mit der Grundsteuerreform wurden neue Bewertungsparameter zur Ermittlung des Grundsteuerwertes festgelegt. Die Aufgabe der Neubewertung lag in der Zuständigkeit der Finanzämter. Alle Eigentümerinnen und Eigentümer, also auch Sie, mussten hierzu beim Finanzamt eine Grundsteuererklärung abgeben. Auf der Grundlage Ihrer Steuererklärung hat das Finanzamt Ihren Grundbesitz neu bewertet und neue Grundsteuerwerte (bis 31.12.2024 Einheitswerte) festgesetzt.

Die Finanzämter haben seit Juli 2022 den Bescheid zur Feststellung des Grundsteuerwertes sowie den darauf aufbauenden Bescheid über die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags auf den 01.01.2025 erlassen. Diese beiden Bescheide sind Ihnen bereits vor einiger Zeit zugegangen. Sie bilden für die Stadt Lüdenscheid die verbindliche Grundlage, um die Grundsteuer festzusetzen:



## Aufkommensneutrale Umsetzung

Der Rat der Stadt Lüdenscheid hat beschlossen, dass die gesetzlich vorgesehene Neubemessung der Grundsteuern zum 01.01.2025 aufkommensneutral umgesetzt wird. Die ab 2025 gültigen, neuen Hebesätze sind daher so festgelegt, dass die Stadt Lüdenscheid in Summe nicht mehr Grundsteuern als vor der Grundsteuerreform erhebt.

Aufgrund der Neubewertung durch die Finanzämter kommt es jedoch zu Veränderungen der Grundsteuer bei jedem einzelnen Grundstück, die entweder zu einer Be- oder zu einer Entlastung führen können. Das ist eine unvermeidliche Folge der Neubewertung.

## Differenzierende Hebesätze in der Stadt Lüdenscheid bei der Grundsteuer B

Aufgrund der Neubewertung der Grundstücke waren landesweit deutliche Belastungsverschiebungen zwischen einzelnen Grundstücksarten zu erkennen. Das Land NRW hat daher eine neue gesetzliche Möglichkeit für die Gemeinden geschaffen, um unterschiedliche Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngrundstücke erlassen zu können. Der Rat der Stadt Lüdenscheid hat mit dem Ziel der Wohnkostenstabilisierung und Förderung des Wohnens hiervon Gebrauch gemacht und bei der Grundsteuer B unterschiedliche Hebesätze für Wohngrundstücke (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum; Hebesatz 883 vom Hundert) und Nichtwohngrundstücke (Geschäftsgrundstücke, unbebaute Grundstücke, Teileigentum, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke; Hebesatz 1.766 vom Hundert) beschlossen. Bei der Grundsteuer A bleibt es bei einem einheitlichen Hebesatz (185 vom Hundert).

Mögliche Fragestellungen:

**1. Muss die Grundsteuer auch bezahlt werden, wenn Einspruch gegen den Bescheid des Finanzamtes eingelegt wurde?**

Ja, Sie müssen dennoch bezahlen. Der Einspruch hat keinen Einfluss auf die Zahlungsverpflichtung bei der Stadt. Seitens des Finanzamtes wurde Ihr Einspruch im Regelfall ruhend gestellt bis die entsprechenden Musterverfahren beendet sind. Sollte Ihr Einspruch beim Finanzamt erfolgreich sein, wird auch Ihr Grundsteuerbescheid nachträglich geändert. Ein Widerspruch gegen den jetzt versandten Grundsteuerbescheid ist hierfür nicht erforderlich.

**2. Muss die Grundsteuer auch bezahlt werden, wenn jetzt Widerspruch gegen den Grundbesitzabgabenbescheid der Stadt erhoben wird?**

Ja, Sie müssen trotzdem bezahlen, da ein Widerspruch gegen diesen Bescheid gemäß § 80 Abs. 2 Ziffer 1 Verwaltungsgerichtsordnung keine aufschiebende Wirkung hat. Dies bedeutet, dass Sie unabhängig von der Einlegung eines Widerspruchs zur fristgerechten Zahlung der Abgaben verpflichtet sind.

Hinweis: Der Grundsteuerwertbescheid und der Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes sind für die Stadt Lüdenscheid verbindlich. Ein Widerspruch gegen den Bescheid der Stadt Lüdenscheid hat keine Aussicht auf Erfolg, wenn sich Ihre Beanstandung gegen die Grundlagen aus dem Grundsteuerwertbescheid oder aus dem Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes richtet. Sie können mit einem Widerspruch gegen den aktuell vorliegenden Grundsteuerbescheid einen versäumten Einspruch gegen die Bescheide des Finanzamtes nicht nachholen.

**3. An wen kann man sich bei Rückfragen zum Grundsteuerwert (bisher Einheitswert) oder Grundsteuermessbetrag (Bescheide des Finanzamtes) wenden?**

Zuständig für den Grundsteuerwert oder den Steuermessbetrag ist das Finanzamt.

a) Bei Fragen hierzu erreichen Sie das Finanzamt unter <https://www.finanzamt.nrw.de/elektronischer-kontakt> (mit und ohne ELSTER-Zugang möglich) oder unter der Grundsteuer-Hotline: 02351/155-1959 (09:00-13:00 Uhr).

b) Stellen Sie fest, dass einer der folgenden Werte falsch ist:  
**Grundstücksart, Grundstücks- oder Wohnfläche, Baujahr, Jahr der Kernsanierung, Bodenrichtwert, Bruttogrundfläche, Anzahl der Garagen**

und Sie haben keinen Einspruch in der Einspruchsfrist (ein Monat nach Bekanntgabe des Bescheides vom Finanzamt) gegen den Bescheid des Finanzamtes eingelegt,

können Sie einen schriftlichen Antrag auf fehlerbeseitigende Fortschreibung beim Finanzamt unter <https://www.finanzamt.nrw.de/elektronischer-kontakt> stellen. Die Änderung des Grundsteuerwertes muss jedoch über 15.000 € liegen, um eine Wertfortschreibung zu bekommen.

Geben Sie bitte bei sämtlichen Anfragen an das Finanzamt eine Telefonnummer für Rückfragen und Ihr Aktenzeichen an. Bitte sehen Sie davon ab, das Finanzamt ohne Termin aufzusuchen.

**4. An wen kann man sich bei Rückfragen zum Bescheid der Stadt Lüdenscheid wenden?**

- Wenn Grundlagen im Bescheid fehlerhaft sind (z.B. Name, Adresse) teilen Sie dies bitte schriftlich unter Angabe Ihrer Steuernummer mit ([steuern@luedenscheid.de](mailto:steuern@luedenscheid.de)).
- Für Rückfragen zu dem Bescheid wenden Sie sich bitte schriftlich oder per E-Mail an [steuern@luedenscheid.de](mailto:steuern@luedenscheid.de) oder an die auf dem Bescheid angegebenen Ansprechpartner\*innen.

**Auf der Homepage der Stadt Lüdenscheid ([www.rathaus-luedenscheid.de](http://www.rathaus-luedenscheid.de)) finden Sie weitere Informationen zur Grundsteuerreform.**

**Bitte haben Sie für Wartezeiten aufgrund der erwarteten Anzahl von Anfragen sowohl beim Finanzamt als auch bei der Stadt Lüdenscheid Verständnis.**