

Wichtige Informationen zur Grundsteuer 2025 und Hinweise zu Ihrem Grundsteuerbescheid

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Urteil vom 10. April 2018 die gesetzlichen Regelungen zur Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Daraufhin wurde eine neue gesetzliche Regelung zur Grundsteuer verabschiedet. Die Grundsteuerbescheide 2025 wurden aufgrund dieser rechtlichen Änderungen erlassen und beinhalten erstmalig die Ermittlung und Festsetzung der neuen Grundsteuer.

Bitte beachten Sie folgende Unterscheidung:

Finanzamt

Schritt 1 Grundsteuerwertbescheid

- Ermittlung des Grundsteuerwertes (früher: Einheitswert) zum Bewertungsstichtag 01.01.2022 durch das Finanzamt.
- Folgende Faktoren werden bei der Ermittlung des Grundsteuerwertes nach dem Bundesmodell berücksichtigt: Art der Immobilie, Grundstücksfläche, Bodenrichtwert, Baujahr/ Alter, Statistisch ermittelte Nettokaltmiete.

Schritt 2 Grundsteuermessbetragsbescheid

- Multiplikation des oben genannten Grundsteuerwertes mit der gesetzlich festgeschriebenen und vom Finanzamt anzuwendenden Steuermesszahl.

Stadt Bergisch Gladbach

Schritt 3 Grundsteuerbescheid

- Multiplikation des oben genannten Grundsteuermessbetrages (Grundlagenbescheid) mit dem vom Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschlossenen Hebesatz. **Die Stadt Bergisch Gladbach hat auf die Wertfeststellung als solche keinen Einfluss.** Mit den jeweiligen Hebesätzen werden alle neuen Werte nur noch gleichmäßig hochgerechnet. Die Festlegung differenzierter Grundsteuer-B-Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngrundstücke dient der Reduzierung von Wohnnebenkosten aus sozialpolitischen Gründen.

Wichtige Hinweise bei Rückfragen oder Einwänden unterscheiden Sie bitte wie folgt:

1. Bei Fragen oder Einwänden zum Bescheid über die Feststellung des Grundsteuerwertes oder zum Bescheid über die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags hat Ihr Finanzamt Bergisch Gladbach die wichtigsten Antworten und die weitere Verfahrensweise schriftlich zusammengefasst:

- Die Grundsteuer 2025 basiert erstmals auf dem **Grundsteuerwertbescheid** und dem sich daraus ergebenden **Grundsteuermessbetragsbescheid**. Die Festsetzung der Grundsteuer orientiert sich nun ausschließlich an den neuen gesetzlichen Vorgaben. Der bisherige Einheitswert ist nicht mehr maßgebend. **Der Grundsteuerwert des Finanzamtes wurde in einem pauschalierenden Verfahren bereits festgestellt.** Diese beiden Bescheide wurden durch das Finanzamt Bergisch Gladbach erlassen und sind Ihnen bereits vor einiger Zeit (seit dem 01.07.2022) zugegangen.

Viele der wertbildenden Faktoren sind im Bewertungsgesetz festgelegt und spiegeln möglicherweise nicht die individuellen Gegebenheiten wider. Dazu gehört u.a. die Höhe der Nettokaltmiete und der Ansatz des Bodenrichtwerts für die gesamte Fläche. Eine Aufteilung in Vorderland/Hinterland ist ebenfalls nicht mehr möglich. Die tatsächlich bebaubare Fläche, das Baufenster des Grundstückes oder sonstige Besonderheiten spielen keine Rolle.

Die Nutzungsdauer, die Mindestrestnutzungsdauer, die Liegenschaftszinssätze und die Nettoherstellungskosten sind ebenfalls gesetzlich vorgegeben.

- Falls Sie gegen derartige gesetzlich festgelegte Bestandteile **bereits Einspruch eingelegt** haben, wurde Ihr Einspruch zwischenzeitlich bearbeitet, das Verfahren beendet oder bis entsprechende Musterklageverfahren beendet sind, ruhend gestellt. In diesem Fall müssen Sie nichts weiter unternehmen. Von Anfragen zum Bearbeitungsstand Ihres Einspruchs sollte abgesehen werden.
- Falls Sie **bislang keinen Einspruch** gegen den Grundsteuerwertbescheid oder Grundsteuermessbetragsbescheid eingelegt haben, müssen Sie die Einspruchsfrist von einem Monat nach Bekanntgabe des Bescheids beachten. Ist diese abgelaufen, spricht vieles dafür, dass ein Einspruch zum jetzigen Zeitpunkt verspätet und damit unzulässig ist. In diesem Fall hat ein Einspruch beim Finanzamt Bergisch Gladbach keine Aussicht auf Erfolg.
- Stellen Sie **nach Ablauf der Einspruchsfrist** fest, dass der Grundsteuerwertbescheid tatsächlich inhaltlich falsch ist, können Sie einen schriftlichen Antrag auf fehlerbeseitigende Fortschreibung bei Ihrem Finanzamt stellen. Hinsichtlich des Wertes muss die Änderung des Grundsteuerwerts allerdings **mehr als 15.000 €** ausmachen, damit es tatsächlich zu einer Änderung (Wertfortschreibung) kommt.

2. Bei Fragen oder Einwänden zum Grundsteuerbescheid hat die Abteilung Kommunalsteuern der Stadt Bergisch Gladbach Folgendes für Sie an Informationen zusammengefasst:

Gegen den Grundsteuerbescheid können Sie Einwände erheben, wenn

- Sie nicht mehr Eigentümerin bzw. Eigentümer des Grundstücks sind, oder
- der Hebesatz unrichtig ist.

Die Stadt Bergisch Gladbach ist bei der Erhebung der Grundsteuer an die im Grundlagenbescheid ausgewiesenen Daten und Werte des Finanzamtes **gebunden**. Die Stadt ist **nicht** befugt, die vom Finanzamt festgestellten Daten zu ändern.

Ob Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Grundsteuermessbetragsbescheides bestehen, kann daher nur das Finanzamt Bergisch Gladbach entscheiden, d.h. solange keine Änderung durch das Finanzamt erfolgt, ist auch der Folgebescheid (Grundsteuerbescheid der Stadt Bergisch Gladbach) wirksam und rechtmäßig.

Sofern Sie bereits Einspruch gegen die Feststellung des Grundsteuerwerts oder die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags beim Finanzamt Bergisch Gladbach eingelegt haben, bleibt dieses Einspruchsverfahren vom Grundsteuerbescheid unberührt. **Die Grundsteuer ist zu zahlen, bis ein geänderter Grundsteuermessbetrag der Stadt Bergisch Gladbach zugeht und damit der Grundsteuerbescheid geändert werden kann.**

Kontakt für Rückfragen

Für allgemeine Fragen zur Grundsteuer steht Ihnen der telefonische Bürgerservice der Finanzverwaltung unter 02202/9342-1959 oder 02202/9342-1704 zur Verfügung. Für individuelle Fragen zu Ihrem Fall sollten Sie diese schriftlich an das Finanzamt unter Angabe Ihrer Telefonnummer stellen.

Bei Fragen zu dem aktuellen Grundsteuerbescheid 2025 nutzen Sie die Informationen auf unserer Homepage www.bergischgladbach.de/ Stichwort: Grundsteuer oder wenden Sie sich bitte **schriftlich** an die Stadt Bergisch Gladbach, Abteilung Kommunalsteuern, Postfach 20 09 20, 51439 Bergisch Gladbach.

Hinweis: Aufgrund der hohen Anzahl an Anfragen kann eine sofortige Bearbeitung nicht immer gewährleistet werden. Wir bitten um Ihr Verständnis.