

An aerial photograph of a residential neighborhood with numerous houses, many featuring red-tiled roofs and solar panels. A large green circular overlay is positioned in the center-left, containing white text. The background shows a mix of greenery and paved roads.

**Das Webinar  
startet in wenigen  
Minuten!**

An aerial photograph of a residential neighborhood with various houses, trees, and streets. A large green circle is overlaid on the left side of the image, containing white text. The text reads: "Warum die Grundsteuerreform das Wohnen verteuert...".

**Warum die  
Grundsteuer-  
reform das  
Wohnen  
verteuert...**

An aerial photograph of a residential neighborhood with various houses, trees, and streets. A large green circular overlay is positioned in the center-left, containing white text. The text reads: "...und wie das verhindert werden kann." The background shows a mix of house styles, some with solar panels on their roofs, and lush greenery.

**...und wie das  
verhindert  
werden kann.**

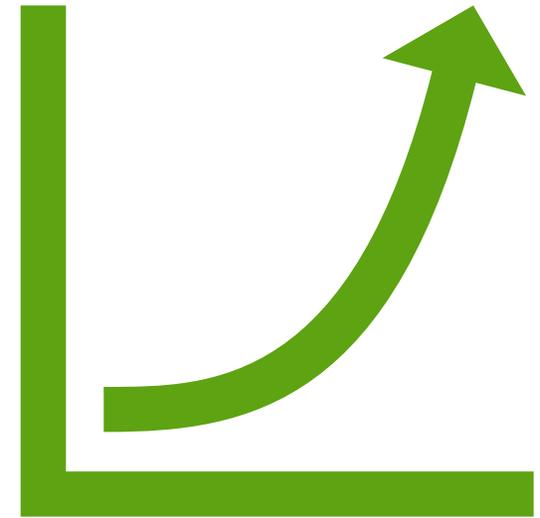
# Grundsteuer- Hebesätze

Hebesatz /  
Gebühren-  
satz in  
EUR

430 %

# Lastverschiebung trotz Aufkommensneutralität

- ✓ Grundsteuer für Wohngebäude wird NRW-weit um **19 Prozent** steigen
- ✓ **Einfamilienhäuser** sind am stärksten betroffen: **+ 40 Prozent**
- ✓ Bürgerinnen und Bürger gleichen den **Bewertungsrückgang bei Gewerbegrundstücken** aus

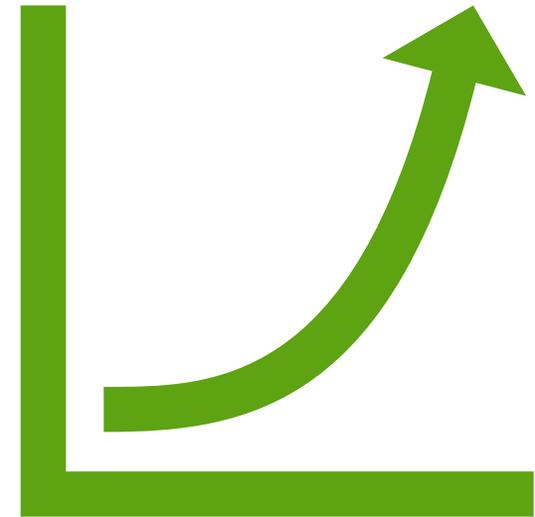


	Aufkommen		Anteil GS-	
	2024	Grundsteuer 2024	Aufkommen 2025	Grundsteuer 2025
Einfamilienhäuser	24,0%	958.087.584,75 €	33,6%	1.343.297.469,09 €
Zweifamilienhäuser	8,7%	347.535.167,79 €	8,6%	344.349.071,08 €
Mietwohngrundstücke	16,2%	648.391.308,53 €	17,6%	704.370.560,54 €
Wohnungseigentum	12,7%	508.275.554,16 €	13,7%	549.778.476,09 €
<b>Wohngrundstücke</b>	<b>61,6%</b>	<b>2.462.289.615,23 €</b>	<b>73,5%</b>	<b>2.941.795.576,80 €</b>
Unbebaute Grundstücke	1,3%	53.871.902,70 €	4,2%	169.711.082,27 €
Teileigentum	1,7%	66.635.943,47 €	0,8%	32.352.212,23 €
Gewerbegrundstücke	28,6%	1.145.737.447,41 €	15,3%	610.611.291,69 €
Gemischt genutzte Grundstücke	6,3%	252.862.678,03 €	4,9%	195.485.033,79 €
sonstige bebaute Grundstücke	0,5%	18.602.413,16 €	1,3%	50.044.803,23 €
<b>Nichtwohngrundstücke</b>	<b>38,4%</b>	<b>1.537.710.384,77 €</b>	<b>26,5%</b>	<b>1.058.204.423,20 €</b>

Steigerung	Zusätzliche Kosten GS
<b>40%</b>	<b>385.209.884,34 €</b>
-1% -	3.186.096,72 €
<b>9%</b>	<b>55.979.252,01 €</b>
<b>8%</b>	<b>41.502.921,93 €</b>
<b>19%</b>	<b>479.505.961,57 €</b>
<b>215%</b>	<b>115.839.179,56 €</b>
-51% -	34.283.731,24 €
-47% -	535.126.155,72 €
-23% -	57.377.644,24 €
<b>169%</b>	<b>31.442.390,07 €</b>
-31% -	479.505.961,57 €

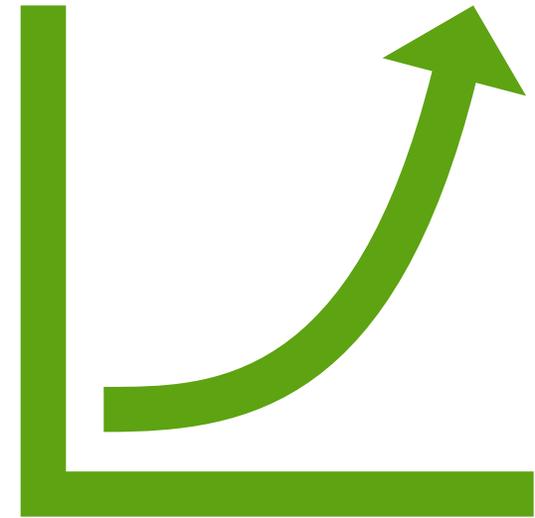
# Lastverschiebung trotz Aufkommensneutralität

- ✓ **143 Städte** liegen über Landesschnitt
- ✓ In der Spitze: **+ 40 Prozent**
- ✓ **25 Städte über 30 Prozent mehr**



# Lastverschiebung trotz Aufkommensneutralität

- ✓ landesweit geht es um fast **500 Mio. Euro** zusätzlicher Wohnnebenkosten
- ✓ **Lösung**: landesweiter Ausgleich (**Steuermesszahlen**) oder kommunaler Ausgleich (**Hebesätze**)



# Ausgleich: Landesweit oder kommunalscharf?

- ✓ Landesweite Anpassung der Steuermesszahlen **stellt Ausgleich sicher**
- ✓ Anpassung wird seltener zur Disposition gestellt



# Ausgleich: Landesweit oder kommunalscharf?

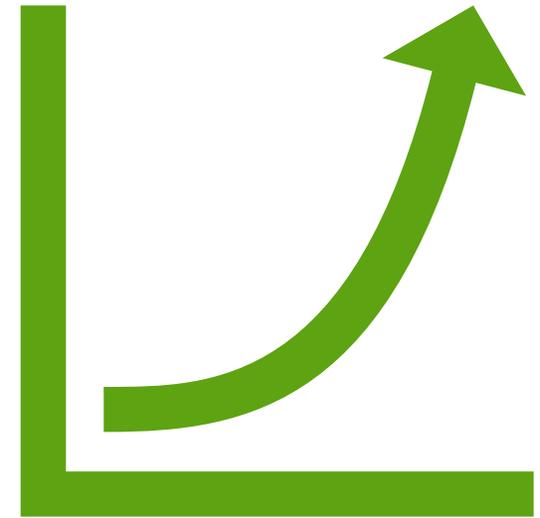
- ✓ Differenzierte Hebesätze sind **individuell**
- ✓ im laufenden Prozess noch **umsetzbar**



# Lastverschiebung trotz Aufkommensneutralität

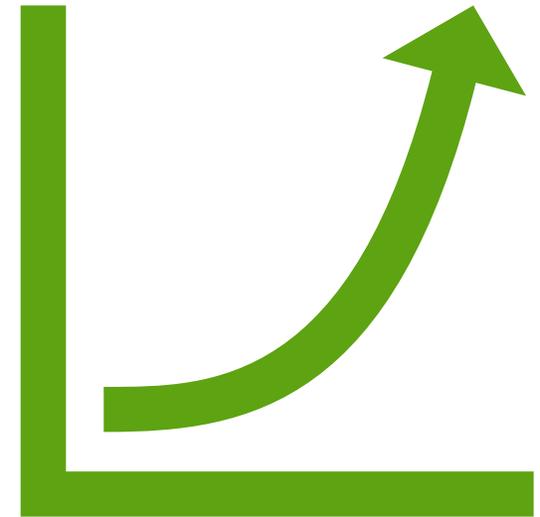
Landesweite Lösung

- ✓ **66 Städte: passend oder Unterkompensation**
- ✓ **330 Städte: Überkompensation**



# Argumente der Städte

- ✓ Rechtsrisiko
- ✓ technisch nicht umsetzbar
- ✓ Land kann stärker nach Grundstücksarten differenzieren
- ✓ **Rechtsrisiko für Land und Stadt identisch**
- ✓ **Ausgleich zwischen Wohnen und Nicht-Wohnen war Idee der Städte**



A stack of rolled-up newspapers is shown in a close-up, slightly blurred perspective. The newspapers are white with black text and some blue accents. A prominent green circle with a dark blue border is overlaid on the left side of the image. Inside the circle, the text 'Muster-Pressemitteilung' is written in white, bold, sans-serif font. The background shows the edges of many pages and the curved spines of the rolled papers.

# Muster- Presse- mitteilung

- Rufen Sie unseren Internen Newsletter mit unserer Presseinfo auf.
- Kopieren Sie den Text in ein neues Word-Dokument mit Briefkopf des Verbandes
- Ergänzen Sie die Felder mit Ihren Angaben

die Grundsteuerreform ist seit vielen Monaten eines der zentralen Themen unserer Interessenvertretung. **19 Prozent mehr Grundsteuer fürs Wohnen.** Diesen Aufschlag zahlen die Bürgerinnen und Bürger landesweit bei der Grundsteuer, wenn die NRW-Städte keine getrennten Hebesätze für Wohnen und Gewerbe beschließen.

In vielen Städten und Gemeinden liegt die Kostensteigerung aber noch über dem Landesschnitt – in der Spitze bei **über 40 Prozent.** Das zeigen unsere Berechnungen, die wir auf Basis der Zahlen des nordrhein-westfälischen Finanzministeriums gemacht haben.

Damit Sie in Ihren Städten aktiv werden können, haben wir für Sie **eine Muster-Pressemitteilung erarbeitet.** Mit dieser können Sie **auf die lokalen Medienvertreter zugehen** und unserer **Forderung nach einem gesplitteten Grundsteuer-Hebesatz** erneut Nachdruck verleihen.

Informieren Sie sich in unseren angefügten Downloads gerne über den Grundsteueranstieg in Ihrer Kommune und ergänzen Sie die Zahlen in unserer Muster-Presseinfo.

[Unter diesem Link](#) finden Sie außerdem unsere landesweite Presseaktion, mit der wir in dieser Woche noch einmal auf den Grundsteuer-Anstieg fürs Wohnen aufmerksam gemacht haben. Wir haben die NRW-Kommunen erneut aufgefordert, getrennte Hebesätze zu beschließen.

In einem kurzfristigen **Webinar** am kommenden **Dienstag, den 5. November 2024**, informieren wir Sie gerne über unsere Aktion und erklären, wie Sie unsere Muster-Pressemitteilung nutzen können. [Unter diesem Link](#) können Sie sich direkt für das Webinar anmelden!

Viele Grüße

- Rufen Sie unseren Internen Newsletter mit unserer Presseinfo auf.
- Scrollen Sie im internen Newsletter bis zum Punkt Downloads.
- Laden Sie die Liste der aufkommensneutralen Hebesätze aller Städte/Gemeinden in NRW herunter.

VERBAND **WOHNEIGENTUM**

## Überschrift

{user.title} {user.lastname},

die Grundsteuerreform ist seit vielen Monaten eines der zentralen Themen unserer Interessenvertretung. **19 Prozent mehr Grundsteuer fürs Wohnen.** Diesen Aufschlag zahlen die Bürgerinnen und Bürger landesweit bei der Grundsteuer, wenn die NRW-Städte keine getrennten Hebesätze für Wohnen und Gewerbe beschließen.

In vielen Städten und Gemeinden liegt die Kostensteigerung aber noch über dem Landesschnitt – in der Spitze bei **über 40 Prozent.** Das zeigen unsere Berechnungen, die wir auf Basis der Zahlen des nordrhein-westfälischen Finanzministeriums gemacht haben.

Damit Sie in Ihren Städten aktiv werden können, haben wir für Sie **eine Muster-Pressemitteilung erarbeitet.** Mit dieser können Sie **auf die lokalen Medienvertreter zugehen** und unserer **Forderung nach einem gesplitteten Grundsteuer-Hebesatz** erneut Nachdruck verleihen.

VERBAND  WOHN EIGENTUM

Liste mit dem berechneten Grundsteueranstieg für das Wohnen in jeder Stadt/Gemeinde in Nordrhein-Westfalen

Stadt / Gemeinde:	Grundsteuer B	Grundsteuer B differenziert nach: Wohngrundstücke	Grundsteuer B differenziert nach: Nichtwohngrundstücke	Grundsteueranstieg bei einheitlichem Hebesatz in %
Siegen	976	690	1819	41,4%
Plettenberg	954	679	1713	40,5%
Bönen	1422	1013	2278	40,4%
Rödinghausen	737	529	1250	39,3%
Löhne	755	543	1394	39,0%
Burbach	612	448	1043	36,6%
Espelkamp	771	568	1425	35,7%
Neunkirchen	836	619	1486	35,1%
Werdohl	1053	782	1885	34,7%
Erndtebrück	848	635	1345	33,5%
Iserlohn	926	696	1692	33,0%
Lüdenscheid	1121	846	1840	32,5%
Hilchenbach	946	715	2012	32,3%
Hallenberg	657	499	1081	31,7%
Brilon	689	525	1067	31,2%
Übach-Palenberg	874	666	1486	31,2%
Frechen	519	396	922	31,1%
Altena	1368	1044	2128	31,0%
Herford	747	571	1180	30,8%
Lübbecke	555	425	912	30,6%
Wesseling	865	663	1416	30,5%
Köln	464	356	702	30,3%

- Öffnen Sie die PDF-Datei
- Klicken Sie auf das Symbol Lupe in der Werkzeugleiste oder wählen Sie die Tastenkombination Strg + F um das Dokument zu durchsuchen.
- Geben Sie den Namen Ihrer Kommune ein
- Im Dokument können Sie nun in der letzten Spalte den Grundsteueranstieg bei einheitlichem Hebesatz in % ablesen.

**Verband Wohneigentum fordert Stadt Dortmund zu reduzierten Grundsteuer-Hebesätzen für Wohngrundstücke auf**

**Der Verband Wohneigentum fordert die Stadt Dortmund auf, ermäßigte Grundsteuer-Hebesätze zu beschließen. „Andernfalls steigt die Grundsteuer fürs Wohnen hier in Dortmund ab 2025 um [Prozentuale Steigerung aus Tabelle Spalte 5]“, sagt [Vorname Nachname], Vorsitzender des Kreisverbands Dortmund.**

„Gerade Eigentümer und Mieter von alten Immobilien trifft die Grundsteuerreform doppelt und dreifach. Denn bei älteren Gebäuden treten ohnehin die stärksten Bewertungssprünge auf. Sie haben in der Vergangenheit am meisten von den veralteten Einheitswerten profitiert

- Gehen Sie zurück zur Muster-Presseinfo.
- Ergänzen Sie die Prozentzahl aus der Tabelle an der dafür vorgesehenen Stelle.



...und was  
kann man  
sonst tun?

# Berechnung der Grundsteuer

Grundsteuerwert



100.000 €



Messzahl

Grundsteuer-  
messbetrag



31 €



Hebesatz

Grundsteuer



310 €

# Berechnung der Grundsteuer

Grundsteuerwert



Grundsteuer-  
messbetrag



Grundsteuer



# Berechnung der Grundsteuer

## Grundsteuerwert



## Grundsteuer- messbetrag



## Grundsteuer



# Einspruch & Wertfortschreibung bei Fehlern

- ✓ **Einspruch**: innerhalb **eines Monats** nach Zugang des Bescheids
- ✓ fehlerkorrigierende **Wertfortschreibung**:
  - **jederzeit** möglich
  - Korrektur im nächsten Jahr
- ✓ Option für **Korrektur** einfacher Fehler



# Einspruch: Musterklagen

- ✓ Ziel: Von späterer Rechtsprechung und **Musterklagen profitieren**
- ✓ **Ruhen** des Einspruchs
- ✓ Begründung: **Verfassungsrechtliche Bedenken**
- ✓ Kombination mit Fehlerkorrektur möglich





# Muster- klagen

- ✓ Richten sich gegen die Bewertungsebene, d.h. den **Verteilungsmaßstab**
- ✓ Ausgang ist für Steuerpflichtige **nicht automatisch positiv**
- ✓ **Anwendung** auf angefochtene Bescheide **ungewiss**
- ✓ **Kein Risiko** bei vorsorglichem Einspruch