

FAQs

Informationen zur Grundsteuer 2025

Sehr geehrte/r Grundstückseigentümer/innen,

Sie haben Fragen zur Grundsteuer in Ihrem Grundabgabenbescheid? Die wichtigsten Antworten haben wir für Sie kurz zusammengefasst:

Warum wurde die Grundsteuer reformiert?

Durch das Bundesverfassungsgericht wurde mit Urteil vom 10. April 2018 das bislang angewandte System als verfassungswidrig erklärt, da es gegen das Gebot der Gleichbehandlung verstößt. Daraufhin wurden neue gesetzliche Regelungen zur Grundsteuer in den einzelnen Landesparlamenten verabschiedet. Die Finanzämter haben aufgrund dieser rechtlichen Änderungen alle Grundstücke neu bewertet und beschieden. Nunmehr wird ab 1. Januar 2025 die Grundsteuer auf Grundlage der neuen Regeln und neuen Hebesätze der Gemeinden erhoben.

Wie berechnet sich der neue Grundsteuerwert?

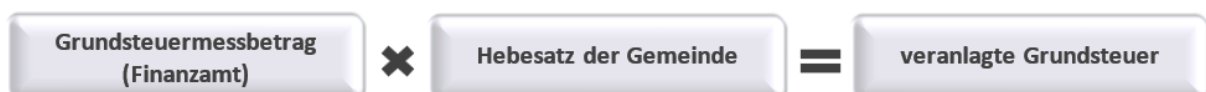
Die Festlegung erfolgt in einem pauschalierenden Verfahren. Viele der wertbildenden Faktoren sind gesetzlich festgelegt. Ausschlaggebend für die Berechnung ist u.a.:

- der Rohertrag
- die Grundstücksgröße
- der Bodenrichtwert für die gesamte Fläche
- die Nutzungsdauer
- die Mindestrestnutzungsdauer

Fragen hierzu richten Sie bitte direkt an das für Ihr Grundstück zuständige Finanzamt.

Was sind die Grundlagen für die neue Grundsteuer?

Die Grundlagen für die neu festgesetzte Grundsteuer ergeben sich aus dem Bescheid zur Feststellung des Grundsteuerwerts auf den 01.01.2022 bzw. den darauf aufbauenden Bescheid über die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags auf den 01.01.2025. Diese beiden Bescheide sind Ihnen bereits vor einiger Zeit (seit dem 01.07.2022) zugegangen. Auf diesen vom Finanzamt festgesetzten Messbetrag wendet die Gemeinde ihren Hebesatz an. Die Grundsteuer berechnet sich folgendermaßen:



Hebesätze in Wuppertal ab 01.01.2025:

Grundsteuer A	309 %
Grundsteuer B	947 %

Warum muss ich mehr oder weniger zahlen als in der Vergangenheit?

Erklärtes Ziel von Bund und Ländern bei der Umsetzung der Grundsteuerreform ist die Aufkommensneutralität. Das Grundsteueraufkommen in den einzelnen Kommunen soll nach der Reform in etwa so hoch sein, wie vor der Reform.

Aufkommensneutralität für die Kommune bedeutet jedoch nicht, dass sich damit für den einzelnen Grundstückseigentümer keine deutlichen Veränderungen ergeben können. Verschiebungen sind danach vielmehr als Folge des Urteils des Bundesverfassungsgerichts vom 10.04.2018 zu sehen.

Durch die Reform der Grundsteuer wird es Grundstückseigentümer geben, die mehr und jene, die weniger zahlen müssen. Dies ist jedoch das Wesen einer reformierten Steuer und auf die Neubewertung der Grundstücke zurückzuführen. Auch zukünftig wird es das vorrangige Bestreben aller Verantwortlichen sein, die Abgabenbelastung der Steuerpflichtigen in einem vertretbaren Rahmen zu halten.

Ich habe Einspruch gegen den Bescheid beim zuständigen Finanzamt eingereicht:

Sofern Sie bereits Einspruch gegen die Feststellung des Grundsteuerwerts oder die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags beim Finanzamt eingelegt haben, bleibt dieses Einspruchsverfahren vom Grundabgabenbescheid unberührt. Sie müssen nichts weiter veranlassen. Unabhängig von der Einlegung des Einspruchs beim Finanzamt ist die Grundsteuer an die Gemeinde erst einmal zu zahlen. Wenn das Finanzamt die Grundlagenbescheide ändert, wird das Steueramt automatisch informiert und der Grundabgabenbescheid entsprechend angepasst.

Muss die Grundsteuer trotz Einspruch beim zuständigen Finanzamt gezahlt werden?

Der Einspruch hat keine Auswirkung auf die Zahlungsverpflichtung. Die Grundsteuer ist also auch in diesem Falle zu den angegebenen Fälligkeitsterminen zu zahlen.

Ich habe bislang keinen Einspruch gegen die Bescheide des Finanzamts eingelegt:

Wichtig ist die Einspruchsfrist von einem Monat nach Bekanntgabe des Bescheides vom Finanzamt. Ist diese abgelaufen, ist ein Einspruch zum jetzigen Zeitpunkt sehr wahrscheinlich verspätet und damit unzulässig. Eine Aussicht auf Erfolg dürfte insoweit nicht bestehen.

Was kann ich nach Ablauf der Einspruchsfrist unternehmen?

Stellen Sie fest, dass der Grundsteuerwert abgesehen von den gesetzlichen vorgeschriebenen pauschalierten Werten falsch ist, besteht die Möglichkeit beim zuständigen Finanzamt einen schriftlichen Antrag auf fehlerbeseitigende Fortschreibung zu stellen.

Die Änderung des Grundsteuerwerts muss allerdings mehr als € 15.000 ausmachen, damit eine tatsächliche Änderung erfolgen kann (Wertfortschreibung). Weitere Information erhalten Sie bei Ihrem zuständigen Finanzamt.

An wen kann ich mich bei Rückfragen zum Grundsteuerwert oder Grundsteuermessbetrag wenden?

Bei Fragen oder Einwänden zum Grundsteuerwert oder zum Grundsteuermessbetrag wenden Sie sich bitte an das für Ihr betroffenes Grundstück zuständige Finanzamt in Wuppertal.

Für **allgemeine** Fragen steht Ihnen das Finanzamt telefonisch Montag bis Freitag in der Zeit von 09:00 – 13:00 Uhr zur Verfügung:

Finanzamt Wuppertal-Barmen, Unterdörnen 96, 42283 Wuppertal

Tel.: 0202 9543-1959

Finanzamt Wuppertal-Elberfeld, Kasinostr. 12, 42103 Wuppertal

Tel.: 0202 489-1959

Spezielle Fragen an das Finanzamt sind schriftlich unter Angabe des Aktenzeichens und Ihrer Telefonnummer zu stellen.

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

An wen kann ich mich bei Fragen zu dem Grundabgabenbescheid der Stadt Wuppertal wenden?

Bei Änderung der tatsächlichen Verhältnisse wie bspw. Name oder Adresse, teilen Sie dies schriftlich unter Angabe des Kassenzeichens mit oder senden Sie eine E-Mail an steueramt@stadt.wuppertal.de.

Bei Rückfragen zum Bescheid wenden Sie sich bitte an die auf Ihrem Bescheid genannten Ansprechpartner.

Ich beabsichtige Widerspruch gegen die Grundsteuer im Grundabgabenbescheid der Stadt zu erheben:

Widerspruch gegen den Grundabgabenbescheid der Stadt bzgl. der Grundsteuer ist nur dann begründet, wenn die Angaben in dem Grundabgabenbescheid von den Angaben aus dem Messbescheid des Finanzamtes abweichen. Auch in diesem Falle hat der Widerspruch keine aufschiebende Wirkung und die Grundsteuer ist zu den angegebenen Fälligkeitsterminen zu zahlen. Wenn das Finanzamt die Grundlagenbescheide ändert, wird das Steueramt automatisch informiert und der Grundabgabenbescheid entsprechend angepasst.

Warum wird bei mir keine Grundsteuer mehr erhoben?

In einigen Fällen wurden Grundsteuerbewertungen durch das Finanzamt aufgehoben. So werden z.B. Garagen ab 2025 mit dem Wohnungseigentum zusammen bewertet. In anderen Fällen konnte die Erhebung der Grundsteuer beispielsweise aus technischen Gründen noch nicht umgesetzt werden und wird im Laufe des Jahres 2025 rückwirkend erfolgen. Bitte berücksichtigen Sie etwaige Beträge hierfür einzuplanen.

Bitte haben Sie aufgrund der zu erwartenden vielen Anfragen in der ersten Zeit nach dem Versand der Bescheide Verständnis bei längeren Wartezeiten.