



AMTSBLATT

DER STADT BAD MÜNSTEREIFEL

53. Jahrgang | Nummer 6 | 07.02.2025

Herausgeber des Amtsblattes und für den Inhalt verantwortlich ist die Bürgermeisterin der Stadt Bad Münster eifel, Marktstraße 11, 53902 Bad Münster eifel (02253-505-0). Der „RUNDBLICK BAD MÜNSTEREIFEL“ mit dem Amtsblatt der Stadt Bad Münster eifel kann von der Stadtverwaltung, Büro für Rat und Bürgermeisterin, gegen Erstattung der Portokosten (Jahresabonnement 100 Euro, Einzelheft 2 Euro), bezogen werden. Anfordern können Sie dies unter amtsblatt@bad-muenstereifel.de. Darüber hinaus kann das Amtsblatt in zahlreichen Depotstellen im Stadtgebiet und bei der Stadtverwaltung, Marktstraße 11, 53902 Bad Münster eifel, kostenlos abgeholt werden. Dort können auch zu den allgemeinen Öffnungszeiten die Depotstellen erfragt werden.

Grundsteuerreform

Was es mit Grundmessbeträgen und Hebesätzen auf sich hat

In den vergangenen Tagen wurden den ersten Eigentümer*innen von Grundbesitz die Grundsteuerbescheide für das Jahr 2025 zugestellt. Die Bescheide wurden erstmals nach den Vorgaben der Grundsteuerreform erstellt. Bei einigen Steuerpflichtigen hat der Grundsteuerbescheid für Irritationen gesorgt. Die Stadtverwaltung gibt im Folgenden einen Überblick über Grundsteuerreform, Messbetrag und Hebesatz.

Warum wurde die Grundsteuer reformiert?

Die Grundsteuerreform wurde notwendig, weil die bisherigen Einheitswerte, die zur Berechnung der Grundsteuer verwendet wurden, veraltet waren. Diese Werte stammten aus den Jahren 1964 für die alten Bundesländer und 1935 für die neuen Bundesländer. Das Bundesverfassungsgericht forderte daher, dass der Besteuerung spätestens ab 2025 neue Werte zu Grunde liegen müssen. In Nordrhein-Westfalen gelten dafür weitestgehend die Reformgesetze, die der Bund beschlossen hat.

Wie erfolgte die Neubewertung im Rahmen der Grundsteuerreform? Und was heißt das für die Grundsteuer?

Die Neubewertungen der Grundstücke sind durch die Finanzämter erfolgt und basieren auf den Erklärungen zur Grundsteuer, die die Grundstückseigentümer*innen bis zum 01.01.2022 dort abgeben mussten. Wie „wertvoll“ der Grundbesitz nach dem neuen Recht eingestuft wurde, richtet sich nach diesen Angaben und nach dem neuen Grundsteuerrecht des Bundes, das für die Finanzämter die Grundlage für die Berechnung der Grundsteuermessbeträge bildet. Neu ist unter anderem, dass sich nun auch die Lage der Grundstücke in den Bewertungen widerspiegelt.

Die Stadt Bad Münster eifel hat auf die Feststellung dieser Werte keinen Einfluss. Bei der Festsetzung der Grundsteuerbescheide, die von der Stadt erstellt und den Eigentümer*innen zugesendet werden, ist die Stadt an die Grundsteuermessbeträge des Finanzamtes gebunden. Deshalb können Fragen zur Bewertung und Höhe des Grundsteuermessbetrags nur vom Finanzamt Euskirchen beantwortet werden.

Es heißt, dass die Grundsteuer aufkommensneutral ist. Wieso hat sich dann der Betrag verändert, den ich nun bezahlen muss?

Aufkommensneutralität heißt nicht, dass die individuelle Grundsteuer jedes Grundstückseigentümers gleich bleibt. Vielmehr bedeutet es, dass sich die Einnahmen, die eine Kommune nach der Reform durch die Grundsteuer einnimmt, nicht verändern. Das Grundsteueraufkommen der Kommune soll durch die Reform nur anders auf die Steuerpflichtigen verteilt werden - deshalb die neue Berechnung aller Grundsteuermessbeträge durch die Finanzämter. Dies hat dazu geführt, dass die Grundsteuer für manche Eigentümer*innen gesunken und für andere gestiegen ist.

In Bad Münster eifel betrug der Hebesatz der Grundsteuer B im letzten Jahr 695 v.H., 2025 hat das Land einen Hebesatz von 907 v.H. vorgegeben. Bedeutet das nicht eine viel höhere Belastung für die Bürger*innen?

In einem Großteil der Fälle nicht. Wie oben erwähnt, wirkt sich die Grundsteuerreform auf die entsprechenden Einnahmen der Stadt aufkommensneutral aus. Die stark gestiegenen Hebesätze der Grundsteuer B kompensieren vor allem die neuen Grundsteuermessbeträge.

Denn: Betrachtet man alle steuerpflichtigen Grundstücke im Stadtgebiet, so sind die Grundsteuermessbeträge in Bad Münster eifel im Zuge der Reform durchschnittlich gesunken. Somit sinken im Durchschnitt auch die Grundsteuern der Eigentümer*innen - und somit das Grundsteueraufkommen. Um ihre Aufgaben erfüllen zu können, ist die Stadt auf diese Einnahmen aber zwingend angewiesen.

Damit das Grundsteueraufkommen der Stadt stabil bleibt, mussten die Hebesätze erhöht werden. Das galt nicht nur für Bad Münster eifel, sondern für die meisten Kommunen. Dazu hat das Land NRW die vorgesehenen Steuereinnahmen und die neuen Grundsteuermessbeträge betrachtet und daraus die benötigten Hebesätze errechnet und veröffentlicht. Für Bad Münster eifel hatte das Land einen Hebesatz von 907 v. H. vorgeschlagen. Die Stadtverwaltung hat dem Rat vorgeschlagen den Hebesatz auf 900 v. H. festzusetzen. Dies wurde vom Stadtrat auch so beschlossen. Somit blieb die Stadt unter dem Hebesatz von 907 v.H., die das Land NRW für Bad Münster eifel empfohlen hatte.

Der Hebesatz für die Grundsteuer A (für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke) wurde von 470 v. H. auf 355 v.H. herabgesetzt.

Im Rahmen der Grundsteuerreform ist ein Vergleich der Hebesätze zwischen verschiedenen Kommunen wesentlich weniger aussagekräftig geworden. Dies liegt hauptsächlich daran, dass die Grundsteuermessbeträge nun stärker variieren. So sind beispielsweise die Messbeträge in ländlichen Gebieten durchschnittlich niedriger als in städtischen Bereichen. In Bad Münster eifel spielt unter anderem das hohe Alter vieler Häuser bei der niedrigen Bewertung eine Rolle.

Warum wird reinen Wohngebäuden ein höherer Hebesatz zugeteilt?

Baugrundstücke für Ein- oder Zweifamilienhäuser sind in der Regel teurer als Gewerbegrundstücke, wodurch die Messwerte höher sind. Dies führt nach der Reform zu einer stärkeren Belastung für reine Wohngebäude im Vergleich zu den Nicht-Wohngebäuden. Zu letzteren zählt das Gesetz auch Gebäude, in denen sich zum Beispiel in den oberen Etagen Wohnungen und im Erdgeschoss ein Gewerbebetrieb befinden.

Was ist ein differenzierter Hebesatz für die Grundsteuer B?

In Nordrhein-Westfalen haben die Kommunen per Landesgesetz die Möglichkeit, einen „differenzierten Hebesatz“ anzuwenden. Dies bedeutet, dass für bebaute Wohn- und Nicht-Wohngrundstücke (wie Gewerbe- oder gemischt genutzte Grundstücke) unterschiedliche Hebesätze festgelegt werden können.

Wie bereits erwähnt, werden durch die Reform Nicht-Wohngrundstücke sehr oft deutlich niedriger bewertet als reine Wohngrundstücke. In Kommunen mit großen Industrie- und Gewerbegebieten kann dies zu einem starken Rückgang des Grundsteueraufkommens führen. Um dies auszugleichen, muss der Hebesatz entsprechend höher ausfallen. Das wiederum kann zu verhältnismäßig hohen Steuerzahlungen für die Eigentümer*innen von reinen Wohngrundstücken führen. Aus diesen Gründen können Kommunen unterschiedliche Hebesätze B für Wohn- und Nicht-Wohngrundstücke ansetzen („differenzierter Hebesatz“). Die meisten Kommunen, einschließlich Bad Münster eifel, haben sich jedoch dagegen entschieden, da noch nicht endgültig geklärt ist, ob

der differenzierte Hebesatz überhaupt rechtlich zulässig ist. Es gibt Rechtsgutachten, die sowohl von der Zulässigkeit als auch von der Unzulässigkeit ausgehen. In Bad Münstereifel ist der Anteil der Nicht-Wohngrundstücke verhältnismäßig gering. Stadtrat und Verwaltung werden jährlich prüfen, welche Art der Grundsteuerfestsetzung sinnvoll und rechtssicher ist, um das Steueraufkommen stabil zu halten und gleichzeitig die Belastung der Eigentümer*innen im Rahmen zu halten.

Ich denke, mein Grundsteuerbescheid ist falsch. Was kann ich tun?

Das kommt darauf an. Für (vermeintliche) Fehler kann es vielfältige Gründe geben. Hier die häufigsten Beispiele:

- Fehler im Grundsteuermessbescheid des Finanzamts: Hier ist das Finanzamt der Ansprechpartner. Die individuellen Grundsteuermessbeträge wurden durch das Finanzamt festgelegt und ab 2022 mit den Grundsteuermessbescheiden verschickt. Wer davon ausgeht, dass der Messbetrag für das eigene Grundstück nicht korrekt ist, kann innerhalb eines Monats nach Erhalt des Bescheids Einspruch einlegen.
- Fehlerhafte Angaben der Grundstückseigentümer*innen bei der Grundsteuererklärung: Möglicherweise stellen sich die ursprünglichen Angaben der Eigentümer*innen in der Grundsteuererklärung als fehlerhaft heraus. Das kann zu einer zu hohen Berechnung der Grundsteuer führen. Fehlerhafte Angaben können zum Bei-

spiel sein: Flächen im Keller oder unter einer Dachschräge als volle Wohnfläche angegeben, eine einfache Renovierung wird als Kernsanierung angegeben (erhöht den Hauswert), Mehrfamilienhaus als Einfamilienhaus angegeben. In diesen und ähnlichen Fällen ist eine „fehlerbeseitigende Fortschreibung“ über das Finanzamt möglich. Das ist online einfach über das Portal „Elster“ möglich. Oder man teilt dem Finanzamt schriftlich mit, dass man einen Fehler in der Grundsteuererklärung gemacht hat, und weist auf die fehlerbeseitigende Fortschreibung hin. Dabei gibt man das Aktenzeichen an.

- Fehler im Grundsteuerbescheid: Hier ist die Stadt Ansprechpartner. Das kann zum Beispiel der Fall sein, wenn der Bemessungswert im Steuerbescheid der Stadt nicht dem Wert aus dem Grundsteuermessbescheid des Finanzamts entspricht. Dann sind der Stadtverwaltung vom Finanzamt vermutlich noch nicht die aktuellen Bemessungswerte für das Grundstück übermittelt worden. In diesen Fällen kann gegen den Bescheid Widerspruch eingelegt werden. Hierbei ist es sinnvoll, dem Widerspruchsschreiben den aktuellsten Messbescheid des Finanzamts beizufügen. Wichtig: Ein Widerspruch hat keine aufschiebende Wirkung. Die Zahlungen müssen also weiterhin fristgerecht erfolgen. Mehr Informationen zur Grundsteuerreform gibt es unter: <https://www.finanzeverwaltung.nrw.de/Grundsteuerreform>

Das eifelbad bleibt weiterhin geschlossen

Im Rahmen der Reparaturarbeiten sind weitere Schäden am Dachstuhl des eifelbads erkennbar geworden. Diese sind im Januar von einem durch die Stadt beauftragten Fachunternehmen begutachtet worden. Dabei wurde festgestellt, dass Proben aus der hölzernen Dachkonstruktion untersucht werden müssen, um das Ausmaß der Schädigungen fachgerecht bewerten zu können. Im Zentrum steht dabei die Be-

schaffenheit des Leims, der in den 50 Jahre alten Balken der Dachkonstruktion verwendet wurde. Die Ergebnisse der Untersuchung stehen noch aus. Wenn sie vorliegen, müssen die notwendigen Arbeiten geplant und der Zeitplan entsprechend angepasst werden. Klar ist, dass eine Öffnung des eifelbads im Februar noch nicht möglich ist. Wenn der Zeitplan steht, werden wir darüber informieren.





Die Stadt Bad Münstereifel sucht zum nächstmöglichen Zeitpunkt für das eifelbad:

eine*n Fachangestellte*n für Bäderbetriebe (m/w/d)

Die vollständigen Stellenausschreibungen finden Sie auf unserer Homepage.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Dann bewerben Sie sich jetzt online bis zum **16.02.2025!**



Nähere Informationen finden Sie im Internet unter:
www.bad-muenstereifel.de
oder besuchen Sie uns auf Facebook unter:
<https://de-de.facebook.com/StadtBadMuenstereifel/>





Die Stadt Bad Münstereifel sucht zum nächstmöglichen Zeitpunkt für das Amt für Zentrale Dienste:

eine*n Archivar*in (m/w/d) und eine*n Personalsachbearbeiter*in (m/w/d)

Die vollständigen Stellenausschreibungen finden Sie auf unserer Homepage.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Dann bewerben Sie sich jetzt online bis zum **16.02.2025!**



Nähere Informationen finden Sie im Internet unter:
www.bad-muenstereifel.de
oder besuchen Sie uns auf Facebook unter:
<https://de-de.facebook.com/StadtBadMuenstereifel/>

