



Die Stadt Schleiden ist Spitzenreiter bei der Grundsteuer A 2025. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Hebesatz fast verdoppelt worden.

Foto: imago/Chromorange

entschieden. Besonders hohe Sätze bei der Grundsteuer B2 für Nichtwohngrundstücke haben die Stadt Bergneustadt mit 2000 % und Wipperfürth, beide aus dem Oberbergischen Kreis, mit 1855 %.

Bei dem Hebesatz B1 für Wohngrundstücke steht Monschau mit 1068 % im Rheinland an der Spitze, gefolgt von Bergneustadt (1050 %) und Wipperfürth mit 1004 %. Bei den Gemeinden, die auf eine solche Splittung des Hebesatzes der Grundsteuer B verzichten haben, liegt im Rheinland Remscheid mit 1058 % an der Spitze, gefolgt von Langerwehe aus dem Kreis Düren mit 1036 % und Alsdorf aus der Städteregion Aachen mit 1018 %.

Was tut sich bei den Hebesätzen?

Grundsteuer A 2025: Schleiden Spitzenreiter beim L+F-Vermögen

Die Stadt Schleiden, gelegen im Eifelkreis Euskirchen, ist neuer Spitzenreiter bei der Höhe des Hebesatzes für die Grundsteuer A, dem Steuersatz für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen (L+F-Vermögen). Während der Hebesatz Schleiden in 2024 noch bei 650 % lag, ist dieser mittlerweile fast verdoppelt worden auf 1240 %. Im Rheinland sind auf den nächsten Plätzen Elsdorf mit einem Hebesatz von 1096 % (2024: 550 %), Bedburg mit 1015 % (2024: 550 %), Monheim mit 1000 % (2024: 282 %) und Vettweiß im Kreis Düren mit einem Hebesatz von 979 % (2024: 552 %). Einige Kommunen haben den Hebesatz Grundsteuer A verdoppelt oder verdreifacht: So hat Straelen seinen Hebesatz von bislang 217 auf 638 % fast verdreifacht.

► Große Unterschiede zwischen den Regierungsbezirken

Die Top 5 mit den niedrigsten Hebesätzen bei der Grundsteuer A im Rheinland sind im Jahr 2025 Bad Honnef mit 128 %, Köln sowie Roetgen in der Städteregion Aachen mit einem Hebesatz von 165 %, Brühl mit 200 % und Simmerath in der Städteregion Aachen mit

217 %. Deutliche Unterschiede sind dabei zwischen dem Regierungsbezirk Köln und dem Regierungsbezirk Düsseldorf festzustellen. Mit Ausnahme von Monheim gibt es keine Kommune im Regierungsbezirk Düsseldorf, die einen Hebesatz von mehr als 700 % aufweist. An der Spitze liegt Viersen mit einem Hebesatz von 682 % bei der Grundsteuer A.

Schwieriger ist der Vergleich bei der Grundsteuer B, dem Hebesatz für unbebaute Flächen, bebaute Flächen oder auch gemischt genutzte Grundstücke. Während es bis 2024 nur einen Hebesatz für die Grundsteuer B gab, können die Städte und Kommunen in NRW ab 2025 entscheiden, ob sie einen gesplitteten Hebesatz einführen. Dabei wird differenziert zwischen dem Hebesatz B1 für Wohngrundstücke und einem Hebesatz B2 für Nichtwohngrundstücke, wozu auch unbebaute Flächen oder gemischt genutzte Grundstücke, zum Beispiel gewerblich genutzte Wirtschaftsgebäude auf einer landwirtschaftlichen Hofstelle, zählen. Im Regierungsbezirk Köln haben sich 18 Kommunen für einen gesplitteten Hebesatz entschieden, im Regierungsbezirk Düsseldorf 16 Kommunen für ein solches Splittingmodell

► Zwei Kommunen mit Grundsteuer C

Zwei Kommunen haben sich dazu entschlossen, einen Hebesatz für baureife Grundstücke im Innenbereich, die sogenannte Grundsteuer C, zu bestimmen. Dies ist eine Baulandsteuer für im Innenbereich gelegene und sofort bebaubare Grundstücke, also eine Art Strafsteuer für die nicht erfolgte Bebauung. Dafür mussten zunächst umfangreiche Beschlüsse auf Ratsebene gefasst werden. Monheim hat diesen Hebesatz auf 10 000 % und Hammingen aus dem Kreis Wesel auf 3250 % festgesetzt.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass ein Teil der Kommunen im Rheinland durchaus die Hebesätze für die Grundsteuer A abgesenkt hat, einige aber auch teils drastisch den Hebesatz nach oben angepasst haben. Viele Kommunen haben auch berücksichtigt, dass bei den landwirtschaftlichen Betrieben, im Gegensatz zur alten Einheitsbewertung, nunmehr die Betriebsleiter- und Alttenteilerhäuser gesondert als Grundvermögen bewertet und der Grundsteuer B zugeordnet werden. Es bleibt abzuwarten, wie die ersten Erfahrungen der Städte und Kommunen mit den neuen Wertfeststellungen sind. Für 2026 ist eher damit zu rechnen, dass hier Korrekturen nach oben erfolgen, wenn der Hebesatz zu niedrig festgesetzt worden ist.

Ralf Stephany,
Parta Steuerberatung GmbH, Bonn