



Der neue Grundsteuerfeststellungswert für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft umfasst jetzt nur noch die Flächen, Wirtschaftsgebäude und das Inventar sowie die Tiere, nicht aber die Wohngebäude.

Foto: imago/Funke Foto Services

für das landwirtschaftliche Vermögen und der Grundsteuer B für das Grundvermögen. Dieser dritte Bescheid ist der Grundbesitzabgabenbescheid der jeweiligen Kommune. Erst dann hat man es schwarz auf weiß, ob die Neuregelung zu einer höheren oder geringeren Grundsteuer geführt hat.

LZ | Rheinland: Viele Grundeigentümer klagen darüber, dass die Bewertung ihrer Immobilien deutlich höher ausgefallen ist als im Rahmen der alten Einheitsbewertung. Woran liegt das?

R. Stephany: Die höhere Bewertung der einzelnen Einheiten ist der Tatsache geschuldet, dass die Einheitsbewertung sehr veraltet gewesen ist. Die neue Bewertung zieht aktuelle Wertan-

Nachgefragt

Höhe hängt am Hebesatz

Erstmals für die Grundbesitzabgaben 2025 gelten die neuen Bewertungsregelungen für Zwecke der Grundsteuer. Das Thema beschäftigt nicht nur die Kämmerer der Kommunen im Rheinland, sondern natürlich auch alle Grundeigentümer. Denn erst mit dem Beschluss über den tatsächlichen Hebesatz wird klar, ob jemand im Vergleich zu den Vorjahren mehr oder weniger an Grundsteuer zu zahlen hat. Rechtsanwalt und Steuerberater Ralf Stephany, Geschäftsführer der PARTA Steuerberatungsgesellschaft, geht den wichtigsten Fragen nach.

LZ | Rheinland: Derzeit steht in vielen Kommunen der Beschluss über die Hebesätze für die Grundsteuer ab 2025 auf der Tagesordnung. Warum ist das in diesem Jahr so umstritten?

R. Stephany: Bekanntlich hat 2018 das Bundesverfassungsgericht entschieden, dass die bisherige Einheitsbewertung aufgrund ihrer veralteten Werte nicht mehr geeignet ist, um als Basis für die Berechnung der Grundsteuer zu dienen. Der Gesetzgeber hat Ende 2019 ein neues Verfahren zur Feststellung der Bemessungsgrundlagen für die Grundsteuer beschlossen. Ende 2024 verlieren nun alle alten Einheitswertbescheide ihre Gültigkeit und ab 2025 gelten nur noch die neuen Grundsteuerfeststellungsbescheide. Ob man im Rahmen dieser Neuberechnung eine höhere Grundsteuer zu entrichten hat als in den Vorjahren, hängt von den auf kommunaler Ebene zu treffenden Hebesatzbeschlüssen ab.

LZ | Rheinland: Wie wird konkret die Grundsteuer auf kommunaler Ebene ermittelt?

R. Stephany: Die von den Städten und Gemeinden mit den Grundbesitzabgaben festgesetzte Grundsteuer ergibt sich aus der Multiplikation von drei Werten. Zunächst wird vom Finanzamt ein Grundsteuerfeststellungswert ermittelt. Dies war früher der Einheitswert. Es wird differenziert zwischen dem landwirtschaftlichen Vermögen und allem anderen, dem Grundvermögen. Dieser Wert wird dann mit einer im Grundsteuergesetz festgelegten Messzahl multipliziert. Auch hier wird differenziert zwischen einer Messzahl für das landwirtschaftliche Vermögen und einer Messzahl für das Grundvermögen. Beim Grundvermögen wird noch weiter differenziert zwischen unbebauten und bebauten Flächen. Auch dieser Wert wird vom örtlichen Finanzamt festgestellt, es ist der Grundsteuermessbescheid. Die Daten der Grundsteuermessbescheide werden von den Finanzbehörden an die Kommune übermittelt und die Kommune multipliziert dann diese Werte mit dem individuellen Hebesatz der Gemeinde. Auch hier differenziert die Kommune zwischen dem Grundsteuerhebesatz A



“Ob es zu einer Mehrbelastung kommt, ist individuell sehr verschieden.

Ralf Stephany

sätze heran, insbesondere den aktuellen Bodenrichtwert. Insgesamt kann man von einer Höherbewertung um das Zehnfache zur bisherigen Einheitsbewertung sprechen. Dies hat der Gesetzgeber gesehen und deshalb die Grundsteuermesszahl ebenfalls um den Faktor 10 abgesenkt. In der Multiplikation der drei Werte bedeutet dies, dass der erste Wert nach oben und der zweite Wert entsprechend nach unten gegangen ist. Interessanter ist daher der Vergleich des alten und des neuen Grundsteuermessbescheids. Erst hier kann man genau erkennen, zu welcher Veränderung die Neubewertung tatsächlich führt.

LZ | Rheinland: Also kommt es jetzt darauf an, welchen Hebesatz die Kommunen beschließen? Schließlich hat der Gesetzgeber eine aufkommensneutrale Neuregelung der Grundsteuer versprochen.

R. Stephany: Das ist richtig. Der Grundsteuermessbescheid muss mit dem kom-



munalen Hebesatz multipliziert werden. Ob der einzelne Grundeigentümer mehr oder weniger zahlen muss, hängt daher immer von dem kommunalen Hebesatz ab, den jede Kommune und jede Stadt im Rahmen ihrer Selbstverwaltung beschließen muss. Die Kommunen werden danach schauen, dass ihr Aufkommen aus der Grundsteuer A oder der Grundsteuer B in etwa so hoch ist wie im Vorjahr. Ob dann in der einzelnen Kommune aufgrund anderer Haushaltszwänge davon abgewichen wird, muss jede Kommune selber beschließen.

LZ | Rheinland: Den Kommunen sind vom Land NRW Hebesatzempfehlungen mitgeteilt worden. Können die Kommunen davon abweichen?

R. Stephany: Das Finanzministerium NRW hat allen Kommunen in NRW Hebesätze für eine aufkommensneutrale Behandlung als Vorschlag mitgeteilt.

Aufkommensneutral bedeutet in diesem Zusammenhang aber, dass es für die Kommune zu dem gleichen Aufkommen bei der Grundsteuer kommt wie im Vorjahr. Für den einzelnen Grundeigentümer kann dies durchaus bedeuten, dass er mehr oder weniger an Grundsteuer zu entrichten hat. Dies ist der Multiplikation von drei Werten geschuldet. Die Kommunen können daher von der Hebesatzempfehlung abweichen, sie sind nicht daran gebunden. Dies ist kommunale Selbstverwaltung. Informationen zu den mitgeteilten Hebesätzen findet man auch im Internet unter der folgenden Adresse: www.finanzeverwaltung.nrw.de/aufkommensneutrale-hebesaetze.

LZ | Rheinland: Aufgrund der gestiegenen Wertansätze für Wohnimmobilien hat das Land NRW den Kommunen die Möglichkeit eingeräumt, gesplittete Hebesätze bei der Grundsteuer B zu

beschließen. Was hat es damit auf sich?

R. Stephany: Im Rahmen des Grundvermögens werden Wohngebäude nach dem Ertragswertverfahren bewertet, Gewerbeimmobilien dagegen im Sachwertverfahren. Tendenziell führt dadurch die Bewertung der Wohnimmobilien zu einer Erhöhung von mehr als dem Faktor 10, bei Gewerbeimmobilien dagegen zu einer Erhöhung unterhalb des Faktors 10. Deshalb hat das Land NRW den Kommunen die Möglichkeit eröffnet, gesplittete Hebesätze bei der Grundsteuer B für Wohnimmobilien einerseits und Gewerbegrundstücke andererseits zu beschließen. Einige wenige Kommunen wollen davon Gebrauch machen, die große Anzahl der Kommunen in NRW dagegen nicht, weil sie verfassungsrechtliche Bedenken haben und Verwerfungen innerhalb ihres Gemeindegebiets befürchten. Hier bleibt es abzuwarten, ob die Kom-

Grundsteuer A 2024 deutlich gestiegen

Gut 28 % der Kommunen im Rheinland haben ihre Hebesätze der Grundsteuer A im Jahr 2024 im Vergleich zu 2023 angehoben. Dies zeigt eine Auswertung der PARTA Wirtschaftsberatung, die auf den Zahlen der vom Statistischen Landesamt NRW veröffentlichten Daten beruht. 46 Kommunen im Rheinland haben danach ihre Grundsteuer A angehoben, 119 Kommunen ihre Hebesätze der Grundsteuer A unverändert gelassen.

Der Besteuerung für Zwecke der Grundsteuer A unterliegen bis zum 31. Dezember 2024 der Grundbesitz aus Land- und Forstwirtschaft inklusive der Wirtschaftsgebäude und der dazugehörigen Betriebsleiter- und Altenteilerwohnungen. Basis ist dafür der Einheitswert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft. Letztmalig gilt dieses System für 2024, ab 2025 gelten neue Regeln (siehe Interview ab S. 13).

Die prozentual größte Steigerung im Rheinland in 2024 gegenüber dem Vorjahr verzeichnete die Gemeinde Morsbach im Oberbergischen Kreis mit einer Erhöhung des Hebesatzes der Grundsteuer A um 290 Prozentpunkte von 430 auf 720 %. Dem folgten die Stadt Wesel (+105 Prozentpunkte auf 370 %), die Gemeinde Rheurdt im Kreis Kleve (+100 Prozentpunkte auf 354 %), die Stadt Wassenberg im Kreis Heinsberg (+70 Prozentpunkte auf 260 %), Bed-



Beim Hebesatz der Grundsteuer A steht die Gemeinde Heimbach in der Eifel, im Bild das örtliche Rathaus, mit 950 Prozentpunkten im Rheinland an der Spitze. Foto: imago/imagebroker

burg im Rhein-Erft-Kreis (+110 Prozentpunkte auf 550 %), Much im Rhein-Sieg-Kreis (+100 Prozentpunkte auf 500 %) und Gummersbach im Oberbergischen Kreis (+105 Prozentpunkte auf 545 %).

Die höchsten Hebesätze der Grundsteuer A im Rheinland haben in 2024 die Stadt Heimbach (950 %) und die Gemeinde Hürtgenwald (870 %) im Kreis Düren, Morsbach im Oberbergischen Kreis (720 %), Inden im Kreis Düren (700 %) und die Gemeinde Blankenheim (650 %) sowie die Stadt Schleiden (650 %) im Kreis Euskirchen. Die niedrigsten Hebesätze der Grundsteuer A im Rheinland verzeichneten dagegen Düsseldorf (156 %), Langenfeld im Kreis Mettmann (160 %) und Köln (165 %).

Ab 2025 gibt es wesentliche Änderungen bei der Grundsteuer A. Zum einen sind die Einheitswerte abgeschafft worden und es sind neue Grundsteuerfest-

stellungswerte für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft festgestellt worden. Dieser Wert beinhaltet die landwirtschaftlichen Flächen und die Betriebsgebäude sowie die Hofstelle. Nicht mehr zum bewertungsrechtlichen landwirtschaftlichen Vermögen zählen alle Wohnhäuser oder gewerblich genutzten Gebäude. Diese zählen ab 2025 zum Grundvermögen und unterfallen damit der Grundsteuer B. Es bleibt abzuwarten, ob die Kommunen diese Verschiebung der Wohnhäuser von der Grundsteuer A zur Grundsteuer B bei der Bemessung der neuen ab 2025 geltenden Hebesätze berücksichtigen. Laut dem Gesetz ist vorgesehen, dass die Kommunen aufgrund der Gesetzesänderung ihre Grundsteueraufkommen 2025 gegenüber dem Vorjahr 2024 aufkommensneutral erheben sollen.

Ralf Stephany, Rechtsanwalt und Steuerberater, PARTA Steuerberatungsgesellschaft

munen in den Folgejahren ab 2026 davon stärker Gebrauch machen.

LZ | Rheinland: Nun gibt es auch Besonderheiten rund um das land- und forstwirtschaftliche Vermögen. Bisher waren die Wohngebäude im Einheitswert enthalten, nunmehr nicht mehr. Ist dies berücksichtigt worden?

R. Stephany: Es ist in der Tat so, dass die alte Einheitsbewertung sowohl einen Wohnungswert als auch einen Wirtschaftswert hatte. Der Wohnungswert fällt nun weg, er machte ungefähr 30 % am Einheitswert aus. Der neue Grundsteuerfeststellungswert für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft umfasst daher nur noch die Flächen, Wirtschafts-

gebäude und das Inventar sowie die Tiere, nicht aber die Wohngebäude. Der Rheinische Landwirtschafts-Verband hat das Finanzministerium NRW frühzeitig darauf hingewiesen, dies bei den aufkommensneutralen Hebesatzempfehlungen für die Grundsteuer A zu berücksichtigen. Dies hat das Ministerium bei dem Vorschlag des Hebesatzes für die Grundsteuer A auch berücksichtigt. Zudem haben auch die Kreisbauernschaften die jeweiligen Kommunen auf diese systematische Änderung hingewiesen. Viele Kommunen haben angekündigt, diese Besonderheit bei der Grundsteuer A für die Land- und Forstwirtschaft so umzusetzen.

LZ | Rheinland: Trotzdem klagen viele Landwirte darüber, dass ihre Grund-

steuerbelastung wesentlich höher ausfällt als bislang. Ist da was dran?

R. Stephany: Letztendlich kann man dies erst sagen, wenn man den Grundsteuermessbetrag mit dem Hebesatz der Kommune multipliziert. Im Einzelfall kann dies der Fall sein, weil die Einheitsbewertung von 1964 schlicht und ergreifend zu alt war. Ob es daher zu einer Mehrbelastung kommt, ist individuell sehr verschieden. Die vom Gesetzgeber versprochene Aufkommensneutralität bezieht sich nur auf das Gesamtvolumen an Grundsteuer, welches die Kommunen jährlich aus der Erhebung einnehmen, nicht aber individuell bezogen auf den einzelnen steuerpflichtigen Immobilien-eigentümer oder Land- und Forstwirt. ◀

Hoffnung für die Lichterfahrten?

Neuer NRW-Erlass steckt Rahmen ab

In den vergangenen Jahren haben sich in der Vorweihnachtszeit in vielen Orten Landwirte zur Durchführung von Lichterfahrten zusammengeschlossen. Diese Lichterfahrten haben die zuständigen Behörden zum Teil unterschiedlich bewertet. Das hat oftmals zu rechtlichen Problemen bei den Organisatoren geführt. Das NRW-Verkehrsministerium hat daher zusammen mit dem NRW-Innenministerium mit Ministerialerlass vom 21. November 2024 die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Durchführung von Lichterfahrten zusammengefasst, um so sowohl für die Organisatoren als auch die zuständigen Behörden das Verfahren zu vereinfachen. Demnach können für Lichterfahrten straßenverkehrsrechtliche Ausnahmegenehmigungen und -erlaubnisse erforderlich werden. Dies ergibt sich zum einen aus der Art der Fahrzeuge sowie deren Ausrüstung mit zusätzlichen lichttechnischen Einrichtungen und zum anderen aus der über den gewöhnlichen Gebrauch hinausgehenden Straßenbenutzung.

► Brauchtum, Demo oder Unterhaltung?

Handelt es sich bei der Lichterfahrt um eine Demo, also um eine Versammlung im Sinne des Versammlungsgesetzes NRW (VersG NRW), ist eine straßenverkehrsrechtliche Erlaubnis im Sinne der Straßenverkehrsordnung (StVO) nicht erforderlich. Bei einer Versammlung handelt es sich um eine örtliche Zusam-

menkunft von mindestens drei Personen zur gemeinschaftlichen, überwiegend auf die Teilhabe an der öffentlichen Meinungsbildung gerichteten Kundgebung. Eine Versammlung liegt nicht vor, wenn die Veranstaltung im Schwerpunkt nur unterhaltenden Charakter hat. Liegt eine Versammlung vor, ist diese jedoch bei der zuständigen Versammlungsbehörde anzuzeigen. Dies sind in NRW die Kreispolizeibehörden.

Kleinere örtliche Brauchtumsveranstaltungen, die keine Demos sind, benötigen ebenfalls keine straßenverkehrsrechtliche Erlaubnis. Hier liegt es aber im Ermessen der zuständigen örtlichen Straßenverkehrsbehörde zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine solche Veranstaltung vorliegen. Liegt eine solche vor, sind zudem weitere Ausnahmen möglich, etwa von den Regelungen der Straßenverkehrszulassungsverordnung (StVZO). Hierzu gibt es ein zwischen Bund und Ländern abgestimmtes Merkblatt für den Einsatz von Fahrzeugen bei Brauchtumsveranstaltungen aus dem Jahr 2000, das regelmäßig bei Karnevalsprozügen oder Schützenfesten Anwendung findet.

► Erlaubnispflichtige Veranstaltungen nach StVO

Handelt es sich bei der Lichterfahrt weder um eine Demo noch um eine kleinere örtliche Brauchtumsveranstaltung, liegt eine erlaubnispflichtige Veranstal-



tung im Sinne von § 29 StVO vor. Aufgrund der Ausstattung mit zusätzlichen lichttechnischen Einrichtungen ist für die teilnehmenden Fahrzeuge grundsätzlich eine StVZO-Ausnahmegenehmigung erforderlich. Auf diese Ausnahmegenehmigung kann verzichtet werden, etwa wenn die zusätzlichen Beleuchtungseinrichtungen über eine schwache Abstrahlwirkung in Art einer Weihnachtsbeleuchtung verfügen. Zudem ist die Blendung anderer Verkehrsteilnehmer auszuschließen.

► Wir halten fest

Der Erlass macht deutlich, dass Lichterfahrten je nach Zielrichtung und Teilnehmerzahl von den zuständigen Behörden unterschiedlich eingestuft werden können. Dabei dürften die juristischen Hürden für die Organisatoren dieser Lichterfahrten regelmäßig am niedrigsten sein, wenn es sich um eine Demonstration oder um eine Brauchtumsveranstaltung handelt. Hierzu müssen aber auch die zuvor beschriebenen Voraussetzungen erfüllt werden.

Seit den Corona-Jahren wollen die Teilnehmer der Lichterfahrten ihr „einen Funken Hoffnung“ sorgen.

Foto: imago/Markus van Offern

Rechtsanwalt Rainer Friemel, RLW