



Stadt Bergisch Gladbach

Informationen zur Grundsteuerreform 2025

Hiermit möchte wir alle Interessierten über die Umsetzung der Grundsteuerreform in Bergisch Gladbach informieren (*Stand: Januar 2025*):

Mit seinem Urteil vom 10. April 2018 hat das Bundesverfassungsgericht die Bewertung zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer für unvereinbar mit der Verfassung erklärt. Die bisherige Berechnung der Grundsteuer basiert auf jahrzehntealten Grundstückswerten (den sogenannten Einheitswerten). Bis zum 31. Dezember 2019 wurde - wie vom Bundesverfassungsgericht gefordert- eine gesetzliche Neuregelung gefunden, so dass die Grundsteuer in der alten Form übergangsweise bis zum 31.12.2024 weiter erhoben werden konnte.

Ab dem **01.01.2025** wird die gesetzliche Neuregelung angewendet.

Die Reform erfüllt die Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts, so dass das Finanzamt die erste Hauptfeststellung auf den 1.1.2022 durchgeführt hat. Zu einem bestimmten Stichtag mussten alle Eigentümerinnen und Eigentümer eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes abgeben. Bei der Ermittlung der Grundsteuer für Wohngrundstücke gibt es fünf Parameter: Grundstücksfläche, Bodenrichtwert, Immobilienart, Alter des Gebäudes, Mietniveaustufe.

Die Grundsteuer 2025 basiert also erstmals auf dem ermittelten Grundsteuerwertbescheid und dem sich daraus ergebenden Grundsteuermessbetragsbescheid. Die Festsetzung der Grundsteuer orientiert sich nun ausschließlich an den neuen gesetzlichen Vorgaben. Der Grundsteuerwert des Finanzamtes wurde in einem pauschalierenden Verfahren bereits festgestellt. Diese Bescheide haben Sie bereits von Ihrem Finanzamt erhalten.

Für allgemeine Fragen zur Grundsteuer steht Ihnen der telefonische Bürgerservice der Finanzverwaltung unter 02202/9342-1959 zur Verfügung. Für individuelle Fragen zum Grundsteuerwertbescheid bzw. Grundsteuermessbetragsbescheid sollten Sie dem Finanzamt Bergisch Gladbach diese schriftlich unter Angabe Ihrer Telefonnummer stellen.

Die Stadt Bergisch Gladbach ist bei der Erhebung der Grundsteuer an die im Grundlagenbescheid ausgewiesenen Daten und Werte des Finanzamtes **gebunden**. Die Stadt ist **nicht befugt**, die vom Finanzamt festgestellten Daten zu ändern. Ob Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Grundsteuermessbescheides bestehen, kann daher **nur** das Finanzamt Bergisch Gladbach entscheiden.

Wann genau mit der Zusendung der Grundsteuerbescheiden 2025 zu rechnen ist, kann die Stadt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschätzen bzw. beeinflussen. Die Bewältigung der Grundsteuerreform zum 1. Januar 2025 erfordert seitens der Abteilung Kommunalsteuern und dem IT-Dienstleister noch umfangreiche Vorarbeiten, Kontrollen und Prüfungen. Nach derzeitigem Sachstand ist beabsichtigt, die Bescheide im Frühjahr 2025 zu versenden. Die Stadt Bergisch Gladbach empfiehlt Eigentümerinnen und Eigentümern, sich über die Homepage auf dem Laufenden zu halten.

Die Höhe Ihrer Grundsteuerbeträge können Sie mit Hilfe des Grundsteuermessbetrages vom Finanzamt berechnen: Multiplizieren Sie hierzu diesen Betrag mit dem beschlossenen Hebesatz (bitte informieren Sie sich über unsere Homepage unter [https://www.bergischgladbach.de/Stichwort: Grundsteuer](https://www.bergischgladbach.de/Stichwort:Grundsteuer)).

Ihre Abteilung Kommunalsteuern