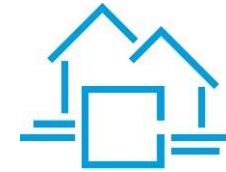


Haus & Grund[®]
RHEINLANDWESTFALEN

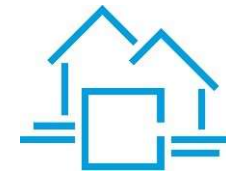


„Grundsteuer 2025 und Gesetze und Verordnungen auf Bundes- und Landesebene“

Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Verbandsdirektor
Haus & Grund Rheinland Westfalen



- Grundsteuer in NRW
- Abschaffung der Straßenausbaubeiträge
- Änderung der Landesbauordnung
- Einführung einer Solaranlagen-Pflicht in NRW
- Mieterstrom
- Balkonkraftwerk

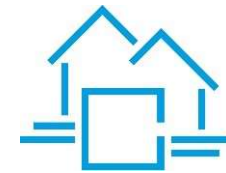


Grundsteuer in NRW

In NRW gilt das Bundesmodell. Es orientiert sich unter Verwendung von Pauschalierungen am Ertragswert der Immobilie.

Formel zur Berechnung der Grundsteuer:

Wert des Grundbesitzes x Steuermesszahl x Hebesatz.



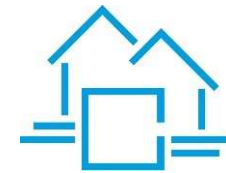
Grundsteuer in NRW

Bewertung des steuerbaren Grundbesitzes:

- Stichtag 1. Januar 2022
- erstmalig Abgabe einer Grundsteuer-Werterklärung

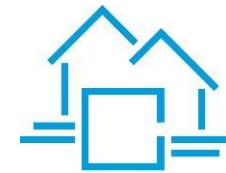
Mehrere Faktoren maßgeblich:

- von Gutachterausschüssen ermittelte stichtagsbezogene übermittelte **Bodenrichtwert**



Grundsteuer in NRW

- statistisch ermittelte bundeslandweit vorgegebene und durch eine Mietniveaustufe rationalisierte **Nettokaltmiete**
- **Größe** des Grundstücks
- **Immobilienart**
- **(Bau-)Alter** von etwaigen Gebäuden auf dem Grundstück

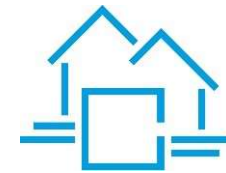


Grundsteuer in NRW

Beispiel:

Für ein Wohngrundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus, ist ein Grundsteuerwert von 300.000 Euro bewertet worden.

Es ergibt sich nach Multiplikation mit der entsprechenden Steuermesszahl für diese Grundstücksart von 0,31 Promille ein Steuermessbetrag von 93 Euro. Dieser Wert wird nun mit dem Hebesatz der Kommune multipliziert. Bei einem Hebesatz von 750 Prozent ergibt sich für dieses Grundstück eine Grundsteuer in Höhe von 698 Euro.

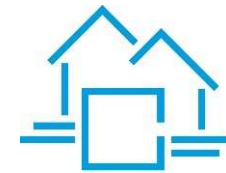


Grundsteuer in NRW

Steuermesszahlen fließen in Berechnung der Grundsteuer ein:

- für Wohngrundstücke bei 0,31 Promille
- für Gewerbegrundstücke bei 0,34 Promille

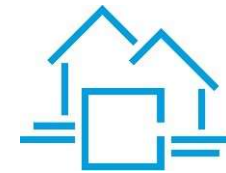
Problem: Steuerlast für Gewerbegrundstücke sinkt stark und steigt für Grundstücke von Ein- und Zweifamilienhäusern erheblich



Grundsteuer in NRW

Einführung von differenzierten Hebesätzen für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke (gewerbliche Grundstücke / Geschäftsgrundstücke)

- Der Hebesatz für Nichtwohngrundstücke darf nicht niedriger sein als für Wohngrundstücke.
- Finanzministerium unterstützt Kommunen bei Softwareanpassungen und Mustersatzungen.



Grundsteuer in NRW

Einführung von differenzierten Hebesätzen

(Hebesatz Grundsteuer B aktuell in Leverkusen: 750)

Name des Ortes:	Leverkusen
Hebesatz Grundsteuer A *1 (aufkommensneutral):	671
Hebesatz Grundsteuer B *2 (aufkommensneutral):	921
Hebesatz Grundsteuer B Wohngrundstücke *3 (aufkommensneutral):	732
Hebesatz Grundsteuer B Nichtwohngrundstücke *4 (aufkommensneutral):	1.527

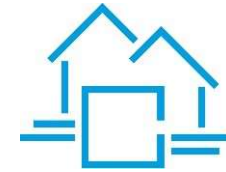
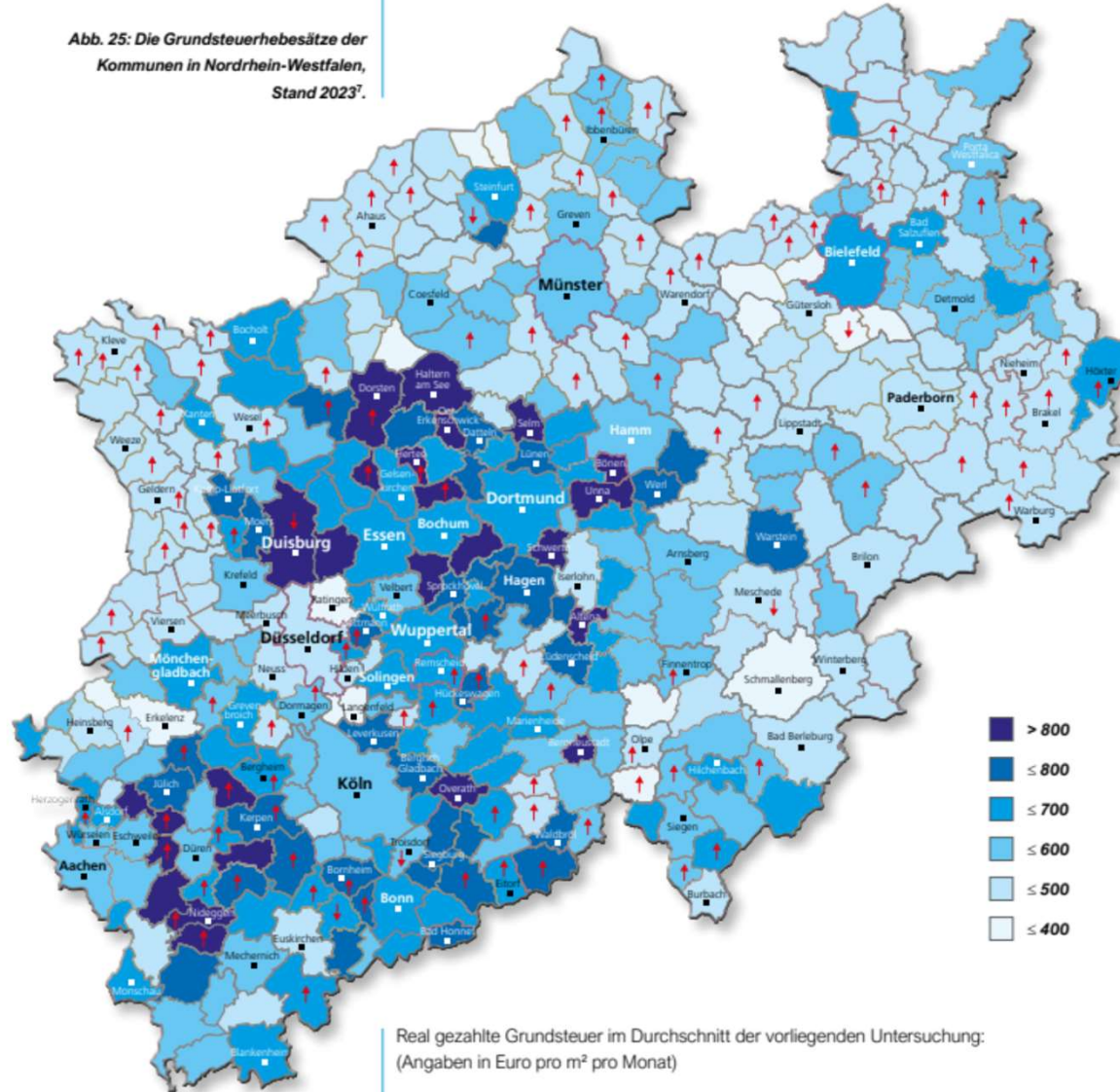
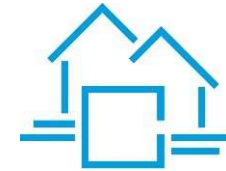


Abb. 25: Die Grundsteuerhebesätze der Kommunen in Nordrhein-Westfalen, Stand 2023⁷.





Die TOP-10 in NRW⁸:

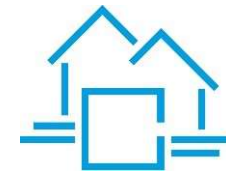
Kommunen mit kleinstem
Grundsteuer-Hebesatz:

	Kommune	Steuersatz
1	Verl	170 %
2	Monheim am Rhein	250 %
3	Harsewinkel	260 %
4	Schloß Holte-Stukenbrock	280 %
5	Langenfeld (Rhld.)	299 %
6	Attendorn	315 %
7	Wettringen	340 %
8	Reken	350 %
9	Schmallenberg	360 %
10	Wassenberg	375 %

Die FLOP-10 in NRW⁹:

Kommunen mit höchstem
Grundsteuer-Hebesatz:

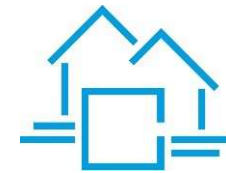
	Kommune	Steuersatz
1	Hürtgenwald Gladbeck	950 %
2	Bönen	940 %
3	Inden	930 %
4	Nideggen Herten	920 %
5	Elsdorf	913 %
6	Altena Nörvenich Witten	910 %
7	Heimbach	900 %
8	Bergneustadt	895 %
9	Mülheim an der Ruhr	890 %
10	Schwerte Langerwehe	880 %



Grundsteuer in NRW

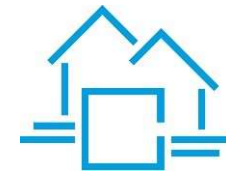
Haus & Grund Deutschland und Bund der Steuerzahler Deutschland mit mehreren Klagen vor den Finanzgerichten.

- gegen Bescheide über die Feststellung des Grundsteuerwertes zum 1. Januar 2022 nach dem Bundesmodell. Neue Bewertung im Bundesmodell ist verfassungswidrig.
- Ziel, das neue Bewertungsverfahren vom Bundesverfassungsgericht erneut prüfen zu lassen.



Gutachten von Professor Dr. Gregor Kirchhof (2023)

Begründung: Pauschal anzusetzenden Mieten bei der Bewertung der Grundstücke und die Bodenrichtwerte beeinflussen die Werte der Grundstücke deutlich.



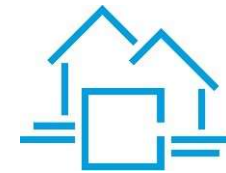
Beschwerde-Verfahren als **Musterverfahren**

Finanzgericht Rheinland-Pfalz hat gegen zwei Grundsteuerwertbescheide in 2023 die Aussetzung der Vollziehung im einstweiligen Rechtsschutz wegen Zweifeln an der Verfassungsmäßigkeit der Bewertung gewährt

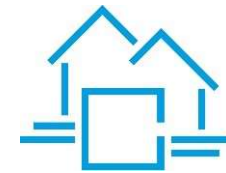
Entscheidung des **Bundesfinanzhof (BFH)**

Wenn der Grundsteuerwert vom Finanzamt mehr als 40 Prozent zu hoch angesetzt ist, muss der Eigentümer die Möglichkeit haben, die große Abweichung nachzuweisen, damit eine Anpassung vorgenommen werden kann.

> Umsetzung im NRW-Grundsteuerhebesatzgesetz



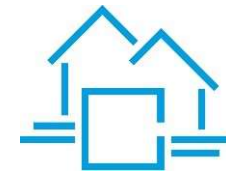
Der **Nachweis** der Abweichung muss durch Gutachten des zuständigen **Gutachterausschusses** oder von **im Erlass genannten Personen**, die zu einem solchen Nachweis berechtigt sind, oder einen **Kaufvertrag** über die fragliche Immobilie, der **nicht älter oder jünger als ein Jahr** bezogen auf den **1. Januar 2022** ist, erbracht werden.



Ein **Antrag auf Aussetzung der Vollziehung** oder die **Wertfortschreibung** kann zunächst durch substantiierte Angaben begründet werden.

Vollgutachten sind zum Nachweis des geringeren Wertes – mit Ausnahme eines zeitnahen Kaufvertrages – in jedem Fall **erforderlich**.

Deshalb sollte mit Blick auf das **Kostenrisiko** zunächst eine kostengünstige Vorprüfung durch eigene Berechnung oder ein Kurzgutachten erfolgen

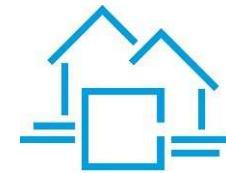


Aktueller Verfahrensstand:

Grundsteuer-Musterklage von Haus & Grund Deutschland -
Erstes Hauptsacheverfahren beim Bundesfinanzhof

Für den **Kölner Musterfall** wurde die **Revision zum Bundesfinanzhof** zugelassen.

Das Verfahren wird unter dem Aktenzeichen II R 25/24
geführt.

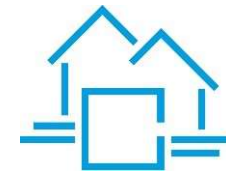


- **keine** Empfehlung zu Anträgen auf „**Aussetzung der Vollziehung**“
- bereits gestellte Anträge nicht weiter kostenpflichtig vor Gericht verfolgen

Grund: Finanzämter und in der Folge auch Finanzgerichte werden dies aller Wahrscheinlichkeit nach ablehnen.

Sinnvoller ist, Einspruch gegen den Wert-/Messbescheid mit einem Antrag auf **Verfahrensruhe** zu verbinden bzw. einen solchen im Einspruchsverfahren zu stellen.

Verweis auf BFH-Aktenzeichen Az. II B 79/23 und II B 78/23



Haus & Grund[®]
RHEINLANDWESTFALEN

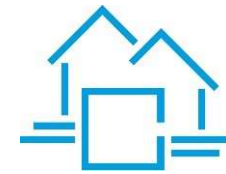


Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.



Das Grundsteuer-Ungeheuer

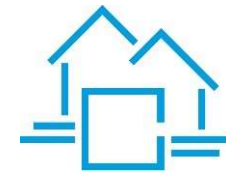
endlich zämen!



Abschaffung der Straßenausbaubeiträge

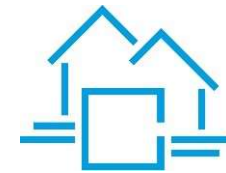


- Kommunalabgabengesetz NRW
- Beitragserhebungsverbot seit dem 1. Januar 2024 für Straßenausbaumaßnahmen, die vom zuständigen kommunalen Gremium (i.d.R. Stadtrat oder Planungsausschuss) nach dem 1.1.2024 beschlossen wurden
- Straßenausbaubeiträge, die zwischen vom 1.1.2018 und 31.12.2023 beschlossen wurden, werden weiterhin zu 100 % vom Land NRW erstattet.



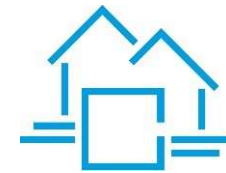
Änderung der Landesbauordnung zum 1. Januar 2024

- Windenergieanlagen
Abstandsflächen nur noch 30 Prozent der größten Höhe der konkreten Windenergieanlage
- keine Abstandsflächen mehr für Solaranlagen und Wärmepumpen
- keine Aufzugpflicht bei Gebäuden mit mehr als 3 oberirdischen Geschossen, wenn durch Dachausbau oder Dachaufstockung neuer Wohnraum geschaffen wird



Änderung der Landesbauordnung zum 1. Januar 2024

- Aufhebung des Verbotes, wonach Wohn- und Schlafräume in reiner Nordlage unzulässig sind.
- Aufgabe des Schriftformerfordernisses zugunsten der Textform
- „kleine Bauvorlageberechtigung“ eingeführt
Handwerksmeister können Bauvorlagen für Ein- und Zweifamilienhäuser erstellen
- Genehmigungsfreistellung bei Wohngebäuden bis Gebäudeklasse 4 (also bis zu einer Höhe von 13 m)



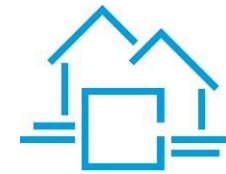
Einführung einer Solaranlagen-Pflicht



- Ab 1. Januar 2025 für private Neubauten
- Ab dem 1. Januar 2026 für private Bestandsgebäude
 - > Das gilt allerdings nur, sollte eine umfassende Dachsanierung vorgenommen werden.

Mindestgröße der Solaranlage:

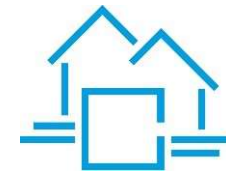
- > bei Neubauten 30 Prozent der gesamten Dachfläche
- > bei Bestandsgebäuden 30 Prozent der geeigneten Dachfläche



Einführung einer Solaranlagen-Pflicht



- Keine Überforderung privater Bauherren > nur Teilflächen ausreichend
- Installation der Solaranlage muss sinnvoll und zumutbar sein
- Verpachtung der Dachflächen an Dritte möglich
- anstelle von Photovoltaik auch Solarthermie zulässig
- Gebäude mit einer Dachfläche bis zu 50 m², Behelfsbauten, Gartenlauben, Carports
- Nachgewiesener Unwirtschaftlichkeit

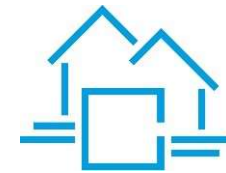


Einführung einer Solaranlagen-Pflicht

Nachgewiesene Unwirtschaftlichkeit

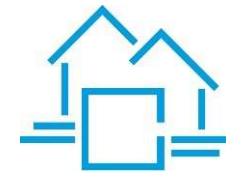


- Systemkosten mit 70 Prozent die Kosten der Photovoltaikanlage übersteigt
- berechnete Amortisationszeit der Kosten der Photovoltaikanlage mehr als 25 Jahre beträgt
- nachweislich drei Anbieter es abgelehnt haben, die Photovoltaikanlage zu errichten und zu betreiben
- Nutzungsrecht oder planmäßige Restlebensdauer des Gebäudes weniger als 25 Jahre beträgt



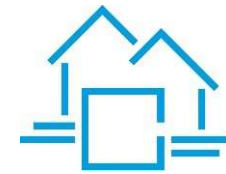
Mieterstrom

- **Stromlieferung** vom Stromerzeuger (Vermieter) an den Letztverbraucher (Mieter) vor
- **keine** Netznutzungsentgelte, Konzessionsabgabe oder Stromsteuer, aber volle EEG-Umlage an Mieter
- **Vermieter** muss als Stromproduzenten ein **Gewerbe** anmelden
- **Vermieter** muss mit **Mietern Stromlieferverträge abschließen**
- **Vermieter** muss mit den **Netzbetreibern** und den **Energieversorgern** Rahmenverträge **abschließen**.

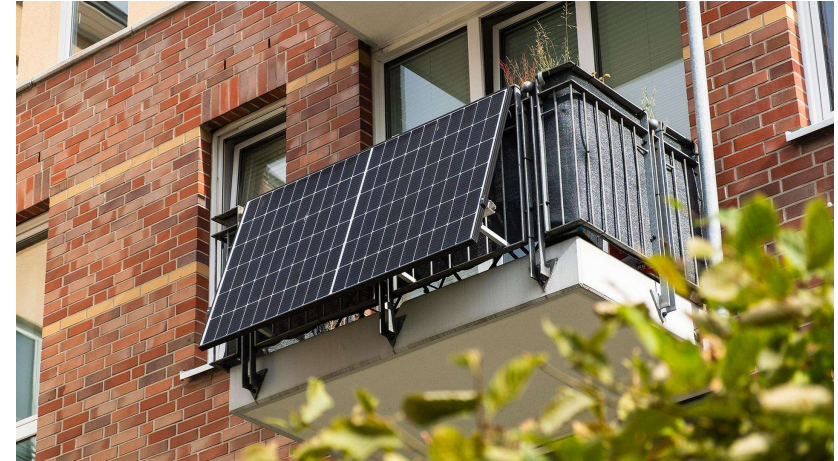


gemeinschaftliche Gebäudeversorgung

- **gemeinsame Eigenversorgung mehrerer Letztverbraucher** (Mieter und Wohnungseigentümer) mit Solarstrom in einem Mehrfamilienhaus teilnehmen.
- Abschluss eines **Gebäudestromnutzungsvertrages** mit dem Betreiber der Gebäudestromanlage
- Im Unterschied zum Mieterstrom muss der Betreiber beim Gemeinschaftsmodell **nicht die Vollversorgung** der teilnehmenden Letztverbraucher sicherstellen.
Gemeinschaftsmodell für Mieter freiwillig.

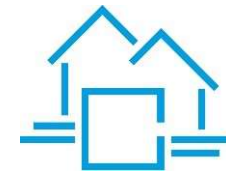


Balkonkraftwerk



Wohnungseigentümer haben privilegierten **Anspruch zur Montage** von Steckersolargeräten am eigenen Balkon

Aber: Beschluss der Eigentümerversammlung erforderlich.
Vetorecht nur, wenn die bauliche Veränderung die Wohnanlage grundlegend umgestaltet oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligt.

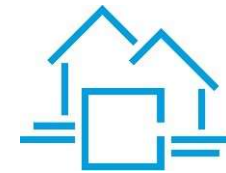


Balkonkraftwerk

Achtung:

Der **Eigentümer** hat nur einen **Anspruch auf die Gestattung** einer Installation.

Über die **Durchführung** beschließt die **Eigentümerversammlung** im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung. Das bedeutet, die Eigentümerversammlung kann z. B. über das Model und die Art der Installation beschließen



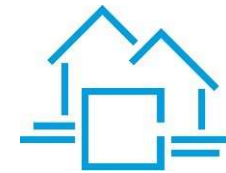
Balkonkraftwerk

Mieter haben ein **Recht**, Steckersolargeräte an ihre Balkone zu bauen – **bei vorheriger Zustimmung des Vermieters**

Der Vermieter kann **Zustimmung** nur **verweigern**, wenn ihm die bauliche Veränderung auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann.

Bei **Beendigung des Mietverhältnisses** ist das Steckersolargerät zurückzubauen.

Der **Vermieter** kann den **Anbau selbst** vornehmen.

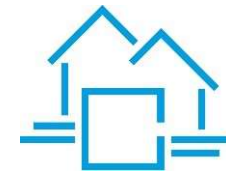


Balkonkraftwerk

Meldepflichten für Steckersolargeräte

Steckersolargeräte müssen wie Photovoltaik-Dachanlagen im **Marktstammdatenregister** (MaStRV) der Bundesnetzagentur (BNA) registriert werden.

Keine zusätzlich erforderliche **Meldepflicht beim Netzbetreiber**, wenn auf eine Einspeisevergütung verzichtet wird.



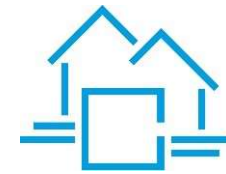
NRW-Mieterschutzverordnung

- Mietpreisbegrenzungsregelung („sog. Mietpreisbremse“)
- Kappungsgrenzenregelung
- Kündigungssperrfristregelung



Gilt seit dem 1. Juli 2020 in 18 Städten in NRW:

Alfter, Bad Honnef, Bergisch Gladbach, Bonn, Bornheim, Düsseldorf, Hennef (Sieg), Köln, Königswinter, **Leichlingen**, Münster, Niederkassel, Pulheim, Rösrath, Siegburg, Telgte, Wachtberg, Wesseling.



Landesverbandstag

Samstag, 28. Juni 2025

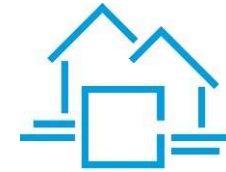
Ostermann-Arena,
Leverkusen



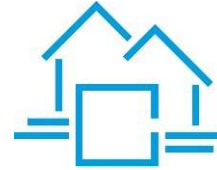
Sektempfang: ab 15 Uhr

Festakt: ab 17 Uhr

Get-Together: 19.15 Uhr bis 20 Uhr



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**



Haus & Grund[®]
RHEINLANDWESTFALEN



„Grundsteuer 2025 und Gesetze und Verordnungen auf Bundes- und Landesebene“

Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Verbandsdirektor
Haus & Grund Rheinland Westfalen