



## Informationen zur Grundsteuer 2025

Mit dem Abgabenbescheid 2025 werden erstmals Grundsteuern erhoben, die auf der Neubewertung im Rahmen der [Grundsteuerreform](#) basieren.

Die Grundsteuerreform wurde erforderlich, nachdem das Bundesverfassungsgericht geurteilt hatte, dass das alte Recht (Einheitsbewertung) gegen das Gebot der Gleichbehandlung verstößt. Messbeträge wurden über viele Jahre nicht geändert und waren schlichtweg veraltet. Wertentwicklungen auf dem Immobilienmarkt waren nicht hinreichend dargestellt. Der Gesetzgeber hat daher eine Neubewertung aller Grundstücke angeordnet.

Wie bei einer Inventur, wurde zunächst erfasst, was an Bestand vorhanden ist. Sei es die alte Werkstatt, die schon lange nicht mehr gewerblich genutzt wird oder die landwirtschaftliche Fläche, die eigentlich längst als Gartenfläche genutzt wird, da die Landwirtschaft aufgegeben wurde.

Das Finanzamt hatte Sie bereits 2022 aufgefordert im Programm ELSTER eine Steuererklärung für Ihren Grundbesitz abzugeben. Auf dieser Basis haben Sie vom Finanzamt zwei neue Bescheide erhalten:

### 1. den Grundsteuerwertbescheid

Finanzamt Ibbenbüren	49477 Ibbenbüren	02.02.2024
Aktenzeichen: 327/020-1-0000007 (Bitte bei Rückfragen und Zahlungen angeben)	Uphof 10	
	Telefon 05451/920-1959	
	Telefax 0800 10092675327	
Finanzamt, Postfach 1263, 49462 Ibbenbüren		
<b>Bescheid</b>		
Firma <b>Schmitt</b> <b>Tecklenburg</b> <b>Immerfeld-Schulze-Str. 10</b> 49545 Tecklenburg	auf den 1. Januar 2022 Über die Feststellung des Grundsteuerwerts	
<b>Hauptfeststellung</b>		
<b>Feststellung</b>		
Für die wirtschaftliche Einheit in der Gemeinde Tecklenburg 49545 Tecklenburg Fliederweg Gemarkung Tecklenburg Flur <b>1</b> Flurstück <b>100</b> sowie weitere unten aufgeführte Flurstücke werden festgestellt:		
<b>Art der wirtschaftlichen Einheit</b> Betrieb der Land- und Forstwirtschaft		
<b>Wert der wirtschaftlichen Einheit</b>		
Grundsteuerwert . . . . .		5.000 €
<b>Zurechnung des Grundsteuerwerts</b>		
Zurechnung:		



2. den **Bescheid über Festsetzung des Grundsteuermessbetrags** auf den 1. Januar 2025.

(Grundsteuerwert mal Steuermesszahl ergibt den Messbetrag)

Finanzamt Ibbenbüren	49477 Ibbenbüren	02.02.2024
Aktenzeichen: 327/020- (Bitte bei Rückfragen und Zahlungen angeben)	Uphof 10	
	Telefon 05451/920-1959	
	Telefax 0800 10092675327	

Finanzamt, Postfach 1263, 49462 Ibbenbüren

**Bescheid**

Firma  
49545 Tecklenburg

auf den 1. Januar 2025  
über die  
Festsetzung  
des Grundsteuermessbetrags

**Festsetzung**  
Hauptveranlagung auf den 1. Januar 2025

**Festsetzung des Grundsteuermessbetrages**  
Der Grundsteuermessbetrag für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft  
in der Gemeinde Tecklenburg  
49545 Tecklenburg  
Fliederweg  
Gemarkung Tecklenburg Flur Flurstück  
sowie weitere Flurstücke  
wird auf den 1.1.2025 festgesetzt auf . . . . . 2,75 e

Der Grundsteuermessbetrag ist nicht an die Finanzkasse zu entrichten. Er dient der Gemeinde zur  
Festsetzung der Grundsteuer. Über die Höhe des an die Gemeindekasse zu zahlenden Betrages  
erteilt Ihnen die Gemeinde einen besonderen Bescheid.

Steuerschuldner:

Wie sich Ihr neuer Messbetrag errechnet hat, entnehmen Sie bitte dem Bewertungsbescheid, welcher dem Messbescheid des Finanzamts beigelegt war. Das Finanzamt hat der Stadt Tecklenburg ausschließlich die neuen Messbeträge übermittelt, nicht aber die dahinterstehende Bewertung. Fragen zur Bewertung Ihrer Immobilie können daher ausschließlich vom Finanzamt beantwortet werden. Einwendungen gegen die Höhe der Bewertung sind per Einspruch gegen den Bewertungsbescheid und den Grundsteuermessbescheid des Finanzamts zu richten. Falls ihr Einspruch erfolgreich ist, erhalten Sie vom Finanzamt einen neuen Messbescheid. Der neue Messbetrag wird dann automatisch von der Stadt Tecklenburg in einem Änderungsbescheid zur Grundsteuer berücksichtigt.

Ihre bisherigen Messbeträge galten übergangsweise bis 2024, sind aber ab dem 01.01.2025 nicht mehr gültig.



## Grundstücksarten

nach dem Bewertungsgesetz - Folgende Differenzierung wird vorgenommen:

### 1. Wohngrundstücke (§ 250 Abs. 2 Bewertungsgesetz)

- Einfamilienhäuser
- Zweifamilienhäuser
- Mietwohngrundstücke
- Wohnungseigentum

### 2. Nichtwohngrundstücke (§§ 247 und 250 Abs. 3 Bewertungsgesetz)

- Unbebaute Grundstücke
- Geschäftsgrundstücke
- Gemischtgenutzte Grundstücke
- Teileigentum
- Sonstige bebaute Grundstücke

### 3. Betrieb der Land- und Forstwirtschaft

Für Land- und forstwirtschaftliche Flächen wird die Grundsteuer A erhoben, für Wohn- und Gewerbeflächen die Grundsteuer B.

Ihre Grundsteuer errechnet sich, indem der neue Messbetrag mit dem entsprechenden Hebesatz multipliziert wird:

**Beispiel: Messbetrag 110,00 € x Hebesatz 701 % ergibt eine Grundsteuer B von 771,10 € in 2025.**

**Beispiel: Messbetrag 2,75 € x Hebesatz 309 % ergibt eine Grundsteuer A von 8,50 € in 2025**

In den Steuerbescheiden vom 22.01.2025 sind alle der Stadt Tecklenburg vorliegenden Messbescheide des Finanzamts bis einschließlich Bescheiddatum 20.01.2025 berücksichtigt. Messbescheide des Finanzamts, die ab dem 21.01.2025 ergangen sind, werden im Rahmen eines Änderungsbescheids im Laufe des Jahres verarbeitet.



## Hebesätze 2025:

Grundsteuer A: 309 %

Grundsteuer B: 701 %

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat den Hebesatz zur Grundsteuer B auf 701 % und den für Grundsteuer A (Land- und Forstwirtschaftliche Flächen) auf 309 % im Jahr 2025 festgesetzt. Diese Anpassung war erforderlich, da die Messbeträge nach der Reform in der Summe niedriger ausgefallen sind als vor der Reform. Die Stadt Tecklenburg hat sich an die Empfehlung des Gesetzgebers gehalten und die Hebesätze nach der veröffentlichten Tabelle des Finanzministeriums Nordrhein-Westfalen aufkommensneutral festgesetzt. Aufkommensneutral bedeutet, dass die Steuereinnahmen aus der Grundsteuer A und B der Stadt in 2025 insgesamt nicht höher ausfallen werden als 2024. Für einzelne Grundstücke bedeutet es dagegen, dass je nach neuem Messbetrag die Steuer höher oder niedriger ausfällt als 2024.

## Grundsteuerhebesatzgesetz Nordrhein-Westfalen

Der Landesgesetzgeber hat den Gemeinden ab 2025 die Möglichkeit gegeben differenzierte Hebesätze für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke einzuführen. Die Stadt Tecklenburg hat sich nach Abwägung der Argumente und Auswertung zweier Rechtsgutachten bewusst gegen diese Möglichkeit entschieden. Die aufkommensneutralen Hebesätze bei dieser Option hätten in Tecklenburg nur wenige Prozentpunkte von den jetzt festgelegten Hebesätzen entfernt gelegen. Anders als in größeren Städten fallen die sogenannten „Nichtwohngrundstücke“ und hier insbesondere die Geschäftsgrundstücke in Tecklenburg nicht so ins Gewicht. Auch Gründe der Rechtssicherheit waren für die Entscheidung maßgeblich, da es noch keine gesicherte Rechtsprechung zur Differenzierung gibt.

## Grundsteuer C

Nach dem reformierten Grundsteuergesetz kann auch eine Grundsteuer C festgelegt werden. Hiervon betroffen wären unbebaute Grundstücke (§ 247 Bewertungsgesetz), die aktuell nach der Grundsteuer B bewertet sind. In Tecklenburg wird in 2025 keine Grundsteuer C erhoben.



## Welche Änderungen ergeben sich für landwirtschaftliche Betriebe ?

Landwirtschaftliche Betriebe konnten bis 2024 als Ganzes nach der niedrigeren Grundsteuer A besteuert werden (wirtschaftliche Einheit).

Ab 2025 müssen alle Wohneinheiten, auch die auf den landwirtschaftlichen Betrieben nach der Grundsteuer B besteuert werden, so dass viele Steuerpflichtige auf dem Lande eine oder sogar mehrere zusätzliche Steuernummer für die Wohnflächen dazubekommen haben. Es handelt sich um eine Vorgabe des Gesetzgebers auf welche die Stadt Tecklenburg keinen Einfluss hatte. Diese Wohnanteile hatten bis 2024 in etwa 40 % der Grundsteuer A Messbeträge ausgemacht.

Die Reform wurde auch genutzt, um gewachsene Strukturen anzupassen. Hatten landwirtschaftliche Betriebe teilweise drei oder vier Steuernummern nach der Grundsteuer A, wurde diese in vielen Fällen zu einer Steuernummer zusammengefasst.

Land- und forstwirtschaftliche Betriebe, bei denen sich die Nutzfläche über mehrere Gemeindegebiete verteilt, haben weiterhin die Möglichkeit eine Zerlegungserklärung beim Finanzamt abzugeben, was in vielen Fällen dazu führt, dass die Grundsteuer A nur einmal bei einer Gemeinde anfällt.

Weitere Informationen finden Sie auf der Internetseite der Finanzverwaltung:

[www.grundsteuer.nrw.de](http://www.grundsteuer.nrw.de)

und auf der Homepage der Stadt Tecklenburg:

[www.tecklenburg.de](http://www.tecklenburg.de)

Die Hotline des Finanzamts Ibbenbüren ist unter der Telefonnummer 05451-920 1959 erreichbar.  
Das Steueramt der Stadt Tecklenburg erreichen Sie unter der Telefonnummer 05482-70 3920.