

Erläuterungen zum Grundbesitzabgabenbescheid 2025

GRUNDSTEUER UND GRUNDSTEUERREFORM

Zum 1. Januar 2025 erfolgt in Gelsenkirchen die verpflichtende Umsetzung der Grundsteuerreform. Bitte beachten Sie, dass für die Berechnung der Grundsteuer somit erstmals der neue Grundsteuermessbetrag sowie neu festgesetzte Hebesätze maßgeblich sind.

$$\text{Grundsteuermessbetrag} \times \text{Hebesatz} = \text{zu zahlende jährliche Grundsteuer}$$

Der neue Grundsteuermessbetrag wurde seitens des Finanzamtes Gelsenkirchen ermittelt. Dieser ergibt sich aus der Neubewertung Ihres Objektes auf der Basis der von Ihnen ab dem Jahr 2022 beim Finanzamt eingereichten *Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts*. Die Verwendung des vom Finanzamt übermittelten neuen Grundsteuermessbetrages ist für die Stadtverwaltung bindend.

Bei Rückfragen zum Grundsteuermessbetrag wenden Sie sich bitte direkt an das Finanzamt Gelsenkirchen. Sofern noch laufende Einspruchsverfahren von Ihnen beim Finanzamt anhängig sind, ist dort **kein** nochmaliger Einspruch erforderlich. Ein laufendes Einspruchsverfahren entbindet nicht von Ihrer Zahlungspflicht bis über den Einspruch entschieden wurde. Durch das Finanzamt erfolgte Korrekturen werden der Stadt Gelsenkirchen automatisiert übermittelt. Aufgrund der bestehenden Bindungswirkung ergeht nachfolgend ein geänderter *Bescheid über Grundbesitzabgaben*.

Die neuen Grundsteuer-Hebesätze wurden im Dezember 2024 vom Rat der Stadt Gelsenkirchen beschlossen. Sie wurden in der Art kalkuliert, dass die Grundsteuerreform in Gelsenkirchen aufkommensneutral durchgeführt wird und entsprechen der Hebesatzempfehlung des Ministeriums der Finanzen des Landes NRW. Die städtischen Erträge aus der Grundsteuer bleiben somit im Vergleich zum Vorjahr insgesamt unverändert. Trotz der grundsätzlich aufkommensneutralen Umsetzung der Grundsteuerreform kann es bezogen auf das einzelne Objekt zu Belastungsveränderungen kommen. Diese ergeben sich aus den neuen Grundsteuermessbeträgen und Hebesätzen. Die neuen Hebesätze betragen für:

- Betriebe der Land- und Forstwirtschaft 498 v. H.
- Wohngrundstücke 696 v. H.
- Unbebaute und Nichtwohngrundstücke 1.397 v. H.

Hinweise zum Zahlungsverkehr

Zur Abwicklung eines reibungslosen Zahlungsverkehrs prüfen Sie bitte, ob Sie im Vergleich zum letzten *Bescheid über Grundbesitzabgaben* ein neues Forderungskennzeichen erhalten haben. Sofern keine Änderung erfolgt ist, ist Ihrerseits nichts Weiteres zu veranlassen. Sollte jedoch ein neues Forderungskennzeichen vergeben worden sein, ist hierzu ggf. die Erteilung eines neuen SEPA-Mandats zum Lastschriftinzug erforderlich (www.gelsenkirchen.de/Sepa-Mandat). Alternativ sind die Angaben im Verwendungszweck Ihres Dauerauftrages bzw. Ihrer Überweisung anzupassen.

Hinweis zu Eigentumswechseln

Sollten Sie Ihr Objekt zwischenzeitlich veräußert haben, beachten Sie bitte nachstehende Hinweise:

Neue Eigentümer können grundsätzlich erst dann unmittelbar zur Zahlung der Grundsteuer herangezogen werden, wenn das zuständige Finanzamt diesen das Objekt steuerlich zugerechnet hat. Sobald der Stadtverwaltung vom Finanzamt ein Eigentumswechsel mitgeteilt wird, erfolgt eine Korrektur des Bescheides und eine Erstattung von zu viel gezahlten Beträgen. Bitte beachten Sie jedoch, dass Sie bis zum Erhalt des Aufhebungsbescheides zu den Grundbesitzabgaben zahlungspflichtig bleiben.

Abweichend von den beschriebenen rechtlichen Rahmenbedingungen bietet Ihnen die Stadt Gelsenkirchen an, Eigentumswechsel bereits vor einer Mitteilung des Finanzamtes mittels einer sog. Verpflichtungserklärung vorzunehmen (www.gelsenkirchen.de | Suche nach: „*Verpflichtungserklärung*“). Dies ist allerdings nur für das Jahr 2025 möglich.

Kontaktaufnahme zur Stadtverwaltung

Ihre Fragen zum *Bescheid über Grundbesitzabgaben* beantworten wir gerne. Wir bitten Sie darum, wenn möglich, Ihre Mitteilungen schriftlich – bestenfalls per Mail an grundbesitzabgaben@gelsenkirchen.de und optional unter Angabe Ihrer Telefonnummer – zu übermitteln. Bitte berücksichtigen Sie, dass eine Bearbeitung Ihrer Anliegen ggf. erst mit zeitlicher Verzögerung erfolgen kann.

Kontaktaufnahme zum Finanzamt

Bei Fragen oder Einwänden zum *Bescheid über die Feststellung des Grundsteuerwerts* oder zum *Bescheid über die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags* wenden Sie sich bitte schriftlich (ggfs. per Mail an Service-5319@fv.nrw.de) an das Finanzamt Gelsenkirchen. Allgemeine Informationen zur Grundsteuerreform sowie Informationen zu dem für Ihr betroffenes Grundstück zuständigen Finanzamt finden Sie auch auf der Website der Finanzverwaltung Nordrhein-Westfalen unter www.grundsteuer.nrw.de.

GEBÜHREN

In jedem Gelsenkirchener Haushalt fallen Abfälle und Abwasser an. Die Beseitigung dieser Stoffe sowie die Reinigung der Straßen sind städtische Aufgaben. Zuständig hierfür sind die eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen der Stadt Gelsenkirchen, *GELSENDIENSTE* und *GELSENKANAL*. Die Aufgaben sind in den entsprechenden Satzungen festgeschrieben. Für diese Leistungen werden von den Bürgerinnen und Bürgern Gebühren erhoben. Mit den folgenden Ausführungen möchten wir verdeutlichen, welche Leistungen durch die jeweilige Gebühr abgedeckt sind und wie sie sich zusammensetzt.

Abfallentsorgungsgebühren

Die Abfallentsorgungsgebühren setzen sich zusammen aus einer Gebühr für die graue Tonne für Restmüll und gegebenenfalls einer gesonderten Gebühr für die braune Biotonne. Die Höhe der Gebühren ist abhängig von dem Volumen der Behälter sowie dem Leerungsrhythmus. Die blaue Tonne für Altpapier wird von *GELSENDIENSTE* kostenlos bereitgestellt. Für die gelbe Tonne ist das Unternehmen *Remondis* zuständig (Servicenummer 0800 / 122 3255).

Weitere Informationen zu den verschiedenen Abfallbehältern sowie den Bestellmöglichkeiten finden Sie auf der Website von *GELSENDIENSTE* unter www.gelsendienste.de/bestellung.

Durch die Restmüllgebühr werden auch die Kosten weiterer Leistungen von *GELSENDIENSTE* gedeckt. Hierzu zählen der Abholservice für Sperrmüll und Elektrogroßgeräte, die mobile Sammlung von Schadstoffen und die Abholung der ausgedienten Weihnachtsbäume. Zudem besteht an den Wertstoffhöfen an der Adenauerallee 115 und der Wickingstraße 25b die Möglichkeit, zahlreiche Abfallarten in haushaltsüblichen Mengen ohne gesonderte Gebühr selbst anzuliefern.

Rechtsgrundlage für die Erhebung der Gebühren ist die „Gebührensatzung zur Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Gelsenkirchen“. Eine Lesefassung finden Sie auf der Website www.gelsendienste.de/satzungen.

Straßenreinigungs- und Winterdienstgebühren

Die meisten Straßen in Gelsenkirchen werden in einem festgelegten Rhythmus durch *GELSENDIENSTE* gereinigt. Das Intervall – von 14-täglich bis sechsmal wöchentlich – richtet sich nach der im Straßen- und Wegeverzeichnis der Straßenreinigungssatzung festgesetzten Reinigungsstufe. In diesem Verzeichnis ist durch die Winterdienststufe ebenfalls festgelegt, welche Leistungen bei notwendigem Winterdienst auf den Fahrbahnen der einzelnen Straßen erbracht werden. Die Einteilung in eine von vier Stufen erfolgt nach der Bedeutung einer Straße für den öffentlichen Verkehr. Priorität hat, dass der Verkehr auf den wichtigsten Strecken möglichst reibungslos fließt und zentrale Orte wie Krankenhäuser sicher erreicht werden können. Vorrang haben daher die in Stufe 1 eingeteilten Hauptdurchgangsstraßen mit einer Gesamtlänge von rund 290 Kilometern. Erst wenn der Einsatz hier zufriedenstellend beendet wurde, es zum Beispiel zwischenzeitlich nicht nachgeschneit hat, erfolgt der Einsatz in der nachfolgenden Stufe 2. In dieser Kategorie sind die Hauptsammelstraßen zusammengefasst. In die Stufen 3 und 4 sind kleinere Sammel- und Anliegerstraßen eingeordnet, welche nachrangig bearbeitet werden.

Bei der Gebührenermittlung werden die voraussichtlichen Gesamtkosten der Straßenreinigung und des Winterdienstes um einen Anteil in Höhe von 19 Prozent reduziert, der von der Stadt getragen wird. Damit ist der Aufwand abgegolten, der im öffentlichen Interesse liegt und für den kein Anlieger herangezogen werden kann (z. B. Brücken, Rinnen bei Mittelstreifen).

Die verbleibenden Kosten werden, aufgeteilt in Straßenreinigung und Winterdienst, durch die so genannten Frontmeter dividiert und über einen Schlüssel, der den Umfang und die Häufigkeit der erbrachten Leistungen berücksichtigt, entsprechend der der Straße zugewandten Frontmeter auf die Grundstückseigentümer als Gebühr umgelegt.

Rechtsgrundlage für die Erhebung der Gebühren ist die „Satzung über die Reinigung öffentlicher Straßen im Stadtgebiet Gelsenkirchen und über die Erhebung von Straßenreinigungsgebühren“. Eine Lesefassung steht auf der Website von *GELSENDIENSTE* unter www.gelsendienste.de/satzungen zur Verfügung.

Entwässerungsgebühren

Entwässerungsgebühren werden getrennt für die Einleitung von Schmutzwasser (Schmutzwassergebühr) und Niederschlagswasser (Niederschlagswassergebühr) erhoben.

a) Schmutzwassergebühren:

Berechnungseinheit ist der Kubikmeter Schmutzwasser. Berechnungsgrundlage ist im Regelfall die durch den Wasserversorger gelieferte Frischwassermenge. Für Mitglieder der Abwasserverbände Emschergenossenschaft oder Lippeverband bzw. für Kunden, die direkt in Entwässerungsanlagen der Verbände einleiten, hat der Rat der Stadt gesonderte Tarife beschlossen.

b) Niederschlagswassergebühren:

Die Benutzungsgebühr für die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Abwasseranlage bemisst sich nach der bebauten bzw. überbauten und/oder befestigten angeschlossenen Grundstücksfläche (Quadratmeter). Für Mitglieder der Abwasserverbände bzw. Direkteinleiter bestehen – wie bei den Schmutzwassergebühren – gesonderte Tarife.

Rechtsgrundlage für die Erhebung der Entwässerungsgebühren ist die „Gebührensatzung zur Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage – Entwässerungsgebührensatzung - Stadt Gelsenkirchen“. Diese finden Sie auf der Website von *GELSENKANAL* unter www.gelsenkanal.de im Bereich „Downloads“.