

Federführung:

20-Kämmerei, Stadtkasse

Produkt:

20.05 Erhebung von Steuern und Gebühren

20.20 Steuern, allgem. Zuweisungen u. allgem. Umlagen

Datum:

05.06.2023

Beratungsfolge:

Haupt- und Finanzausschuss

Rat der Stadt Coesfeld

Sitzungsdatum:

15.06.2023

21.06.2023

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Informationen zur Grundsteuerreform

Beschlussvorschlag:

Die Grundsteuer bildet eine ganz wesentliche Säule der kommunalen Einnahmen und dient der Finanzierung von Schulen, Kitas, Straßen und vieles mehr. Zum 01.01.2025 erfolgt die Umsetzung der Grundsteuerreform. Diese Vorlage soll einen umfassenden Überblick über die Reform und einen aktuellen Sachstand wiedergeben.

Sachverhalt:

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Urteil vom 10. April 2018 die gesetzlichen Regelungen zur Grundsteuer für unvereinbar mit dem Gleichheitssatz des Grundgesetzes erklärt. Mit Datum vom 18. Oktober 2019 hat sodann der Deutsche Bundestag eine Reform beschlossen, welche bis spätestens Ende 2024 umzusetzen ist.

Am dreistufigen Verfahren zur Ermittlung der Grundsteuer wird festgehalten. Zunächst ermitteln die Finanzämter den Grundsteuerwert, auf den dann eine Steuermesszahl angewendet wird. Anschließend wendet jede Gemeinde individuell ihren eigenen Hebesatz an.

Finanzämter: Grundsteuerwert x Grundsteuermesszahl = Grundsteuermessbetrag

Gemeinden: Grundsteuermessbetrag x Hebesatz = Grundsteuer

Grundsteuerwert = Einheitswert

Grundsteuermesszahl = Steuermesszahl

Grundsteuermessbetrag = Messbetrag

Der Aufbau der Grundsteuer richtet sich nach dem Bewertungsgesetz (BewG), anhand dessen Einheitswerte ermittelt werden, welche den Wert inländischen Grundbesitzes repräsentieren. Diese Werte stellen bislang auf veraltete Werteverhältnisse ab (in Westdeutschland auf diejenigen von 1964; in Ostdeutschland sogar auf Werte von 1935).

Dies hat zur Folge, dass viele Bürger:innen zu viel oder zu wenig Steuern zahlen, weil ihre Immobilie im Verhältnis zu anderen zu hoch oder zu niedrig bewertet wird – gemessen an aktuellen Wertverhältnissen, die den Einheitswerten eigentlich zugrunde liegen müssten.

Das BewG sieht eine regelmäßige Anpassung der Wertverhältnisse vor - die sogenannte Hauptfeststellung. Bewertungsstichtag für die erste Hauptfeststellung nach neuem Recht war der 1. Januar 2022. Danach ist eine neue Hauptfeststellung alle sieben Jahre vorgesehen. (Quelle: Städte- und Gemeinderat 09/2019 & 05/2020)

Aufkommensneutralität

Das Urteil des Bundesverfassungsgerichtes sieht eine aufkommensneutrale Umsetzung der Grundsteuerreform vor. Aufkommensneutral bedeutet, dass das Ertragsvolumen der Grundsteuer vor und nach Umsetzung der Reform (also vor und nach dem Beginn des Jahres 2025) gemeindeweit insgesamt stabil gehalten wird und insbesondere nicht mit Anwendung der Neubewertungen ab dem 01.01.2025 steigt. Ausdrücklich nicht gemeint ist damit eine individuelle Belastungsneutralität einzelner Steuerpflichtiger. Die individuelle Steuerlast wird sich – als zwingende Folge der Reform – vielfach verändern.

Das Ministerium der Finanzen NRW hat bereits angekündigt, dass im letzten Schritt der Umsetzung der Reform sämtliche Kommunen öffentlich über den jeweiligen Hebesatz informiert werden, der zur Aufkommensneutralität in der jeweiligen Kommune führt.

Diese Mitteilung wird, nach aktuellem Informationsstand, im Laufe des Jahres 2024 erfolgen. Als Referenz-Hebesatz wird in die Berechnung der letzte verbindliche gemeindliche Hebesatz für das Haushaltsjahr 2023 (zum Stand 01.01.2023) einfließen. Eine rechtliche Bindung an den aufkommensneutralen Hebesatz haben die Kommunen und damit auch die Stadt Coesfeld nicht.

(Quellen: Schnellbrief StGB 278/2021; Schnellbrief StGB 576/2021; Schnellbrief StGB 299/2022)

Zeitliche Einordnung



(s. Abbildung, Quelle Informationsschreiben des Finanzministeriums NRW)

- 1.) Hauptfeststellungszeitpunkt ist der 01.01.2022
- 2.) Abgabe der Feststellungserklärungen der Bürger:innen bis zum 31.10.2022 (Fristverlängerung erfolgte bis zum 31.01.2023)
- 3.) parallele Feststellung der Grundsteuerwerte durch die Finanzämter und Weiterleitung der Daten an die Kommunen
- 4.) Am 31.12.2024 ist der Fristablauf BVerfG, nachdem nach altem Recht Grundsteuer erhoben werden durfte
- 5.) Ab 01.01.2025 Erhebung der neu berechneten Grundsteuer durch die Kommunen

Die Stadt Coesfeld hat keinen Einfluss auf den zeitlichen Ablauf der Reform und ist an die Weiterleitung der Daten der Finanzämter gebunden.

Die Bemessungen des Finanzamtes sind in großen Teilen noch ausstehend, daher ist eine Prognose, in welche Richtung sich die Grundsteuer auf ein einzelnes Objekt bezogen entwickelt,

aktuell nicht möglich. Ebenso ist noch fraglich, welche Höhe der Hebesatz zum entsprechenden Zeitpunkt betragen wird.

Grundsteuer C

Im Rahmen der Reform der Grundsteuer Ende des Jahres 2019 wurde auch ein Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung beschlossen. Mit der damit einhergehenden Einführung einer sogenannten Grundsteuer C erhalten die Städte und Gemeinden ein weiteres Instrument, um aus städtebaulichen Gründen der Grundstückspekulation entgegenwirken zu können und Anreize für die Bebauung baureifer Grundstücke zu setzen. (Quelle: Städte- und Gemeinderat 05/2020)

„Schon heute ist - verfassungsrechtlich - umstritten, ob die Grundsteuer C den gerichtlichen Prüfungen standhalten wird. Dafür spricht jedoch einiges. Es gibt rechtshistorisch in der Bundesrepublik Deutschland ein Vorbild für die neue Grundsteuer C. In den Jahren 1961 und 1962 wurde von den Städten und Gemeinden die sogenannte Baulandsteuer erhoben, die dann allerdings wieder abgeschafft wurde. Der Bundesfinanzhof hatte mit Urteil vom 19. April 1963 die Vorschriften über diese Baulandsteuer für die Jahre 1961 und 1962 als verfassungsgemäß angesehen. Eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes in der Sache blieb aus, da die Steuer aufgehoben wurde, noch bevor ein Verfahren beginnen konnte.“ (Quelle: Städte- und Gemeinderat 05/2020; Seite 14)

Die Grundsteuer C eröffnet der Stadt Coesfeld die Möglichkeit, aus städtebaulichen Gründen auf baureife, aber unbebaute Grundstücke einen höheren Hebesatz anwenden zu können.

Unbebaute Grundstücke sind nach § 246 Bewertungsgesetz Grundstücke, auf denen sich keine benutzbaren Gebäude befinden oder etwaige Gebäude auf Dauer keiner Nutzung zugeführt werden können.

Baureif sind diese Grundstücke, wenn diese „nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden könnten“. Dies gilt unbeachtlich einer sofortigen Bebauung entgegenstehender zivilrechtlicher Gründe oder einer noch nicht erteilten Baugenehmigung.

Zu städtebaulichen Gründen zählen insbesondere die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen wie die Stärkung der Innenentwicklung.

Die Städte und Gemeinden stehen hier vor der Aufgabe die Grundstücke, welche die genannten Bedingungen erfüllen, ausfindig zu machen und sich auf einen Hebesatz zu verständigen.

Ausblick

Zum aktuellen Zeitpunkt stehen noch einige Fragezeichen hinter der Grundsteuerreform. Werden alle Feststellungserklärungen seitens der Finanzämter rechtzeitig bearbeitet und die Daten an die Kommunen weitergeben? Wie hoch ist der künftige aufkommensneutrale Hebesatz? Was passiert mit der angekündigten Grundsteuer C?

In Abstimmung mit dem Städte- und Gemeindebund NRW ist zu erwarten, dass im Laufe des Jahres 2023 weitere Informationen verteilt werden. Diese sollen ebenfalls an die politischen Gremien weitergetragen werden.