

Federführung:
20-Kämmerei, Stadtkasse
Produkt:

Datum:
08.04.2024

Beratungsfolge:
Haupt- und Finanzausschuss

Sitzungsdatum:
18.04.2024
Kenntnisnahme

Aktuelle Informationen zur Grundsteuerreform

Beschlussvorschlag:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt:

Die letzte Berichtsvorlage aus dem Juni 2023 (128/2023) zur Information der Politik und der Öffentlichkeit zur Grundsteuerreform endet mit einem Ausblick der einige Fragezeichen aufgezeigt hat. Die dazugehörigen Fragen konnten in der Zwischenzeit leider nur bedingt beantwortet werden. Wie im Rahmen der Vorlage 040/2024 zur Prüfung der Einführung einer Grundsteuer C erläutert, liegt noch keine Arbeitshilfe vor, so dass das Fragezeichen zum Großteil bestehen bleibt. Leider liegt bisher auch noch kein konkreter Termin für die Bekanntgabe der aufkommensneutralen Hebesätze in Form eines gemeindefarbenen Hebesatzregisters für die einzelnen Kommunen vor. Bisher wurde lediglich eine Information im dritten Quartal in Aussicht gestellt.

Damit das komplexe Thema für die Coesfelder Bürgerinnen und Bürger verständlicher wird, wurde mit den Grundsteuerbescheiden 2024 eine Liste mit Fragen und Antworten zur Reform verschickt. Damit wurden konkrete Fragen noch einmal eingehend beleuchtet und die Bürgerinnen und Bürger hatten die Möglichkeit sich mit Blick auf den letzten Bescheid nach altem Recht mit den neuen Besonderheiten der Grundsteuer zu beschäftigen.

Die technischen und organisatorischen Vorbereitungen in der Verwaltung laufen parallel zur „normalen“ Bearbeitung der Grundsteuer. Wie zum Ablauf der Reform in der Vorlage 128/2023 aufgezeigt und erläutert, finden auch auf Landesebene technische und organisatorische Vorbereitungen statt. Dazu gehört u. a. die Feststellung der Grundsteuerwerte und der Grundsteuermessbeträge. Durch die laufende Bearbeitung der Grundsteuerwerte durch die Finanzämter hat sich in der Zwischenzeit in weiten Teilen des Landes NRW ein Effekt gezeigt, vor dem die kommunalen Spitzenverbände frühzeitig gewarnt hatten.

Im Rahmen der Reform ist vorgesehen, dass die Reform für die Kommunen aufkommensneutral erfolgen wird. Damit ist gemeint, dass die Kommunen nach dem 01.01.2025 den gleichen Grundsteuerertrag erhalten sollen, wie in den Vorjahren. Das ist für alle Kommunen und auch für die Stadt Coesfeld von grundlegender Bedeutung, da die Grundsteuer ein wichtiger Bestandteil der kommunalen Finanzmittel ist. Im Haushalt 2024 sind für die Grundsteuer A 280.000 Euro und für die Grundsteuer B 8.000.000 Euro eingeplant, die für das gesamte Aufgabenportfolio eingesetzt werden (z. B. Schulbaumaßnahmen, Jugendhilfe, Straßenbau, städtische

Veranstaltungen, Kunstrasenplätze etc.). Zunächst wurde vom Land NRW mitgeteilt, dass die Hebesätze von 2023 als Grundlage genutzt werden. Ende Februar 2024 wurde durchaus überraschend von Seiten des Landes entschieden, dass anders als bisher mitgeteilt, die Hebesätze 2024 die Basis bilden werden.

Um die Aufkommensneutralität berechnen zu können, müssen die neuen Messbeträge der Finanzämter mit einem Hebesatz multipliziert werden, so dass das bisherige Grundsteueraufkommen der Kommune erreicht wird. Der dafür notwendige Hebesatz ist dann der s. g. aufkommensneutrale Hebesatz. Bei den Messbeträgen, die durch die Finanzämter ermittelt werden, hat sich allerdings in der Zwischenzeit gezeigt, dass sich das Werteverhältnis von Wohngrundstücken im Vergleich zu den gewerblich genutzten Grundstücken deutlich zu Lasten der Wohngrundstücke verschoben hat. Das ist mit der neuen Bewertungsmethode für gewerbliche Grundstücke durch das Finanzamt zu erklären. Dieser Effekt hat sich bereits in anderen Bundesländern, die das s. g. Bundesmodell anwenden, gezeigt.

Durch die neuen Grundsteuerwerte der einzelnen Grundstücke und die neuen Messzahlen wird sich zwangsläufig eine Änderung für die einzelnen Steuerpflichtigen ergeben, allerdings sorgen die geringeren Grundsteuerwerte der s. g. Nichtwohn-Grundstücke (z. B. Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke) dafür, dass dieser Anteil durch die Wohngrundstücke (Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum) aufgefangen werden muss. Um diesen Verwerfungen zuvorzukommen, haben z. B. das Saarland und Sachsen bereits auf Landesebene verschiedene Messzahlen für Wohngrundstücke und Nichtwohn-Grundstücke vorgegeben. Das Land NRW schließt diese Möglichkeit aktuell aus und wirbt für differenzierte Hebesätze in den Kommunen. Als Argumente für die Ablehnung der Anpassung der Messzahlen auf diese systembedingte Verschiebung werden aufgeführt, dass (mittlerweile) eine Umsetzung zeitlich nicht mehr möglich ist, keine Personalressourcen zur Verfügung stehen und komplexe verfahrensrechtliche Risiken gesehen werden.

Das Ziel von NRW-Finanzminister Dr. Optendrenk scheint eine bundeseinheitliche kann-Regelung zur Einführung differenzierter Hebesätze für die Länder zu sein, die das Bundesmodell vorsehen. Die differenzierten Hebesätze werden als Möglichkeit für die Kommunen dargestellt auf räumlich-strukturelle Verhältnisse vor Ort zu reagieren. Den Kommunen wäre es freigestellt zwei unterschiedliche Hebesätze B für die „Grundstücksarten“ zu bestimmen. Gleichzeitig würde allerdings nur ein aufkommensneutraler Hebesatz bekanntgegeben. Das vorab bekannte Problem der systembedingten ungleichen Gewichtung zwischen Nicht-Wohngrundstücke und Wohngrundstücken müsste dann in jeder Kommune in NRW diskutiert und entschieden werden.

Zusätzlich zu den inhaltlichen Fragen, ergibt sich für die Bearbeitung die Frage der zeitlichen Möglichkeit. Die eingesetzte Software sieht pro Grundsteuer nur eine „Abgabenart“ vor. Die Möglichkeit eines differenzierten Hebesatzes müsste erst einmal programmiert werden. Ob dieses zeitlich mit Blick auf einen Beginn der neuen Grundsteuer ab 01.01.2025 inklusive der erforderlichen Tests von heute an noch möglich ist, müsste u. a. der für die Stadt Coesfeld zuständige Dienstleister (citeq Münster) mit dem Softwareanbieter klären. Gleichzeitig ist allerdings zu beachten, dass bisher noch keine gesetzlichen Regelungen vorliegen. Die Beauftragung einer Programmierung wäre möglicherweise hinfällig, wenn die bisherigen Ankündigungen nicht umgesetzt werden. Eine zeitliche Verschiebung scheint eine rechtzeitige Umsetzung allerdings unwahrscheinlicher zu machen.

Hinzu kommt die örtliche Auswertung der Grundstücke, die zusätzliche und nicht vorhandene Personalressourcen bindet. Zusätzlich werden erhöhte Prozessrisiken gesehen.

Ausblick:

Die Situation ist ausgesprochen schwierig, da aktuell noch keine konkreten Regelungen vorliegen. Gleichzeitig steht die Umsetzung des bereits bis hierhin schwierigen Prozesses kurz bevor, so dass es kurzfristig eine Lösung geben muss, die zeitlich und personell umsetzbar ist. Die systembedingte Lastenverschiebung zwischen den Steuerpflichtigen der Wohngrundstücke und der gewerblich genutzten Grundstücke sollte nicht auf die kommunale Ebene verschoben werden. Eine gemeinsame sinnvolle Lösung mit dem Land zu finden, sollte das Ziel sein. Zur

Klärung der Thematik findet am 16.04.2024 eine Sachverständigenanhörung im Haushalts- und Finanzausschusses des Landtags Nordrhein-Westfalen statt. Sollte es bis zur Sitzung weitere Informationen geben, werden diese mündlich mitgeteilt.