

Federführung:
20-Kämmerei, Stadtkasse
Produkt:

Datum:
10.06.2024

Beratungsfolge:
Haupt- und Finanzausschuss

Sitzungsdatum:
27.06.2024
Kenntnisnahme

Neue Informationen zur Grundsteuer

Beschlussvorschlag:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen

Sachverhalt:

Das Thema „Grundsteuerreform“ wurde bereits in verschiedenen Vorlagen erläutert, auf die hier gerne verwiesen wird (128/2023, 099/2024). In Bezug auf die Vorlage aus April 2024 hat sich in der Zwischenzeit eine neue Entwicklung ergeben. Mit Datum vom 14.05.2024 haben die Regierungsfractionen von CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN den folgenden Gesetzentwurf eingebracht:

Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen (Nordrhein-Westfalens Grundsteuerhebesatzgesetz – NWGrStHsG).

Die Einbringung ist erfolgt, obwohl die kommunalen Spitzenverbände, wie in der letzten Vorlage erläutert, massive Schwierigkeiten und Risiken für die Kommunen sehen.

Der Gesetzentwurf sieht vor, dass der Hebesatz jeweils

- für in der Gemeinde liegenden Betriebe der Land- und Fortwirtschaft,
- für die in der Gemeinde liegenden unbebauten Grundstücke (§ 247 Bewertungsgesetz) und bebaute Grundstücke, die gem. § 250 Abs. 3 des Bewertungsgesetzes im Sachwertverfahren zu bewerten sind (s. g. Nichtwohngrundstücke – Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum und sonstige bebaute Grundstücke) und
- für die in der Gemeinde liegenden bebauten Grundstücke, die gem. § 250 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes im Ertragswertverfahren zu bewerten sind (s. g. Wohngrundstücke – Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mitwohngrundstücke, Wohnungseigentum)

einheitlich sein muss.

Daraus würden sich drei Hebesätze für die Grundsteuer ergeben – Grundsteuer A, Grundsteuer B „Nichtwohngrundstücke“ und Grundsteuer B „Wohngrundstücke“.

Der Gesetzentwurf erläutert dazu, dass es den Kommunen obliegt bei einer Differenzierung der Hebesätze hinreichende verfassungsrechtliche Rechtfertigungsgründe darzulegen. In der Begründung wird darüber hinaus mitgeteilt, dass den Kommunen im Ergebnis künftig ein Lenkungsinstrument zur Verfügung steht, das in der Verantwortung der Kommunen unter Berücksichtigung der verfassungsrechtlichen Grenzen im Rahmen ihrer Beschlüsse über die Höhe der Hebesätze ausgeübt werden muss.

Hintergrund des Gesetzesentwurfs ist die von Seiten des Landes erst jetzt beachtete „Wertverschiebung“ zwischen den Wohngrundstücken und den Nichtwohngrundstücken, auf die die kommunalen Spitzenverbände laut eigener Aussage bereits im Jahr 2022 hingewiesen haben. Ursächlich ist dafür die neue Art der Bewertung der gewerblichen Grundstücke durch das Finanzamt im Rahmen des Bewertungsgesetzes. Die Möglichkeit die Messzahlen entsprechend dieser Verschiebungen anzupassen, wie es bereits andere Bundesländer gemacht haben, ist laut Finanzministerium NRW nicht opportun.

Von Seiten des Gesetzgebers wurde erkannt, dass die Grundsteuer ein wichtiger Bestandteil der kommunalen Einnahmen ist und nur mit der Sicherstellung dieser Einnahmen die kommunalen Aufgaben, wie Schulbaumaßnahmen, Jugendhilfeleistungen, Kinderbetreuung, Sportanlagen, Straßenbau, öffentliche Sicherheit und Ordnung umgesetzt werden können.

Bei der Stadt Coesfeld macht diese Ertragsposition rd. 8 Mio. Euro jährlich aus und wird auch im gleichen Maß in der mittelfristigen Finanzplanung im Haushalt 2024 dargestellt, um zu signalisieren, dass alleine auf Grund der Reform keine Erhöhung der Erträge vorgesehen ist. Eine leichte Erhöhung von rd. 96.000 Euro ist auf Grund der Nachverdichtung etc. jedes Jahr geplant.

Durch die Zusicherung der Aufkommensneutralität sollte sichergestellt werden, dass die Kommunen auch nach der Umsetzung der Reform mit diesen Erträge planen können, auch wenn sich durch die neuen Bewertungen des Finanzamtes Veränderungen an den Grundsteuerwerten bzw. in Verbindung mit den Messzahlen an den Grundsteuermessbeträgen für die Kommune ergeben haben. Damit ist vom Gesetzgeber ausdrücklich nicht gemeint, dass es für den individuellen Steuerpflichtigen nicht zu Veränderungen kommt. Es war gerade das Ziel der Reform die Grundsteuer „gerechter“ zu machen, so dass Verschiebungen grundsätzlich im Rahmen der Reformgestaltung gewollt und zu erwarten waren.

Auf Grund der sich bereits auf Landesebene abzeichnenden Wertverschiebungen zwischen den Wohngrundstücken und den Nichtwohngrundstücken sollen trotz ausdrücklicher Ablehnung der Kommunen und ihrer kommunalen Spitzenverbände differenzierte Hebesätze gesetzlich vorgesehen werden. In diesem Zusammenhang hat das Finanzministerium von der eigentlichen Aussage Abstand genommen, dass für diesen Fall keine verschiedenen aufkommensneutralen Hebesätze zur Verfügung gestellt werden. Vielmehr sollen jetzt doch zeitnah differenzierte Hebesätze mitgeteilt werden. Die Hebesätze sollen laut Auskunft des Städte- und Gemeindebundes NRW vom Finanzministerium um den 20.06. zur Verfügung gestellt werden, wobei das Finanzministerium die Information für Ende des Monats Juni in Aussicht.

Sollten zur Sitzung des HFA am 27.06.2024 weitere Informationen zur Verfügung stehen, werden diese mündlich mitgeteilt.