

Federführung:  
20-Kämmerei, Stadtkasse  
Produkt:

Datum:  
27.08.2024

Beratungsfolge:  
Haupt- und Finanzausschuss

Sitzungsdatum:  
05.09.2024  
Kenntnisnahme

## Neue Informationen zur Grundsteuerreform (2)

### Beschlussvorschlag:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen

### Sachverhalt:

Letztmalig wurde in der Sitzung vor der Sommerpause über das Thema berichtet. In der Zwischenzeit haben sich neue Entwicklungen ergeben über die hier informiert wird.

Trotz der ausdrücklichen Ablehnung der Kommunen und ihrer kommunalen Spitzenverbände wurde das Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen mit folgenden Änderungen im Vergleich zum Entwurf beschlossen:

1. § 1 Absatz 1 wird wie folgt geändert:

a) Nach Satz 2 wird folgender Satz 3 eingefügt:

„Die Gemeinde kann für die in Satz 1 Nummer 2 und 3 genannten Grundstücke einen zusammengefassten Hebesatz in identischer Höhe festlegen.“

b) Der bisherige Satz 3 wird Satz 4.

2. Nach § 1 wird folgender § 2 eingefügt:

„§ 2 Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts

*In Ergänzung zu § 220 des Bewertungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 31 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411) geändert worden ist, ist der niedrigere gemeine Wert anzusetzen, wenn die steuerpflichtige Person oder Personenvereinigung nachweist, dass der nach den Vorschriften des Zweiten Teils des Siebenten Abschnitts des Bewertungsgesetzes ermittelte Grundsteuerwert erheblich von dem gemeinen Wert der wirtschaftlichen Einheit im Feststellungszeitpunkt abweicht. Davon ist auszugehen, wenn der Grundsteuerwert den nachgewiesenen gemeinen Wert um mindestens 40 Prozent übersteigt. § 198 Absatz 1 Satz 2, Absatz 2 und 3 des Bewertungsgesetzes gilt entsprechend. § 227 des Bewertungsgesetzes bleibt unberührt.“*

### 3. Die bisherigen § 2 und § 3 werden zu § 3 und § 4

Zusätzlich zu den veröffentlichten aufkommensneutralen Hebesätzen wurden auf Drängen der Kommunen und kommunalen Spitzenverbände die Berechnungsgrundlagen vom Ministerium der Finanzen veröffentlicht. Wie bereits mitgeteilt, unterscheiden sich die Werte der Berechnung mit den vorliegenden Daten aus der Finanzsoftware. Das ist u. a. mit dem Stand der Daten (01.01.2024) der Berechnungsgrundlage zu erläutern. Eine Aktualisierung der aufkommensneutralen Hebesätze und der Berechnungsgrundlagen wurde abermals auf Drängen der Kommunen und kommunalen Spitzenverbände vom Ministerium für die zweite Septemberhälfte zugesagt.

Des Weiteren wurde das angekündigte Grundsteuermessbetragsverzeichnis zur Verfügung gestellt. Eine direkte Nutzung ist auf Grund der unterschiedlichen Datenstände etc. nicht möglich. In der Zwischenzeit hat das kommunale Rechenzentrum sechs Berichte programmiert, die Hinweise auf mögliche variierende Daten oder nicht logische Grundstücksveränderungen geben. Für die Bearbeitung steht die Teamleitung für den Bereich kommunale Abgaben im positiven Austausch mit dem örtlichen Finanzamt und schaut sich eine Vielzahl der rund 14.000 Datensätze manuell an.

Die Datenlage stellt sich aktuell so dar, dass durch die neuen Bewertungen durch das Finanzamt der Messbetrag der Grundsteuer B für die Stadt Coesfeld insgesamt von rd. 1,4 Mio. Euro auf rd. 1,1 Mio. Euro gesunken ist. Dabei und bei den folgenden Berechnungen ist zu beachten, dass als Basis nur rd. 98 % der Daten vorliegen. Grund dafür ist u. a., dass nicht alle Steuererklärungen abgegeben wurden. Darüber hinaus befinden sich einige Sachverhalte noch in der Klärungsphase, u. a. mit dem örtlichen Finanzamt.

Durch die vorgesehene Aufkommensneutralität der Grundsteuerreform für die Kommunen ergibt sich aus der Verminderung des Messbetrages ein reformbedingter erhöhter Hebesatz (s. g. aufkommensneutraler Hebesatz) von rd. 747 %. Dabei ist nochmals darauf hinzuweisen, dass aufkommensneutral nicht belastungsneutral für das einzelne Grundstück und damit die einzelne Bürgerin oder den einzelnen Bürger bedeutet. Die Veränderung der bisherigen zu zahlenden Grundsteuer nach der Reform ist gerade das vom Bund gewollte Ergebnis, um auf die Verfassungswidrigkeit des alten Systems zu reagieren. Die Neubewertung sollte herausstellen, wo sich die Grundsteuerwerte der einzelnen Grundstücke als Basis der Grundsteuer nach unten, aber auch nach oben verändert haben.

Wie bereits in der letzten Vorlage (156/2024) erläutert, ergibt sich aus dem s. g. Bundesmodell, für das sich das Land Nordrhein-Westfalen entschieden hat, eine Verschiebung der Messbeträge (Grundsteuerwerte in Verbindung mit den neuen Messzahlen - Wohngrundstücke 0,31 Promille und Nicht-Wohngrundstücke 0,34 Promille) zwischen Wohngrundstücken und Nichtwohngrundstücken. Hintergrund ist das unterschiedliche Bewertungssystem für die beiden Grundstücksarten und die trotzdem nahezu gleiche Messzahl.

Die Aufteilung des Messbetrages stellt/e sich wie folgt dar:

	Messbetrag in Euro	davon Wohnen	davon Nicht-Wohnen
aktuell	1.431.370,00 €	890.155,75 €	541.214,25 €
reformbedingt	1.099.295,86 €	854.586,01 €	244.709,85 €

Durch die Berechnungsmethode der Grundsteuer ergibt sich, dass die Wohngrundstücke aktuell einen Anteil von rd. 62 % (890.155,75 Euro x 550 % = 4.895.856,63 Euro) und die Nicht-Wohngrundstücke einen Anteil von 38 % (541.214,25 Euro x 550 % = 2.976.678,36 Euro) zum Gesamtergebnis von 7,87 Mio. Euro beitragen.

Nach der Reform ergibt sich aus dem einheitlichen aufkommensneutralen Hebesatz (747 %) eine Verteilung von rd. 78 % für Wohngrundstücke (854.586,01 Euro x 747 % = 6.383.757,50 Euro)

und rd. 22 % für Nicht-Wohngrundstücke (244.709,85 Euro x 747 % = 1.827.982,58 Euro). Dabei ist zu beachten, dass die reformbedingte Verschiebung der Wohnanteile aus dem Bereich der Grundsteuer A (Land- und Forstwirtschaft) zur Grundsteuer B zu einer Erhöhung des Aufkommens der Grundsteuer B führt und daher zusammen mit der grundsätzlichen Nachverdichtung mit einem Grundsteueraufkommen für die Grundsteuer B von 8,21 Mio. Euro zu rechnen ist. Der Messbetrag bezogen auf die Wohnanteile Land- und Forstwirtschaft kann aktuell nur aus den Daten des Landes abgelesen werden (Messbetrag rd. 39.000 Euro), da eine Auswertung in der Software nicht möglich ist. Eine Anfrage, wie das Land den Messbetrag ermittelt hat, ist aktuell gestellt.

In der Zwischenzeit stehen unterschiedliche Auswertungsmöglichkeiten zur Verfügung. Gleichzeitig bleibt die Ermittlung von Hebesätzen im neuen System ein komplexes Ansinnen, so dass das Thema weiterhin eng begleitet und die Politik umfassend informiert wird. Vor allem die von Minister Dr. Optendrenk nochmals bekräftigte Aussage, dass die Kommunen bei der Satzungs begründung unterstützt werden, zeigt, wie schwierig eine gute Umsetzung der Reform für die Kommunen ist. Wie bereits im Entwurf zum o. g. Gesetz erläutert, obliegt es den Kommunen hinreichende verfassungsrechtliche Rechtfertigungsgründe darzulegen, wenn differenzierte Hebesätze vorgesehen werden. Grundsätzlich ist bereits jetzt geplant, dass der Politik zur Absicherung eine Hebesatzsatzung vorgelegt wird und die Hebesätze nicht über die Haushaltssatzung festgelegt werden.