

Grundsteuerreform

- Grundsteuerreform am 18.10.2019 vom Deutschen Bundestag beschlossen (Grundsteuer-Reformgesetz vom 26.11.2019)
 - Regelmäßige Anpassung der Wertverhältnisse (Hauptfeststellung) – erstmalig nach neuem Recht 01.01.2022
 - Wohnanteile Land- und Forstwirtschaft Verschiebung zur Grundsteuer B

- Ziel der Reform
 - Realitätsgerechte Abbildung der Grundstücks- und Gebäudewerte – in der Konsequenz verändern sich die Grundsteuermessbeträge der einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer nach unten oder oben (damit auch Zahlbeträge)
 - Aufkommensneutralität für die Kommunen, weil die Grundsteuer ein wichtiger Baustein der Finanzierung der kommunalen Aufgaben ist

- Wahl fiel auf das s. g. Bundesmodell
 - Dreistufiges Verfahren
 1. Ermittlung des Grundsteuerwertes (Finanzamt) – Abgabe der Feststellungserklärung bis zum 31.01.2023
 2. Anwendung der Steuermesszahl (0,31 Promille Wohngrundstücke und 0,34 Promille Nicht-Wohngrundstücke) und Berechnung des Steuermessbetrages (Finanzamt)
 3. Anwendung des Hebesatzes (Kommune)
 - Bewertung der Wohngrundstücke nach dem Ertragswertverfahren
 - Bewertungen der Nicht-Wohngrundstücke nach dem Sachwertverfahren
- Landesgesetz zur möglichen Differenzierung der Hebesätze, um Lastenverschiebung zwischen Wohngrundstücken und Nicht-Wohngrundstücken auszugleichen (Lösung in anderen Bundesländern war die Anpassung der Steuermesszahl)

Grunddaten (Stand September 2024) – Grundsteuer A und B

■ Messbeträge

Grundsteuer B	Gesamt	Wohnen	Nicht-Wohnen
aktuell	1.431.370,00 €	890.155,75 €	541.214,25 €
reformbedingt	1.106.671,70 €	860.132,25 €	246.539,45 €
Grundsteuer A	Gesamt		
aktuell	94.891,75 €		
reformbedingt	56.017,90 €		

■ Verteilung aktuell

	Messbetrag aktuell	Hebesatz in Prozent	Steuervolumen	Prozentualer Anteil
vorher				
Wohnen	890.155,75 €	550	4.895.856,63 €	62%
Nicht-Wohnen	541.214,25 €	550	2.976.678,38 €	38%
Grundsteuer B	1.431.370,00 €		7.872.535,00 €	100%
Grundsteuer A	94.891,75 €	250	237.229,38 €	100%
Grundsteuervolumen			8.109.764,38 €	

1. Einheitlicher Hebesatz

- Reformbedingte Verschiebungen der Messebeträge werden durch die Wohngrundstücke ausgeglichen
- Der Hebesatz soll grundsätzlich so hoch sein, dass die Reform aufkommensneutral für die Kommune ist

2. Differenzierte Hebesätze – zusätzliche gesetzliche Möglichkeit

- Das vorherige Verhältnis an der Grundsteuer zwischen Wohngrundstücken und Nicht-Wohngrundstücken wird entgegen der Reform wieder hergestellt
- Nicht-Wohngrundstücke gleichen durch höheren Hebesatz die Verschiebung aus
- Aktuelle Daten ergeben einen mehr als doppelt so hohen Hebesatz – laut Gutachten im Auftrag des Landes nicht möglich, daher muss eine andere Aufteilung erfolgen
- Gesetz ist rechtlich umstritten

Konträre Gutachten zur Rechtssicherheit der differenzierten Hebesätze¹⁰¹¹

- Rechtsgutachterliche Stellungnahme für den Städtetag NRW – 24.09.2024
 - Prof. Dr. Steffen Lampert Fachbereich Rechtswissenschaften Universität Osnabrück
 - Prof. Dr. Lars Hummel, LL.M Fakultät für Rechtswissenschaften der Universität Hamburg
 - „Eine rechtssichere Anwendung der Regelungen von Nordrhein-Westfalens Grundsteuerhebesatzgesetz durch die Gemeinden scheidet danach aus.“
 - „Es greift nämlich mit seinen Regelungen in die vorgenommene Bewertung für die Grundsteuer und die darauf landesweit einheitlich vorgenommene Differenzierung mittels der Steuermesszahlen ein.“
- Rechtsgutachten für das Ministerium der Finanzen des Landes NRW – August 2024
 - Universitätsprofessor Dr. Klaus-Dieter Drüen Professor für öffentliches Recht und Steuerrecht an der Ludwig-Maximilians-Universität München
 - Universitätsprofessor Dr. Marcel Krumm Professor für öffentliches Recht und Steuerrecht an der Universität Münster
 - „Durch die landesgesetzliche Abweichung vom Bundesgrundsteuergesetz, das den Gemeinden bislang einen einheitlichen Grundsteuerhebesatz zwingend vorschreibt (§ 25 Abs. 4 S. 1 GrStG), wird die ursprüngliche Weite der kommunalen Hebesatzautonomie durch gesetzliche Rücknahme der begrenzenden bundesgesetzlichen Regelungsvorgabe wiederhergestellt.“
 - „Eine Begründungspflicht für die Hebesatzdifferenzierung existiert nicht.“

- Grundsteuer A – keine höhere Belastung durch den Ausgleich der Wohnanteile Land- und Forstwirtschaft – aktuelle Berechnungen ergeben einen Hebesatz von 250 % (wie für das Jahr 2024) – Abweichung der Grunddaten durch Einsprüche beim Finanzamt, Änderungen etc. noch möglich
 - Durch reformbedingte neue Bewertungsmethode rd. 46 % höhere Grundsteuer (höherer Messbetrag durch höhere Bewertung) und rd. 48 % geringere Grundsteuer (Übergang Wohnanteile und geringere Bewertung) – höhere Grundsteuer Mittelwert 56 Euro im Jahr und geringere Grundsteuer Mittelwert 279 Euro im Jahr
 - Wohnanteile werden gem. Grundsteuer-Reformgesetz dem Grundvermögen (Grundsteuer B) zugeordnet
 - Begründung im Gesetzentwurf:
zungen wird anschließend kapitalisiert und ergibt den Grundsteuerwert. Gebäude oder Gebäudeteile, die innerhalb land- und forstwirtschaftlich genutzter Hofstellen Wohnzwecken oder anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, werden dem Grundvermögen zugerechnet. Im Bereich der Wohngebäude des Betriebsinhabers wird damit die Rechtslage der neuen Länder bundeseinheitlich eingeführt und es erfolgt eine bundesweite Gleichbehandlung aller Land- und Forstwirte.

- Grundsteuer B – Basis der Berechnung sind die Daten der städtischen Finanzsoftware in die Änderungen und Mitteilungen des Finanzamtes etc. regelmäßig eingearbeitet werden – Abweichungen zur Veröffentlichung des Landes sind auf Grund der unterschiedlichen Datenbestände zu erklären
- Einheitlicher Hebesatz – lt. Berechnung Basis September 720 %
 - Wohngrundstücke: Durch reformbedingte neue Bewertungsmethode rd. 79 % höhere Grundsteuer und rd. 21 % geringere Grundsteuer – höhere Grundsteuer Mittelwert 143 Euro im Jahr und geringere Grundsteuer Mittelwert 129 Euro im Jahr
 - Nicht-Wohngrundstücke: Durch reformbedingte neue Bewertungsmethode rd. 50 % höhere Grundsteuer und rd. 50 % geringere Grundsteuer – höhere Grundsteuer Mittelwert 454 Euro im Jahr und geringere Grundsteuer Mittelwert 1.857 Euro im Jahr

- Grundsteuer B – Basis der Berechnung sind die Daten der städtischen Finanzsoftware in die Änderungen und Mitteilungen des Finanzamtes etc. regelmäßig eingearbeitet werden – Abweichungen zur Veröffentlichung des Landes sind auf Grund der unterschiedlichen Datenbestände zu erklären
- Differenzierte Hebesätze – lt. Berechnung Basis September 574 % Wohnen und 1.228 % Nicht-Wohnen
 - Wohngrundstücke: Durch reformbedingte neue Bewertungsmethode rd. 47% höhere Grundsteuer und rd. 53 % geringere Grundsteuer – höhere Grundsteuer Mittelwert 132 Euro im Jahr und geringere Grundsteuer Mittelwert 114 Euro im Jahr
 - Nicht-Wohngrundstücke: Durch reformbedingte neue Bewertungsmethode rd. 70 % höhere Grundsteuer und rd. 30 % geringere Grundsteuer – höhere Grundsteuer Mittelwert 835 Euro im Jahr und geringere Grundsteuer Mittelwert 1.785 Euro im Jahr

Wichtige Hinweise des Rechenzentrums und des Softwareanbieters

1015



- Entscheidung über die Variante (einheitlicher Hebesatz B oder differenzierte Hebesätze) muss vor Mitte November getroffen werden – Entscheidungen im Dezember können nur mit einer Verschiebung des Hauptfälligkeitstermins (15.02.2025) einhergehen
- Direkte Infoma-Unterstützung bei den differenzierten Hebesätzen und der Verarbeitung der Grundsteuerdaten nur **VOR** der Jahresveranlagung gewährleistet werden kann
- Keine Vorbereitung im Vorhinein möglich, falls die Entscheidung später getroffen werden soll
- Entscheidung über Höhe des Hebesatzes/der Hebesätze kann erst im Dezember erfolgen – keine Auswirkungen auf die Software

Dass es sich hierbei um eine Anlage zu TOP 10 der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 10.10.2024 handelt, bescheinigen

gez. Eliza Diekmann-Cloppenburg
Bürgermeisterin

gez. Katharina Woltering
Schriftführerin