

Federführung:

20-Kämmerei, Stadtkasse

Produkt:

20.20 Steuern, allgem. Zuweisungen u. allgem. Umlagen

Datum:

02.12.2024

Beratungsfolge:

Rat der Stadt Coesfeld

Sitzungsdatum:

12.12.2024

Entscheidung

## **Anpassung der Grundsteuerhebesätze zum 01.01.2025 in Folge der Grundsteuerreform**

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen, den Hebesatz ab dem 01.01.2025 für die Grundsteuer A auf 259 Prozent und den Hebesatz für die Grundsteuer B auf 728 Prozent festzulegen. Die beigefügte Hebesatzsatzung für die Grundsteuer wird beschlossen.

### **Sachverhalt:**

In der Ratssitzung am 30.10.2024 wurde beschlossen, dass eine Hebesatzsatzung für die Erhebung der Grundsteuer mit einem einheitlichen Hebesatz für die Grundsteuer B zu erarbeiten ist.

In verschiedenen Vorlagen (128/2023, 099/2024, 156/2024, 213/2024 und 255/2024) wurde das komplexe Thema „Grundsteuerreform“ und deren Auswirkungen umfangreich erläutert. Es wurde unter anderem dargelegt, dass die vom Land zur Verfügung gestellten Daten von den Daten vor Ort abweichen. Darüber hinaus wurde erläutert, dass es das Bestreben ist, die Hebesätze so zu berechnen, dass die Belastung für die Bürgerinnen und Bürger so gering wie möglich ist.

Ziel der Reform ist die realitätsgerechtere Abbildung der Grundstücks- und Gebäudewerte, die zwangsläufig mit einer Veränderung der Grundsteuerbeträge für die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer verbunden ist.

Das vom Land NRW ausgewählte Bundesmodell sieht weiterhin ein dreistufiges Verfahren vor, in dem die Kommune erst in der letzten Stufe die Veränderungen durch die Reform umsetzt und die vom Finanzamt im Rahmen der Grundlagenbescheide ermittelten Werte mit dem Hebesatz multipliziert.

Folgende Berechnungen sind zur Ermittlung der in der Hebesatzsatzung genannten Hebesätze auf der Basis der am 26.11.2024 vorliegenden Daten aus der Finanzsoftware erfolgt:

	Grundsteuer A			Grundsteuer B			Gesamtgrundsteuervolumen
	Messbetrag	Steuervolumen	Hebesatz	Messbetrag	Steuervolumen	Hebesatz	
aktuell	99.361,95 €	248.404,88 €	250	1.445.254,94 €	7.948.902,17 €	550	8.197.307,05 €
(bis 31.12.2024)							
reformbedingt	58.025,40 €	150.454,88 €	259,29	1.104.799,98 €	8.046.852,17 €	728,35	8.197.307,05 €
(ab 01.01.2025)							

Durch mathematische Rundung ergeben sich Hebesätze von 259 Prozent für Grundsteuer A und von 728 Prozent für Grundsteuer B.

Das Land sieht in dem aktuellen Verzeichnis der aufkommensneutralen Hebesätze für die Stadt Coesfeld für die Grundsteuer A einen Hebesatz von 267 Prozent und für die Grundsteuer B von 752 Prozent vor. Darin enthalten sind eine pauschale Steigerungsrate und die „Veredelung“ der Wohnanteile für die Land- und Forstwirtschaft. Durch einen Verzicht der v. g. Aspekte bei der Berechnung der Hebesätze ergeben sich bei beiden Hebesätzen Verringerungen (Grundsteuer A um 8 Prozentpunkte und Grundsteuer B um 24 Prozentpunkte). Grundsätzlich entwickelt sich das Gesamtsteuervolumen im Verlaufe eines Jahres durch die Erschließung neuer Grundstücke oder die Erweiterung bestehender Gebäude weiter.

Die Hebesatzsatzung bezieht sich lediglich auf die Grundsteuer. Der Hebesatz der Gewerbesteuer wird gegenüber dem Jahr 2024 nicht verändert und somit mit dem Beschluss des Rates über die Haushaltssatzung 2025 festgesetzt.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die Vorbereitung der Umsetzung der Reform mit erheblichem Mehraufwand verbunden war. Im Nachgang zur Umsetzung ist weiterhin mit erhöhtem Ressourcenaufwand zu rechnen, da davon auszugehen ist, dass durch die komplette Veränderung der Bewertungsmethoden und der Systemumstellung des Finanzamtes vermehrt Fragen zu den Grundlagenbescheiden und den Grundsteuerbescheiden aufkommen werden. Um einige Fragestellungen bereits im Vorfeld zu klären, ist vorgesehen, dass die Bürgerinnen und Bürger mit dem Grundsteuerbescheid der Stadt Coesfeld ein Informationsschreiben erhalten.

## **Anlagen:**

Hebesatzsatzung für die Grundsteuer