

AMTSINFORMATIONSSYSTEM - INTRANET

Vorlage - 2163/2024

Betreff:	Grundsteuerreform			Sachverhalt
Status:	öffentlich (Vorlage freigegeben)	Vorlage-	Vorlage zur Kenntnis	Finanzielle Auswirkungen
		Art:		
Federführend:	Fachbereich 2	Bearbeiter/-	Burgmer, Luca	Anlagen:
		in:		2024-09-02_SB_282_-_2024_-_
Beratungsfolge:				_Rechtsgutachten_Grundsteuer_-
	Haupt- und Finanzausschuss			_Anlage_Drueen-Krumm_Gutachten
	05.11.2024 Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses		ungeändert beschlossen	2024-10-02_SB_309_-
	Rat der Stadt Wiehl			_Rechtsgutachten_Hebesatzdifferenzierung_-
	12.11.2024 Sitzung des Rates der Stadt Wiehl		ungeändert beschlossen	_Anlage_Gutachten
				240718_Stadt Wiehl_Bürgermeister
				Stücker_Aufkommensvolumen Grundsteuer
				20240812_Schreiben an BM Stücker Thema
				Grundsteuerhebesätze

Sachverhalt:

Bisher wird die Grundsteuer anhand von Einheitswerten berechnet. Diese Werte stammen aus dem Jahr 1964 (betrifft die alten Bundesländer) bzw. aus dem Jahr 1935 (betrifft die neuen Bundesländer). Die tatsächliche Wertentwicklung eines Grundstücks wird durch diese Werte nicht widerspiegelt und gleichartige Grundstücke werden unterschiedlich behandelt.

Deshalb hat das Bundesverfassungsgericht die bisherige Berechnungsmethode für verfassungswidrig erklärt. Zugleich forderte das Bundesverfassungsgericht eine gesetzliche Neuregelung der Grundsteuer. Dem ist der Gesetzgeber mit dem im November 2019 verabschiedeten Grundsteuer-Reformgesetz nachgekommen.

Auf Grundlage der von den Finanzämtern festgestellten Werte erheben die Städte und Gemeinden ab 2025 die neue Grundsteuer.

Ein Ziel, welches Bund und Länder bei der Umsetzung der Grundsteuerreform verfolgen, ist neben der Verfassungsmäßigkeit der Bewertung von Grundstücken für die Bemessung der Grundsteuer die Sicherstellung der Aufkommensneutralität. Im Grundsatz bedeutet es, dass die Einnahmen aus der Grundsteuer insgesamt unverändert bleiben, um insgesamt eine zusätzliche Belastung der Bürgerinnen und Bürger zu vermeiden.

Das bedeutet konkret, dass einzelne Bürgerinnen und Bürger zwar mehr, weniger oder gleichbleibend belastet sein können, es jedoch im Gesamten der Höhe nach zu keiner Veränderung des Grundsteueraufkommens im Vergleich zum Vorjahr kommen würde, es sei denn eine Veränderung der Hebesätze würde aus anderen Gründen erforderlich.

Aufkommensneutralität bedeutet nicht, dass die Grundsteuer für jedes einzelne Grundstück unverändert bleibt. Eine Werteveränderung des Objektes kann zu einem anderen Messbetrag führen.

Hierzu hat das Land aufkommensneutrale Hebesätze für jede Kommune veröffentlicht.

Letztlich ist es aber jeder Kommune überlassen, ob sie die Aufkommensneutralität verfolgt.

In der Stadt Wiehl gibt es im Jahr 2024 11.569 Grundsteuerfälle, von denen bis zum 17.10.2024 rd. 500 Fälle noch nicht oder unzureichend veranlagt worden sind. Diese Fälle machen einen Gesamtbetrag von etwa 220.000 EUR Grundsteueraufkommen nach altem Recht aus.

Daher können wir für die Stadt Wiehl sagen, dass mehr als 95 % der Grundstücke veranlagt sind. Ob die Daten im Vorfeld vom Finanzamt richtig verarbeitet worden sind, wird sich zeigen. Im Rahmen der Grundsteuerreform werden vom Finanzamt neue Grundsteuerwerte statt der bisherigen Einheitswerte errechnet. Anhand von Steuermesszahlen aus den Grundsteuerwerten werden darauf aufbauend sogenannte Grundsteuermessbeträge ermittelt. Diese Messbeträge werden mit dem gemeindlichen Hebesatz multipliziert. Wir rechnen mit einer Flut von Rückfragen der Bürger, wenn diese die Bescheide im Januar von der Stadtverwaltung bekommen.

Die Messbeträge der Immobilien in Wiehl haben sich sehr unterschiedlich verändert, wie die folgende Übersicht zeigen soll:

Nutzungsart	Veränderung Messbetrag
<u>Wohngrundstücke</u>	
Einfamilienhaus	4,43%
Zweifamilienhaus	-7,70%
Mehrfamilienwohnhaus	-12,68%
Mietwohngrundstück	-25,72%
<u>Nichtwohngrundstücke</u>	
Geschäftsgrundstück	-57,24%
Unbebautes Grundstück	178,33%
Sonstiges bebautes Grundstück	40,89%
Gemischtgen. Grundstück	-30,10%

Der Messbetrag für Grundstücke mit Einfamilienhäusern hat sich am wenigsten verändert. Diese sind im Durchschnitt nur um 4,43 % angestiegen. Betrachtet man die unbebauten Grundstücke, erkennt man, dass die Messbeträge durchschnittlich um 178,33 % gestiegen sind. Am stärksten gesunken sind die Messbeträge für Geschäftsgrundstücke (- 57,24 %).

Von der Landesregierung wurden aufkommensneutrale Hebesätze für alle Nordrhein-westfälischen Kommunen herausgegeben. Für Wiehl sollen diese für die Grundsteuer A bei 251 % liegen und in der Grundsteuer B bei einem einheitlichen Steuersatz bei 670 %. Bei einem differenzierten Steuersatz betragen diese 561 % bei Wohngrundstücken und 1.052 % bei Nichtwohngrundstücken.

Unkritisch kann die Grundsteuer A in der Betrachtung gesehen werden:

Beim Hebesatz von 251 %:

Anzahl	Nutzungsart	Messbetrag		Grundsteuer pro Jahr		Veränderung	
		bis 2024	ab 2025	2024 - 260 %	2025 -251 %	EUR	%
	Land- und Forstwirtschaft						0
1316	Land- und Forstwirtschaft	7.215,28 €	8.050,05 €	18.758,82 €	20.205,82 €	1.447,00 €	0

Bei einem Hebesatz wie bisher von 260 %:

Anzahl	Nutzungsart	Messbetrag		Grundsteuer pro Jahr		Veränderung	
		bis 2024	ab 2025	2024 - 260 %	2025 -260 %	EUR	%
	Land- und Forstwirtschaft						0
1316	Land- und Forstwirtschaft	7.215,28 €	8.050,05 €	18.758,82 €	20.930,33 €	2.171,51 €	0

Hier entstehen in Summe unwesentliche Belastungen für die Land- und Forstwirtschaftliche Grundstücke.

Würde die Stadt Wiehl diese Steuersätze in der Grundsteuer B anwenden, würde sich die Belastung der Bürger folgendermaßen darstellen:

Bei dem einheitlichen Hebesatz 670 %:

Anzahl	Nutzungsart	Messbetrag		Grundsteuer pro Jahr			Veränderung	
		bis 2024	ab 2025	2024 - 508 %	2025 -670 %	2025 - 670 %	EUR	%
	Wohngrundstücke		- €					
4439	Einfamilienhaus	302.019,57 €	315.403,30 €	1.534.194,91 €	2.113.201,87 €		579.006,96 €	37,74%
1953	Zweifamilienhaus	172.075,18 €	158.827,56 €	874.112,91 €	1.064.144,54 €		190.031,63 €	21,74%
1895	Mehrfamilienwohnhaus	95.751,65 €	83.606,72 €	496.390,99 €	560.165,16 €		73.774,17 €	15,17%
462	Mietwohngrundstück	76.196,07 €	66.595,96 €	387.070,36 €	379.192,84 €		- 7.877,52 €	-2,04%
	Nichtwohngrundstücke		- €					
479	Geschäftsgrundstück	300.671,28 €	128.571,01 €	1.527.400,67 €		861.421,07 €	- 665.979,60 €	-43,60%
755	Unbebautes Grundstück	10.697,39 €	29.774,16 €	54.329,99 €		199.481,90 €	146.151,91 €	267,17%
85	Sonstiges bebautes Grundstück	1.909,76 €	2.690,58 €	9.700,69 €		18.026,93 €	8.326,24 €	85,83%
185	Gemischten. Grundstück	25.223,70 €	17.632,07 €	128.133,62 €		118.134,78 €	- 9.998,84 €	-7,80%
10253	Summe	984.544,60 €	793.101,36 €	5.001.334,14 €	4.116.704,41 €	1.197.064,68 €	312.434,95 €	

Bei den Grundstücken mit Einfamilienhäusern würden die Bürger massiv, das heißt durchschnittlich mehr als 37 % zusätzlich belastet werden und die Geschäftsgrundstücke massiv entlastet werden.

In allen Szenarien steigen die Abgaben für unbebaute Grundstücke massiv an, dass aus Sicht der Stadtverwaltung die Einführung einer Grundsteuer C überflüssig macht. Ein ggf. kleiner Mehrertrag würde hier einem großen Mehraufwand gegenüberstehen.

Ebenso steigen die Steuern für Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser; dieser Umstand war abzusehen, da diese vor der Reform verhältnismäßig unterbewertet waren.

Insgesamt hätte die Stadt Wiehl bei der Anwendung dieses Hebesatzes nach den derzeitigen Datensätzen einen Mehrertrag von rd. 312 TEUR.

Bei einem differenzierten Hebesatz 561% / 1.052 %:

Anzahl	Nutzungsart	Messbetrag		Grundsteuer pro Jahr			Veränderung	
		bis 2024	ab 2025	2024 - 508 %	2025 - 561 %	2025 - 1052 %	EUR	%
	Wohngrundstücke		- €					
4439	Einfamilienhaus	302.019,57 €	315.403,30 €	1.534.194,91 €	1.769.412,31 €		235.217,40 €	15,33%
1953	Zweifamilienhaus	172.075,18 €	158.827,56 €	874.112,91 €	891.022,52 €		16.909,61 €	1,93%
1895	Mehrfamilienwohnhaus	95.751,65 €	83.606,72 €	486.390,99 €	469.033,81 €		- 17.357,18 €	-3,57%
462	Mietwohngrundstück	76.196,07 €	56.595,96 €	387.070,36 €	317.503,26 €		- 69.567,10 €	-17,97%
	Nichtwohngrundstücke		- €					
479	Geschäftsgrundstück	300.671,28 €	128.571,01 €	1.527.400,67 €		1.352.559,65 €	- 174.841,02 €	-11,45%
755	Unbebautes Grundstück	10.697,39 €	29.774,16 €	54.329,99 €		313.216,35 €	288.886,36 €	476,51%
85	Sonstiges bebautes Grundstück	1.909,76 €	2.690,58 €	9.700,69 €		28.304,97 €	18.604,28 €	191,78%
185	Gemischten. Grundstück	25.223,70 €	17.632,07 €	128.133,62 €		185.489,24 €	57.355,62 €	44,76%
10253	Summe	984.544,60 €	793.101,36 €	5.001.334,14 €	3.446.971,90 €	1.879.570,21 €	325.207,98 €	

Hier lässt sich erkennen, dass alle Bereiche etwas weniger be- bzw. entlastet werden. Die Belastung der Grundstücke mit Einfamilienhäusern steht einer trotzdem noch starken Entlastung der Geschäftsgrundstücke gegenüber. Trotzdem hätte die Stadt Wiehl Mehreinnahmen von rd. 352 TEUR.

Daher hat die Stadtverwaltung in einem eigenen Rechenmodell die Szenarien berechnet, in denen weitestgehend Ergebnisneutralität hergestellt wird. In diesem Rechenmodell kommt die Stadtverwaltung auf einem einheitlichen Hebesatz in der Grundsteuer B von 631 %. Bei einem differenzierten Hebesatz in der Grundsteuer B beträgt der Hebesatz für die Grundsteuer B für Grundstücke mit Wohnbebauung 535 % und für Grundstücke mit gewerblichen Anteilen 960 %.

Bei der Anwendung dieser Hebesätze sieht die Verteilung wie folgt aus:

Hier bei einem einheitlichen Hebesatz 631 %:

Anzahl	Nutzungsart	Messbetrag		Grundsteuer pro Jahr			Veränderung	
		bis 2024	ab 2025	2024 - 508 %	2025 - 631 %	2025 - 631 %	EUR	%
	Wohngrundstücke		- €					
4439	Einfamilienhaus	302.019,57 €	315.403,30 €	1.534.194,91 €	1.990.194,59 €		455.999,68 €	29,72%
1953	Zweifamilienhaus	172.075,18 €	158.827,56 €	874.112,91 €	1.002.201,80 €		128.088,89 €	14,65%
1895	Mehrfamilienwohnhaus	95.751,65 €	83.606,72 €	486.390,99 €	527.558,53 €		41.167,54 €	8,46%
462	Mietwohngrundstück	76.196,07 €	56.595,96 €	387.070,36 €	357.120,42 €		- 29.949,94 €	-7,74%
	Nichtwohngrundstücke		- €					
479	Geschäftsgrundstück	300.671,28 €	128.571,01 €	1.527.400,67 €		811.278,65 €	- 716.122,02 €	-46,89%
755	Unbebautes Grundstück	10.697,39 €	29.774,16 €	54.329,99 €		187.870,26 €	133.540,27 €	245,79%
85	Sonstiges bebautes Grundstück	1.909,76 €	2.690,58 €	9.700,69 €		16.977,60 €	7.276,91 €	75,01%
185	Gemischten. Grundstück	25.223,70 €	17.632,07 €	128.133,62 €		111.258,28 €	- 16.875,34 €	-13,17%
10253	Summe	984.544,60 €	793.101,36 €	5.001.334,14 €	3.877.075,35 €	1.127.384,80 €	3.126,00 €	

Man erkennt hier, dass die Einnahmen insgesamt um nur rd. 3 TEUR im Jahr nach oben gehen und somit die Belastung insgesamt wesentlich niedriger ist. Allerdings werden die Grundstücke mit Einfamilienhäusern mit rd. 456 TEUR belastet und die Geschäftsgrundstücke um rd. 716 TEUR entlastet.

Hier bei einem differenzierten Hebesatz 535 % / 960 %:

Anzahl	Nutzungsart	Messbetrag		Grundsteuer pro Jahr			Veränderung	
		bis 2024	ab 2025	2024 - 508 %	2025 - 535 %	2025 - 960 %	EUR	%
	Wohngrundstücke		- €					
4439	Einfamilienhaus	302.019,57 €	315.403,30 €	1.534.194,91 €	1.687.407,46 €		153.212,55 €	9,99%
1953	Zweifamilienhaus	172.075,18 €	158.827,56 €	874.112,91 €	849.727,36 €		- 24.385,55 €	-2,79%
1895	Mehrfamilienwohnhaus	95.751,65 €	83.606,72 €	486.390,99 €	447.296,06 €		- 39.094,93 €	-8,04%
462	Mietwohngrundstück	76.196,07 €	56.595,96 €	387.070,36 €	302.788,32 €		- 84.282,04 €	-21,77%
	Nichtwohngrundstücke		- €					
479	Geschäftsgrundstück	300.671,28 €	128.571,01 €	1.527.400,67 €		1.234.274,97 €	- 293.125,70 €	-19,19%
755	Unbebautes Grundstück	10.697,39 €	29.774,16 €	54.329,99 €		285.824,81 €	231.494,82 €	426,09%
85	Sonstiges bebautes Grundstück	1.909,76 €	2.690,58 €	9.700,69 €		25.829,63 €	16.128,94 €	166,27%
185	Gemischten. Grundstück	25.223,70 €	17.632,07 €	128.133,62 €		169.267,75 €	41.134,13 €	32,10%
10253	Summe	984.544,60 €	793.101,36 €	5.001.334,14 €	3.287.219,19 €	1.715.197,15 €	1.082,21 €	

Auch hier erkennt man, dass die Einnahmen insgesamt um nur rd. 1 TEUR steigen, aber die Be- und Entlastungen besser verteilt sind. Grundstücke mit Einfamilienhäusern werden mit rd. 153 TEUR mehr belastet und Geschäftsgrundstücke werden um rd. 293 TEUR entlastet.

Die Zuordnung von Nutzungsarten zu dem jeweiligen Hebesatz ist nicht frei wählbar. Zu den Geschäftsgrundstücken müssen die Nutzungsarten der Gemischt genutzten Grundstücke zugezählt werden, egal wie hoch der gewerbliche Anteil ist. Dieser Umstand hat zur Folge, dass 185 Grundstücke in Wiehl teilweise erheblich mehr zahlen müssen.

Schaut man sich die durchschnittlich zu zahlenden Steuern (bei einheitlichen Hebesatz von 631 %) und die Veränderung an erhält, man folgendes Bild:

Nutzungsart	Durchschnittsbetrag		Veränderung
	bis 2024	ab 2025	
Wohngrundstücke			
Einfamilienhaus	345,62 €	448,34 €	29,7%
Zweifamilienhaus	447,57 €	513,16 €	14,7%
Mehrfamilienwohnhaus	256,67 €	278,40 €	8,5%
Mietwohngrundstück	837,81 €	772,99 €	-7,7%
Nichtwohngrundstücke			
Geschäftsgrundstück	3.188,73 €	1.693,69 €	-46,9%
Unbebautes Grundstück	71,96 €	248,83 €	245,8%
Sonstiges bebautes Grundstück	114,13 €	199,74 €	75,0%
Gemischtgen. Grundstück	692,61 €	601,40 €	-13,2%

Die Veränderungen sehen bei den Durchschnittswerten sehr differenziert aus. Allerdings sind Fälle dabei, bei denen der neue Zahlbetrag den alten um ein Vielfaches übersteigt. Dies ist aber nicht auf den Hebesatz zurückzuführen, sondern auf den neuen Messbetrag, der aus der Steuererklärung resultiert, den jeder Eigentümer an das Finanzamt gegeben hat. In vielen Fällen konnte man erkennen, dass der Messbetrag vorher sehr niedrig war und nun realistisch im Verhältnis zu vergleichbaren Immobilien steht.

Für die Anwendung eines differenzierten Hebesatzes spricht eine humanere Verteilung der Belastung auf die verschiedenen Nutzungsarten. Ein juristisches Gutachten, welches vom Land in Auftrag gegeben wurde, bestätigt, dass die Anwendung eines Differenzierten Hebesatzes nach Wohnen und Nichtwohnen rechtskonform und anwendbar ist.

Gegen die Anwendung eines differenzierten Hebesatzes spricht ein anderes Rechtsgutachten, welches vom Städte- und Gemeindebund in Auftrag gegeben wurde. Dieses Rechtsgutachten gibt zu bedenken, dass die Anwendung eines differenzierten Hebesatzes möglicherweise nicht rechtskonform sei und die Folge eine Flut von Klagen bei der jeweiligen Stadt haben könnte. Fraglich ist auch noch die Rechtsfolge von Klagen gegen die Hebesatzung. Auch hier gibt das Gutachten des Städte- und Gemeindebundes verschiedene Szenarien an. Dies reicht bis zur Unwirksamkeit der Hebesatzung.

Im Gutachten heißt es hier:

„Die Unwirksamkeitserklärung führt also dazu, dass neue Bescheide nicht mehr erlassen werden dürfen und offene Bescheide erfolgreich angefochten werden können. Zudem darf selbst aus bestandskräftigen Bescheiden nicht mehr vollstreckt werden. Ein allgemeiner Anspruch der Steuerpflichtigen auf Änderung bestandskräftiger Bescheide besteht aber nicht.“

Weiterhin:

„Insgesamt betrachtet, bleibt zu konstatieren, dass eine verfassungswidrige Hebesatzdifferenzierung zur Unwirksamkeit und damit Nichtigkeit der Grundsteuerhebesatzsatzung führte. Eine Fortgeltung der Satzung dürfte allenfalls in eng umgrenzten Ausnahmefällen in Betracht kommen. Im Übrigen sind die fiskalischen Folgen der Erklärung der Unwirksamkeit nur schwer zu antizipieren, da sie von zahlreichen Faktoren abhängt. Hierzu zählt die Anzahl der bestandskräftigen und der offenen bzw. noch nicht erlassenen Grundsteuerbescheide, das Bestehen einer früheren verfassungsmäßigen Hebesatzsatzung, die bei Unwirksamkeit der nachfolgend erlassenen Satzung gegebenenfalls „wiederaufleben“ könnte, die Zulässigkeit einer rückwirkenden Änderung nach § 25 Abs. 3 GrStG sowie Kompensationszahlungen aus dem kommunalen Finanzausgleich.“

Es gilt also nun abzuwägen, ob die Differenzierung mit dem oben beschriebenen Risiko vorgenommen wird oder der einheitliche Hebesatz gewählt wird, der die rechtssichere Variante ist, allerdings zu einer deutlichen durchschnittlichen Mehrbelastung von Wohnen gegenüber Nichtwohnen führt.

Demographiecheck:

Antrag/Projekt hat keine Auswirkungen auf die demographische Entwicklung.

Antrag/Projekt berücksichtigt die Auswirkungen der demographischen Entwicklung.

Antrag/Projekt berücksichtigt die Auswirkungen der demographischen Entwicklung nicht.

Anlagen:

Rechtsgutachten Landesregierung

Rechtsgutachten Städte- und Gemeindebund

Schreiben Rhein. Landwirtschaftsverband

Schreiben IHK

Wiehl, den 05.11.2024

Gesehen und

einverstanden

Online-Version dieser Seite: <https://allrisnet.intern.wiehl.de/ai/vo020.asp?VOLFDNR=4668>