

Informationsvorlage

FB 2/013/24

Fachbereich	Finanzen
Berichterstatter	Raabe, Markus

Vorlagen-Datum	01.08.2024
----------------	------------

Gremium	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	19.09.2024	öffentlich

Betreff: Aktueller Stand und weiteres Vorgehen Grundsteuerreform zum 01.01.2025

Beschlussvorschlag:

Sach- und Rechtslage:

In der Ratssitzung am 04.04.2024 wurde bereits über den aktuellen Stand und das weitere Vorgehen im Zusammenhang mit der Grundsteuerreform zum 01.01.2025 berichtet.

Danach muss nach dem Grundsatz-Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10.04.2018 das neue Grundsteuerrecht spätestens ab dem 01.01.2025 zur Anwendung kommen.

Die dazu notwendige Neubewertung des Grundbesitzes wurde durch die Landesfinanzverwaltungen NRW über die Finanzämter durchgeführt.

Derzeit gibt es folgenden aktuelle Entwicklungen:

1.) Datenlieferung des Finanzamtes

Derzeit wurden folgende Daten vom Finanzamt an die OWL-IT (vorher: GKD Paderborn) geliefert, die diese in Infoma (Grundsteuermodul) mit dem Stand 18.06.2024 eingespielt hat:

Anzahl Messbeträge Infoma (Steuerobjekte)	4.050 bisher
Anzahl gelieferte Messbeträge vom FA	3.957 neu
Mögliche fehlende Messbeträge	<u><u>93</u></u>

Quote **97,70%**

Bei den einzelnen Grundstücksarten hat diese folgende Auswirkungen:

Finanzamt_Grundstücksart	Anzahl gesamt	Messbeträge FA	Messbetrag FA pro Fall	Messbeträge Infoma	Messbetrag Infoma pro Fall	Unterschiede Messbeträge	Unterschiede Messbetrag pro Fall
Abgabenart Grundsteuer A)	550	16.202,44 €	29,46 €	18.020,46 €	32,76 €	-1.818,02 €	-3,31 €
Einfamilienhaus	1.747	122.661,70 €	70,21 €	124.554,77 €	71,30 €	-1.893,07 €	-1,08 €
Zweifamilienhaus	541	42.156,64 €	77,92 €	49.530,57 €	91,55 €	-7.373,93 €	-13,63 €
Mietwohngrundstück	158	17.675,87 €	111,87 €	21.048,61 €	133,22 €	-3.372,74 €	-21,35 €
Wohnungseigentum	231	9.833,14 €	42,57 €	11.326,76 €	49,03 €	-1.493,62 €	-6,47 €
Unbebautes Grundstück	326	15.117,57 €	46,37 €	5.491,59 €	16,85 €	9.625,98 €	29,53 €
Teileigentum	9	806,89 €	89,65 €	1.387,75 €	154,19 €	-580,86 €	-64,54 €
Geschäftsgrundstück	79	20.379,46 €	257,97 €	31.425,52 €	397,79 €	-11.046,06 €	-139,82 €
Gemischt genutztes Grundstück	53	7.325,51 €	138,22 €	7.856,42 €	148,23 €	-530,91 €	-10,02 €
Sonstiges bebautes Grundstück	28	3.151,46 €	112,55 €	3.141,43 €	112,19 €	10,03 €	0,36 €
Summe	3.722	255.310,68 €	68,60 €	273.783,88 €	73,56 €	-18.473,20 €	-4,96 €

Hieran ist zu erkennen, dass es größere Verschiebungen bei den unbebauten Grundstücken (insgesamt höherer Messbeträge) und den Geschäftsgrundstücken (geringere Messbeträge) gibt.

Nähere Erläuterungen und weiteres werden dann in der Sitzung vorgestellt.

Anhand dieser Daten wurden die einnahmenneutralen Hebesätze ermittelt. Einnahmenneutral bedeutet, dass es durch die Änderung der Hebesätze zu keinen Mehreinnahmen für die Gemeinde Altenbeken im Vergleich zu den Einnahmen 2024 kommt. Ob dieses gewünscht wird, liegt in der Entscheidung des Rates. In den letzten Jahren wurden die Hebesätze grundsätzlich inflationsbedingt erhöht, um Mehreinnahmen zu generieren.

Aktuelle Berechnung der zukünftigen Hebesätze (Stand: 18.06.2024)

	Messbeträge Infoma	jetziger Hebesatz	Steuer- aufkommen
Messbeträge Infoma - Grundsteuer A	18.893,32 €	259%	48.933,70 €
Messbeträge Infoma - Grundsteuer B	264.941,64 €	501%	1.327.357,62 €
Gesamt:			1.376.291,32 €

	Messbeträge Finanzamt	errechneter Hebesatz	aufgerundeter Hebesatz	zukünftiges Steueraufkomm en
Messbeträge Finanzamt - Grundsteuer A	16.997,50 €	287,89%	288%	48.952,80 €
Messbeträge Finanzamt - Grundsteuer B	248.237,21 €	534,71%	535%	1.328.069,07 €
Gesamt:				1.377.021,87 €

Die neuen aufkommensneutralen Hebesätze wären somit

Grundsteuer A 288 %
Grundsteuer B 535 %

Lt. der veröffentlichten Liste des Ministeriums der Finanzen NRW vom 18.06.2024 lägen die aufkommensneutralen Hebesatz bei der Grundsteuer A bei 269 und bei der Grundsteuer B bei 565 % und weichen insoweit von der eigenen Berechnung ab.

Das Land NRW (RZF=Rechenzentrum der Finanzverwaltung NRW) hat nicht den aktuellen Datenbestand, sondern die Daten mit dem Stichtag 30.03.2024 als Berechnungsgrundlage verwendet.

2.) Hebesätze des Jahres 2024 verlieren ab 2025 ihre Gültigkeit

Wie in der letzten Vorlage hierzu schon vorgestellt, dass die Hebesätze des Vorjahres (wie bisher rechtliche Regelung) nicht mehr für das Haushaltsjahr 2025 verwendet werden können, ist es wichtig, rechtzeitig die neuen Hebesätze für 2025 festzulegen. Daher bietet es sich an, eine eigenständige Hebesatzsatzung für die Realsteuerhebesätze 2025 noch in 2024 zu verabschieden. Diese gilt unabhängig von der Haushaltssatzung.

Ein Muster der Hebesatzsatzung ist als Anlage beigelegt. Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, diese mit den dann aktuellen Hebesätzen in der Sitzung des Rates am 12.12.2024 zu verabschieden.

3.) Hebesatzdifferenzierung zwischen Wohn- und Geschäftshäuser

Lt. Aussagen des Landes NRW kann das Bundesmodell für die Grundsteuer dazu führen, dass Wohngebäude künftig stärker belastet, Gewerbeimmobilien hingegen deutlich entlastet würden – allerdings ist dies nicht flächendeckend im gesamten Land der Fall.

Daher wurde den Kommunen in Nordrhein-Westfalen die Möglichkeit gegeben, über differenzierte Hebesätze auf ihre regionalen Verhältnisse reagieren zu können.

Diese neue Regelung, die sehr kurzfristig vor der Einführung der neuen Grundsteuer beschlossen wurde, hat schon im Vorfeld innerhalb der kommunalen Spitzenverbände in NRW zu Irritationen geführt. Daher wurde folgende Stellungnahme zu dem Gesetzentwurf

Auszug aus der Stellungnahme der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbänden NRW vom 18.06.2024 zur Anhörung des Haushalts- und Finanzausschusses und des Ausschusses für Heimat und Kommunales am 18. Juni 2024 – Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen

„Zusammenfassung

Im Ergebnis räumt der Gesetzentwurf die massiven Bedenken der Kommunen gegen differenzierende Grundsteuer-B-Hebesätze in keiner Weise aus, sondern verstärkt sie im Gegenteil noch.

Der Gesetzentwurf sorgt

- weder für eine dauerhafte, einheitliche und verlässliche Privilegierung des Wohnens,
- noch für die Ausräumung der extern-technisch bedingten Umsetzungsschwierigkeiten auf kommunaler Ebene, die eine flächendeckende Umsetzung zum Jahresende infrage stellen,
- noch für die Gewährleistung der notwendigen Rechtssicherheit,
- noch für eine auch nur annähernd faire Verantwortungsteilung bei der Lösung eines staatlich verursachten Problems,
- noch für eine Anschlussfähigkeit seiner „Lösung“ etwa an die bestehenden Maßstäbe der Steuerkraftermittlung im kommunalen Finanzausgleich in NRW oder an das bestehende kommunale Haushaltsrecht.

Wir lehnen den Gesetzentwurf daher entschieden ab und fordern den Landtag nachdrücklich auf, diesem Vorschlag nicht zuzustimmen. Systematische Mehrbelastungen für Wohngrundstücke im Zuge der Grundsteuerreform können nur durch eine Anpassung der Grundsteuermesszahlen dauerhaft vermieden werden.“

Dieser Meinung schließt sich die Verwaltung an und rät daher davon ab, eine differenzierte Grundsteuer B einzuführen.

Insbesondere die Rechtsunsicherheit kann dazu führen, dass diese differenzierte Grundsteuer wieder vor Gericht scheitert, so dass den Kommunen hier Einnahmen nachträglich wegbrechen könnten.

Im Landtag von Nordrhein-Westfalen wurde das Gesetz zu differenzierten Hebesätzen am 4. Juli 2024 verabschiedet. Gegenüber dem ursprünglichen Gesetzentwurf hat es noch zwei Veränderung gegeben, die allerdings nicht die o. g. Bedenken ausräumen.

3.) Grundsteuer C

Mit der Grundsteuerreform wird in Deutschland zum 1. Januar 2025 auch die Grundsteuer C eingeführt. Die Kommunen haben dann die Möglichkeit, die neue Grundsteuer C für unbebaute, baureife Grundstücke zu erheben.

Die gesetzlichen Regelungen dazu ergeben sich aus dem § 25 Abs. 5 des Grundsteuergesetzes.

Für diese Grundstücke könnte die Grundsteuer C gelten:

- Es muss sich um baureife Grundstücke handeln, d. h. eine Baugenehmigung könnte ohne weitere Voraussetzungen erteilt werden.
- Die genaue Bezeichnung und die Lage dieser baureifen Grundstücke muss die Gemeinde in einer Karte aufzeigen und in einer Allgemeinverfügung öffentlich - unter nachvollziehbarer Darlegung der städtebaulichen Erwägungen - bekannt geben.
- Die Kommune muss einen erhöhten Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Gemeindebedarfs- und Folgeeinrichtungen und an der Nachverdichtung von Siedlungsstrukturen nachweisen.

Ein weiteres Kriterium ist, dass sich die Grundsteuer C auf den Teil der Gemeinde beschränken muss, auf den der städtebauliche Grund vorliegt, z.B. nur auf einen Ortskern, ein Quartier oder ein neues Baugebiet.

Dieser Teil muss mindestens 10 % des gesamten Gemeindegebietes umfassen und in dem Teil müssen mehrere baureife Grundstücke liegen.

Diese einzelne Teilfläche müsste somit 7,62 qkm groß sein. Ein solche zusammenhängende Fläche ist im Gemeindegebiet von Altenbeken nicht vorhanden, so dass die Einführung der Grundsteuer C an der vorgegebenen 10% Regel scheitert.

Für Flächengemeinden wie die Gemeinde Altenbeken gibt es zurzeit keine gesonderte Regelung.