

Informationsvorlage

FB 2/006/24

Fachbereich	Finanzen
Berichterstatter	Raabe, Markus

Vorlagen-Datum	04.04.2024
----------------	------------

Gremium	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Haupt- und Finanzausschuss	18.04.2024	öffentlich

Betreff: Aktueller Stand der Grundsteuerreform zum 01.01.2025

Beschlussvorschlag:

Sach- und Rechtslage:

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

Die dazu notwendige Neubewertung des Grundbesitzes oblag den jeweiligen Landesfinanzverwaltungen. NRW wird dabei bekanntlich die Bundesregelungen umsetzen.

Die wichtigsten Fragen und Antworten aus Bürgersicht hat der Städte- und Gemeindebund NRW in einem FAQ-Papier zusammengestellt, das als Anlage zu diesem TOP zur weiteren Information beigelegt ist.

Derzeit gibt es folgenden aktuelle Entwicklungen:

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

Da 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.

Das Land hat angekündigt, dass es ein Hebesatzregister für sämtliche Städte und Gemeinde veröffentlicht, dass für die Beratungen im Rat zu den Grundsteuerhebesätzen genutzt werden kann.

Ferner sollte darüber beraten werden, ob die Gemeinde Altenbeken einen aufkommensneutralen Hebesatz in 2025 erheben sollte.

2.) Hebesatzdifferenzierung zwischen Wohn- und Geschäftshäuser

Das Land NRW überlegt derzeit eine Option der Hebesatzdifferenzierung bei der Grundsteuer B. Dieses wird wie folgt begründet

(Quelle: Internetauftritt des Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen/<https://www.financeverwaltung.nrw.de/allgemeine-informationen-zu-den-hebesaetzen> Stand 28.03.2024)

„Der Hebesatz zur Grundsteuer B gilt für Wohn- und Nichtwohngrundstücke. Das heißt, dass dieser Hebesatz auf Wohnhäuser, wie Ein- oder Mehrfamilienhäuser, und auch Geschäftsgrundstücke angewandt wird. Um die beiden Grundstücksarten mit unterschiedlichen Hebesätzen zu belegen, sind sogenannte "gespaltene Hebesätze" zur Grundsteuer B erforderlich. Im Rahmen der fortschreitenden Berechnungen zur Höhe der künftigen Grundsteuer ab 2025 zeigt sich, dass die Werte für Wohngrundstücke in einigen Kommunen ansteigen, während sie für die Nichtwohngrundstücke fallen würden. Dies zeichnet sich nicht nur in Nordrhein-Westfalen, sondern auch in anderen Ländern mit dem Grundsteuer-Bundesmodell ab. Minister der Finanzen Dr. Marcus Optendrenk setzt sich daher für die Option einer Hebesatzdifferenzierung ein. Um den Kommunen eine bessere Möglichkeit zu geben, die Belastungsverteilung an die jeweiligen räumlich-strukturellen Verhältnisse vor Ort anzupassen, setzt sich Nordrhein-Westfalen gemeinsam mit anderen Ländern in Berlin dafür ein, dass mit einer bundesgesetzlichen Regelung eine stärkere Differenzierung der Hebesätze bei der Grundsteuer B ermöglicht wird. Die Pläne sehen vor, es den Kommunen freizustellen, den Hebesatz für die Grundsteuer B aufzusplitten. Die Kommunen bekommen dadurch mehr Entscheidungsspielraum und können dort, wo es nötig und gewünscht ist, die Sätze so anpassen, dass es nicht zu einer übermäßigen Belastung der Wohnimmobilien kommt.

Aufgrund der Gegebenheiten vor Ort kann es angebracht sein, Familien, Mieter und Eigentümer gezielt zu entlasten. Um den Kommunen ein für diese Steuerung geeignetes Instrument in die Hand zu geben, haben die Länder Bundesfinanzminister Christian Lindner gebeten, ein Gesetzgebungsverfahren auf den Weg zu bringen, um das Bundesmodell so anzupassen, dass den Kommunen im Rahmen ihrer kommunalen Selbstverwaltung die Option eingeräumt wird, die Grundsteuer-Hebesätze für Wohnen und Gewerbe künftig differenzieren zu können.“

Eventuelle aktuelle Entwicklungen hierzu werden in der Sitzung vorgestellt.

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

Hier ist folgendes geregelt:

(5) ¹Die Gemeinde kann aus städtebaulichen Gründen baureife Grundstücke als besondere Grundstücksgruppe innerhalb der unbebauten Grundstücke im Sinne des § 246 des Bewertungsgesetzes bestimmen und abweichend von Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 für die Grundstücksgruppe der baureifen Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festsetzen. ²Baureife Grundstücke sind unbebaute Grundstücke im Sinne des § 246 des Bewertungsgesetzes, die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden könnten. ³Eine erforderliche, aber noch nicht erteilte Baugenehmigung sowie zivilrechtliche Gründe, die einer sofortigen Bebauung entgegenstehen, sind unbeachtlich. ⁴Als städtebauliche Gründe kommen insbesondere die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen oder die Stärkung der Innenentwicklung in Betracht.

⁵Die Gemeinde hat den gesonderten Hebesatz auf einen bestimmten Gemeindeteil zu beschränken, wenn nur für diesen Gemeindeteil die städtebaulichen Gründe vorliegen.

⁶Der Gemeindeteil muss mindestens 10 Prozent des gesamten Gemeindegebiets umfassen und in dem Gemeindeteil müssen mehrere baureife Grundstücke belegen sein.

⁷Die genaue Bezeichnung der baureifen Grundstücke, deren Lage sowie das Gemeindegebiet, auf das sich der gesonderte Hebesatz bezieht, sind jeweils nach den Verhältnissen zu Beginn eines Kalenderjahres von der Gemeinde zu bestimmen, in einer Karte nachzuweisen und im Wege einer Allgemeinverfügung öffentlich bekannt zu geben.

⁸In der Allgemeinverfügung sind die städtebaulichen Erwägungen nachvollziehbar darzulegen und die Wahl des Gemeindegebiets, auf das sich der gesonderte Hebesatz beziehen soll, zu begründen.

⁹Hat eine Gemeinde die Grundstücksgruppe baureifer Grundstücke bestimmt und für die Grundstücksgruppe der baureifen Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festgesetzt, muss dieser Hebesatz für alle in der Gemeinde oder dem Gemeindeteil liegenden baureifen Grundstücke einheitlich und höher als der einheitliche Hebesatz für die übrigen in der Gemeinde liegenden Grundstücke sein.

Die neue Grundsteuer C soll den Gemeinden dabei helfen, Bauland durch eine höhere Grundsteuer C zu generieren.

Für welche Grundstücke gilt die Grundsteuer C:

- 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 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen und an der Nachverdichtung von Siedlungsstrukturen nachweisen.