



## Drucksache

- öffentlich -

Datum: 03.09.2024

Fachbereich	Finanzen und Steuern
Fachdienst	Steuern und Abgaben

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Haupt- und Finanzausschuss	01.10.2024	vorberatend
Stadtrat	08.10.2024	beschließend

### Sachstand und aktuelle Entwicklungen zur Grundsteuerreform

#### Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Voerde beschließt, hinsichtlich der infolge der Grundsteuerreform eintretenden Veränderungen in der Steuerbemessung dem in der Sachdarstellung beschriebenen Vorschlag der Verwaltung zur Festsetzung der Hebesätze der Grundsteuer A und B im Rahmen der Errichtung der Hebesatzsatzung für das Jahr 2025 zu folgen. Dies bedeutet insbesondere, dass

- a) zur Erhebung der Grundsteuer B die Anwendung differenzierender Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngrundstücke gem. §1 Abs. 1 NWGrStHsG in der vom Ministerium für Finanzen des Landes NRW als aufkommensneutral ermittelten Höhe umgesetzt wird. Dabei wird sich die Verwaltung zur Minimierung rechtlicher Risiken bei der Errichtung der Hebesatzsatzung eng an der mit Schnellbrief 295 / 2024 vorgelegten Mustersatzung des Städte- und Gemeindebundes NRW orientieren;
- b) die Verwaltung in dem Fall, dass zwischenzeitlich neue, als erheblich zu bewertende Rechtsunsicherheiten in Rede gestellt werden oder die Erhebung der Grundsteuer B mittels differenzierender Hebesätze aus sonstigen, aktuell noch nicht erkennbaren Gründen unbillig erscheint, alternative Hebesatzmodelle zur Errichtung der Hebesatzsatzung anwenden und zum Beschluss vorlegen soll;
- c) der Hebesatz zur Erhebung der Grundsteuer A ebenfalls in der vom Ministerium der Finanzen des Landes NRW vorgeschlagenen Höhe in die Hebesatzsatzung für das Jahr 2025 übernommen wird;
- d) die Verwaltung die Sicherstellung der gesetzlich zugesicherten Einnahmezielung der Stadt Voerde in der bisherigen und geplanten Höhe (Aufkommensneutralität) grundsätzlich vorrangig verfolgen soll, um die Handlungsfähigkeit in der Bewirtschaftung des Haushaltsplanes 2025 nicht zu gefährden.

#### Finanzielle/Bilanzielle Auswirkungen:

s. Sachdarstellung.

#### Klimaschutzrelevanz:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:	<input type="checkbox"/> ja, positiv	<input type="checkbox"/> ja, negativ	<input checked="" type="checkbox"/> keine
-----------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------	---

### Sachdarstellung:

In der Drucksache DS 17/792 vom 06.06.2024 beschreibt die Verwaltung den Sachstand der Umsetzung der Grundsteuerreform und das geplante weitere Vorgehen. Insbesondere der Umgang mit den durch die Neufestsetzung der Messbeträge einhergehenden, individuell teilweise erheblichen Belastungsveränderungen und der einer generellen Verschiebung der Steuerlasten zuungunsten selbstgenutzten Wohneigentums konnte vor dem Hintergrund noch laufender Debatten und eines noch nicht abgeschlossenen Gesetzgebungsprozesses des Landes Nordrhein-Westfalen noch nicht abschließend dargestellt werden. Aufgrund der nachstehend erläuterten zwischenzeitlichen Entwicklungen lässt sich zum heutigen Tage jedoch eine zu präferierende Vorgehensweise begründen:

Das von den Landtagsfraktionen der CDU und Bündnis 90 / DIE GRÜNEN zum Ausgleich der Lastenverschiebungen zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken mit Drucksache 18/9242 vom 14.05.2024 dem Landtag des Landes Nordrhein-Westfalen vorgelegte „Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen“ wurde am 05.08.2024 verkündet und trat am 06.08.2024 in Kraft (Anlage 1).

Damit liegt es nun bei den Kommunen, zu entscheiden, ob Wohn- und Nichtwohngrundstücke per Hebesatzsatzung mit unterschiedlichen Hebesätzen besteuert werden sollen.

Dieses Vorgehen wurde zunächst rechtlich höchst kritisch beurteilt und vor allem wegen der Verlagerung des Klagerisikos auf die Kommunen von den Kommunalen Spitzenverbänden abgelehnt, hierzu sei auf die Anlage 1 der DS 17/792 verwiesen.

In der Folge wurde im Auftrag des Ministeriums der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen durch Universitätsprofessor Dr. Klaus-Dieter Drüen (Professor für Öffentliches Recht und Steuerrecht an der Ludwig-Maximilians-Universität München) sowie Universitätsprofessor Dr. Marcel Krumm (Professor für Öffentliches Recht und Steuerrecht an der Universität Münster) ein Rechtsgutachten erstellt, das im Ergebnis die wesentlichen, bisher vorgebrachten Bedenken der Kommunen und der Spitzenverbände ausräumt.

So werden insbesondere die nachstehenden Sachverhalte beleuchtet und bestehende Bedenken aus gutachterlicher Sicht ausgeräumt:

- Keine besonderen Begründungen im Falle der Hebesatzdifferenzierung notwendig: Unabhängig davon ob die Kommunen von der Option der Hebesatzdifferenzierung Gebrauch machen oder nicht, sind diese nicht verpflichtet eine Begründung für ihre Entscheidung zu formulieren.
- Keine verfassungsrechtlichen Bedenken: Das Gutachten räumt die im Vorfeld geäußerten Bedenken gegen die Einführung der Differenzierungsoption umfassend aus. Soweit der Belastungsunterschied zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken nicht mehr als 50 % beträgt, ist die Orientierung der Belastungsverteilung an den Auswirkungen des bisherigen Grundsteuergesetzes zulässig und wirft auch keine Verfassungsmäßigkeitszweifel auf.
- Begrenzung der Wohnnebenkosten im Fokus: Der Landesgesetzgeber hat den sozial- und gesellschaftlichen Zweck einer Wohnnebenkostenstabilisierung bzw. -reduzierung durch die Begrenzung des Hebesatzes für Nichtwohngrundstücke vorgezeichnet. Diesen Lenkungsziel kann die Kommune für ihre Hebesatzdifferenzierung einfach übernehmen.

Quelle: <https://www.land.nrw/pressemitteilung/land-unterstuetzt-kommunen-bei-rechtssicherer-umsetzung-der-grundsteuerreform>

Das vollständige, 80-seitige Gutachten (Anlage 2) wurde am 02.09.2024 den kommunalen Spitzenverbänden zur Verfügung gestellt und auf der Internetseite der Finanzverwaltung NRW veröffentlicht: [https://www.finanzverwaltung.nrw.de/system/files/media/document/file/drueenkrumm\\_gutachten\\_grundsteuerhebesatzdifferenzierung\\_16-8-2024.pdf](https://www.finanzverwaltung.nrw.de/system/files/media/document/file/drueenkrumm_gutachten_grundsteuerhebesatzdifferenzierung_16-8-2024.pdf).

Mit Datum 16.09.2024 hat der Städte- und Gemeindebund NRW nun mit dem Schnellbrief 295 / 2024 eine detaillierte Stellungnahme zum vorgenannten Rechtsgutachten vorgelegt. Im Ergebnis rückt der Städte – und Gemeindebund NRW nunmehr von seiner bislang konsequenten Ablehnung der Anwendung differenzierender Hebesätze ab und sieht die wesentlichen Fragestellungen als beantwortet an:

*„Auch nach genauerer Lektüre hat sich unser Eindruck bestätigt, dass das Gutachten die aus kommunaler Sicht relevanten (Rechts-)Fragen umfänglich diskutiert und zumindest eindeutig beantwortet. Sollte sich Ihre Gemeinde für eine Differenzierung der Grundsteuer-B-Hebesätze entscheiden, halten wir es daher für sinnvoll, sich bei der Umsetzung eng an den Ergebnissen des vorliegenden Gutachtens zu orientieren.“*

Quelle: SB 295 / 2024 des Städte- und Gemeindebundes NRW vom 16.09.2024

Mit Datum 17.09.2024 hat das Ministerium für Finanzen des Landes NRW ebenfalls aktualisierte Tabellen mit den entsprechend dem Datenstand bis dato aufkommensneutralen Hebesätzen veröffentlicht.

Allerdings verbleiben noch einige Punkte, die noch offen bzw. in der künftigen Anwendung problematisch sein können. So wird unter anderem eine Hebesatzdifferenzierung zwischen Wohn- und Nichtwohnimmobilien bis maximal zu einem Verhältnis von 1:2 als vertretbar angesehen (vgl. Punkt 2 a des Schnellbriefes). Ausgehend von den derzeit berechneten Hebesätzen zum Erreichen der Aufkommensneutralität wird dieses Verhältnis in Voerde derzeit eingehalten. Allerdings ist aktuell noch nicht klar, wie und in welchen Verhältnissen zueinander eine zukünftige Fortschreibung der Hebesätze erfolgen kann. Hier soll die Kommune im Rahmen der jährlichen Erstellung der Hebesatzsatzung „kontextabhängig beobachten“ und gegebenenfalls erläutern und dokumentieren, warum die Hebesätze evtl. in unterschiedlichem Ausmaß verändert werden müssen.

Insgesamt kann die Anwendung differenzierender Hebesätze für das Haushaltsjahr 2025 auf der Grundlage der heute vorliegenden Informationen aus Sicht der Verwaltung umgesetzt werden. Die mit Datum 17.09.2024 vom Ministerium der Finanzen des Landes NRW veröffentlichten, aktualisierten Daten ergeben für Voerde folgende aufkommensneutrale Hebesätze für die Grundsteuer:

**Liste der zur Aufkommensneutralität führenden Hebesätze aller Städte/Gemeinden in Nordrhein-Westfalen**

Stadt / Gemeinde:	Grundsteuer A Hebesatz v.H.	Grundsteuer B (ohne Differenzierung) Hebesatz v.H.	Grundsteuer B differenziert nach: Wohngrundstücke Hebesatz v.H.	Grundsteuer B differenziert nach: Nichtwohngrundstücke Hebesatz v.H.
Voerde (Niederrhein)	466	815	688	1.274

Quelle: [https://www.finanzverwaltung.nrw.de/system/files/media/document/file/2024-09-09\\_pdf-dokument\\_der\\_neutralen\\_hs-aktualisierung.pdf](https://www.finanzverwaltung.nrw.de/system/files/media/document/file/2024-09-09_pdf-dokument_der_neutralen_hs-aktualisierung.pdf)

Im Ergebnis würde so der Hebesatz für Wohngrundstücke (heute 690 v.H.) praktisch unverändert bleiben können, es wirken bei der resultierenden Steuerlast dann praktisch ausschließlich die veränderten Messbeträge. Für Nichtwohngrundstücke würde dann erstmalig für 2025 ein differenzierender Hebesatz von 1.274 v.H. angewendet werden.

Ohne Differenzierung müsste gem. den Daten des Ministeriums der allgemeine Hebesatz für Voerde auf 815 v.H., also um rd. 18% angehoben werden. Dies würde die meist deutlichen Mehrbelastungen der privaten Wohngrundstücke abermals verstärken, es bliebe gleichzeitig weiterhin bei insgesamt

noch deutlichen Entlastungen der Nichtwohngrundstücke, da sich die zugrundeliegenden Messbeträge stark reduzieren.

Es ist deutlich darauf hinzuweisen, dass die Anwendung differenzierender Hebesätze innerhalb der Grundsteuer B das ursprüngliche Ziel der Grundsteuerreform, zu einer einheitlichen Besteuerung der Vermögenswerte nach aktuellen, marktgerechten Werten und somit im Sinne des grundgesetzlichen Gleichbehandlungsgrundsatzes zu kommen, in Teilen konterkariert. Zudem werden die Effekte der Neubewertung auf gesamtstädtischer Ebene zwar reduziert, es bleibt aber bei den systemimmanenten, in etlichen Fallkonstellationen deutlichen, Verwerfungen. Auch werden den Voerder Unternehmen mögliche Steuererleichterungen, die einen Rentabilitäts- und Standortvorteil ergeben könnten, verwehrt.

Dennoch erscheint das Vorgehen letztlich angeraten, da die Auswirkungen der Reform auf die individuellen Steuerlasten in höchstmöglichem Maße zugunsten der Bürgerinnen und Bürger nivelliert und übermäßige Härten abgemildert werden.

Ebenso wird eine termingerechte Errichtung der Hebesatzsatzung und nachfolgende Steuererhebung mit Jahresbeginn 2025 ermöglicht.

Bei der Festsetzung des Hebesatzes der Grundsteuer A ist zu berücksichtigen, dass das Messbetragsvolumen durch die Reform stark gesunken ist, da die Wohnungen der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft künftig dem Grundvermögen zugerechnet und somit in der Grundsteuer B veranlagt werden. Diese Volumenverschiebung wurde von der Finanzverwaltung bei der Ermittlung der aufkommensneutralen Hebesätze bereits berücksichtigt<sup>1</sup>, weshalb in der Konsequenz der errechnete Hebesatz (466 v.H., heute: 300 v.H.) auch für die Grundsteuer A anzuwenden ist.

<sup>1</sup> s. auch <https://www.finanzverwaltung.nrw.de/hinweise-zur-ermittlung-der-aufkommensneutralen-hebesaetze>

Die Verwaltung wird folglich, bei entsprechender Beschlussfassung, die Hebesatzsatzung 2025, wie vorstehend erläutert, in Anlehnung an die Vorgaben des Städte- und Gemeindebunde NRW unter Anwendung differenzierender Hebesätze erarbeiten und dem Rat der Stadt Voerde im 4. Sitzungszug 2024 (Ratssitzung 03.12.2024) zum Beschluss vorlegen.

Haarmann

Anlage(n):

(1) NWGrStHsG

(2) Drueren-Krumm\_Gutachten\_Grundsteuerhebesatzdifferenzierung