



Drucksache

- öffentlich -

Datum: 06.06.2024

Fachbereich	Finanzen und Steuern
Fachdienst	Steuern und Abgaben

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Haupt- und Finanzausschuss	25.06.2024	zur Kenntnis
Stadtrat	02.07.2024	zur Kenntnis

Sachstand und aktuelle Entwicklungen zur Grundsteuerreform

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

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:

1. Historie der Grundsteuerreform

Die Grundsteuer ist eine der wichtigsten Einnahmequellen für Kommunen. Sie basiert auf Einheitswerten, deren Berechnungsgrundlagen zuletzt 1964 (Westdeutschland) und 1935 (neue Bundesländer) festgelegt wurden. Diese somit veralteten Einheitswerte führten zu wachsenden Ungerechtigkeiten bei der Steuerbemessung, da sie die realen Wertentwicklungen von Immobilien und Grundstücken nicht widerspiegeln.

Im Jahr 2018 entschied das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) folgerichtig, dass die Einheitsbewertung der Grundsteuer verfassungswidrig ist. Das Gericht argumentierte, dass die jahrzehntelange Nichtanpassung einmal festgestellter Einheitswerte gegen den allgemeinen Gleichheitssatz des Grundgesetzes (Artikel 3 GG) verstoße. Konkret zeigt sich dies typischerweise an Fällen, in denen Häuser in einer Nachbarschaft deutlich unterschiedlich besteuert werden, obwohl die aktuellen Verkehrswerte ähnlich oder gleich hoch liegen und somit eigentlich eine dementsprechend vergleichbare Steuerlast anfallen müsste.

Die Bundesregierung erhielt daher die Auflage, bis Ende 2019 eine verfassungskonforme Neuregelung zu verabschieden, die spätestens ab 2025 in Kraft treten sollte.

Die Grundlage für die nun umzusetzende Grundsteuerreform wurde dementsprechend in Form des Grundsteuer-Reformgesetzes vom 26.11.2019 geschaffen.

Demzufolge ist das neue Grundsteuerrecht ab dem 01.01.2025 anzuwenden.

2. Umsetzungsrahmen in NRW

Nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts wurde mit dem Grundsteuer-Reformgesetz von 2019 eine Reform der Grundsteuer auf Bundesebene initiiert und eine Methodik zur Neuermittlung der Besteuerungsgrundlagen entwickelt. Diese besteht im Kern aus 2 Komponenten:

1. **Bundesmodell:** Ein wertabhängiges Modell, das die Bodenrichtwerte und (ggf. fiktive) Mieterträge zur Berechnung heranzieht.
2. **Öffnungsklausel:** Bundesländer können eigene Modelle einführen, sofern diese verfassungskonform sind.

NRW hat sich dabei, wie weitere 10 Bundesländer, für die Anwendung des reinen Bundesmodells entschieden. Die Umsetzung erfolgt in mehreren Schritten:

1. **Erfassung der neuen Bewertungsgrundlagen:** Grundstückseigentümer müssen eine Erklärung abgeben. Diese enthält bei bebauten Grundstücken Angaben zu Grundstücksfläche, Bodenrichtwert, Gebäudeart und -alter sowie der Wohn- und Nutzfläche der zu steuernden Liegenschaften. Die Erfassung erfolgt rückwirkend zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022.
2. **Ermittlung der neuen Grundsteuerwerte und -messbeträge:** Basierend auf den eingereichten Erklärungen werden die neuen Grundsteuerwerte und unter Anwendung einer festen Steuermesszahl nachfolgend die Messbeträge berechnet. Diese Werte ersetzen den bisherigen Einheitswert und sind die Basis für die Festsetzung der zukünftigen Grundsteuer. Künftig sollen alle 7 Jahre aktuelle Messbeträge ermittelt werden, die nächste Neu-erhebung steht somit zum 01.01.2029 an.
3. **Festsetzung der Hebesätze durch die Kommunen:** Jede Kommune legt individuelle Hebesätze fest, die auf die ermittelten Messbeträge angewendet werden. Diese Hebesätze sind letztlich entscheidend für die tatsächliche Steuerlast der Eigentümerinnen und Eigentümer..

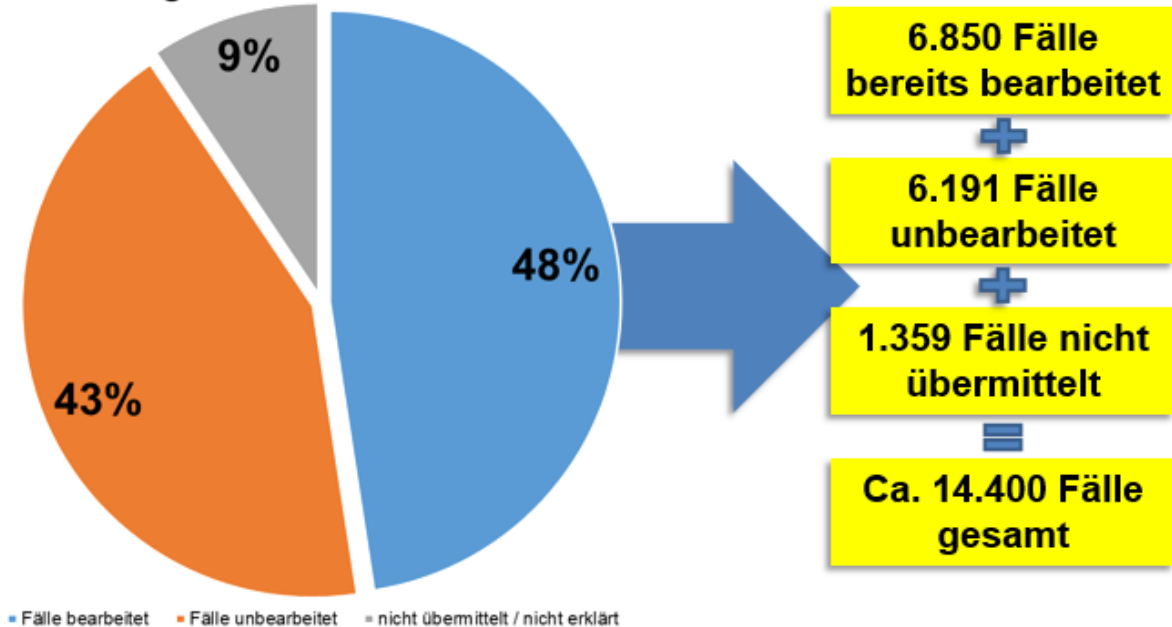
Die Erklärungen zur Feststellung der Grundsteuerwerte sollten bis zum 31. Januar 2023 abgegeben werden, damit die neuen Bescheide rechtzeitig vor Inkrafttreten der Reform 2025 erlassen werden können.

Dabei werden zunächst Messbetragsbescheide durch die Finanzämter erstellt und dem Eigentümern sowie den kommunalen Steuerbehörden übermittelt. Dies ist in der Regel spätestens im Laufe des Jahres 2023 erfolgt. Allerdings liegen landesweit bis zum heutigen Tage rd. 10 % der einzureichenden Erklärungen nicht vor, dementsprechend fehlen auch in Voerde bis dato noch zahlreiche Messbetragsbescheide.

3. Umsetzung in Voerde

Grundsteuer

Bearbeitungsstand



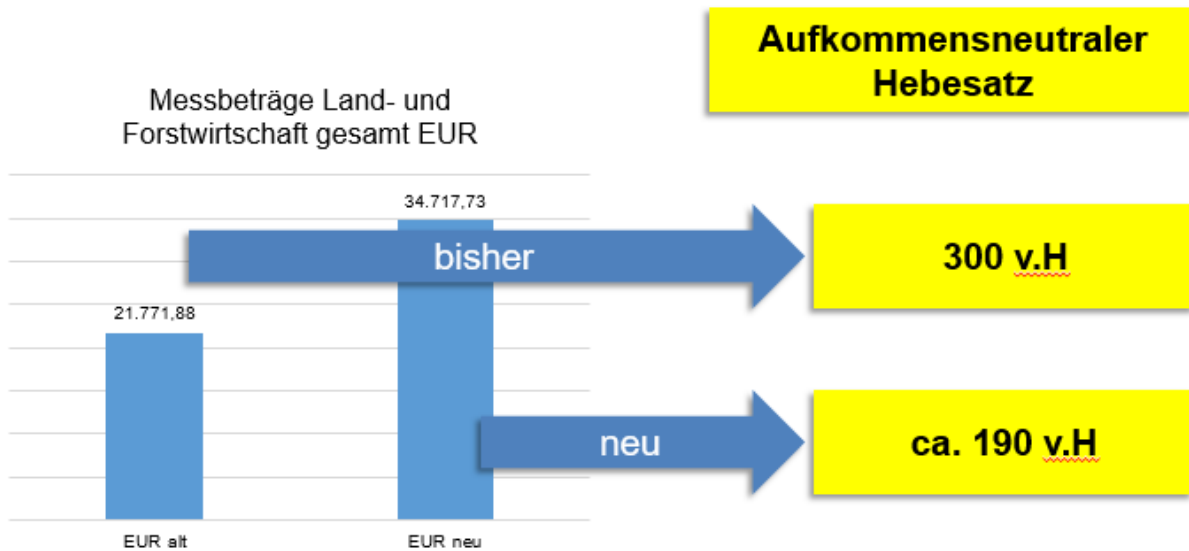
Datenstand: 10.05.2024

Abbildung 1 - Bearbeitungsstand Voerde

In Voerde sind rd. 14.400 Grundsteuerfälle zu bearbeiten. Diese Anzahl kann infolge der Grundsteuerreform leicht variieren, da teilweise Steuerfälle getrennt oder auch zusammengelegt werden (z.B. bei bestimmten gemischtgenutzten Immobilien). Davon sind aktuell rund 6.850 Fälle bearbeitet, d.h., die vom Finanzamt übermittelten Daten wurden geprüft und für eine Bescheiderstellung freigegeben. Dabei erstreckt sich die Prüfung in der Kommune i.W. auf eine Stammdatenkontrolle – stimmen die Namen, die Anschrift, die Bezeichnungen der Liegenschaften, etc.. Eine inhaltliche Kontrolle hinsichtlich der Richtigkeit der Messbetragsermittlung erfolgt nicht und liegt ausdrücklich nicht in der Zuständigkeit der Stadt. Gleichwohl teilen wir dem Finanzamt mit, wenn Daten in irgendeiner Form nicht plausibel erscheinen. Bislang sind aber keine nachträglichen Anpassungen der festgesetzten Messbeträge bekannt. Weitere 6.191 Fälle sind technisch übermittelt, aber noch nicht weiterverarbeitet. Damit liegt die Bearbeitungsquote in Voerde (Stand Mitte Mai) bei 48%. In Anbetracht dessen, dass erst im März mit der Bearbeitung begonnen werden konnte, erscheint das Ziel, im Laufe des Novembers bei 100% zu liegen, gut erreichbar. Ein Fragezeichen steht hinter den ca. 1.359 noch fehlenden Fällen. Hier wird zu prüfen sein, wo noch Erklärungen eingefordert bzw. Grundsteuerwerte durch Schätzung festgelegt werden müssen oder ggf. alte Aktenzeichen durch Zusammenfassungen entfallen. Auch hier ist zunächst das Finanzamt in der Pflicht

Für die nachfolgend dargestellten Prognoseberechnungen wurden alle übermittelten Messbeträge herangezogen. Wie bereits beschrieben, sind zunächst keine wesentlichen Änderungen dieser Festsetzungen mehr zu erwarten.

Grundsteuer A

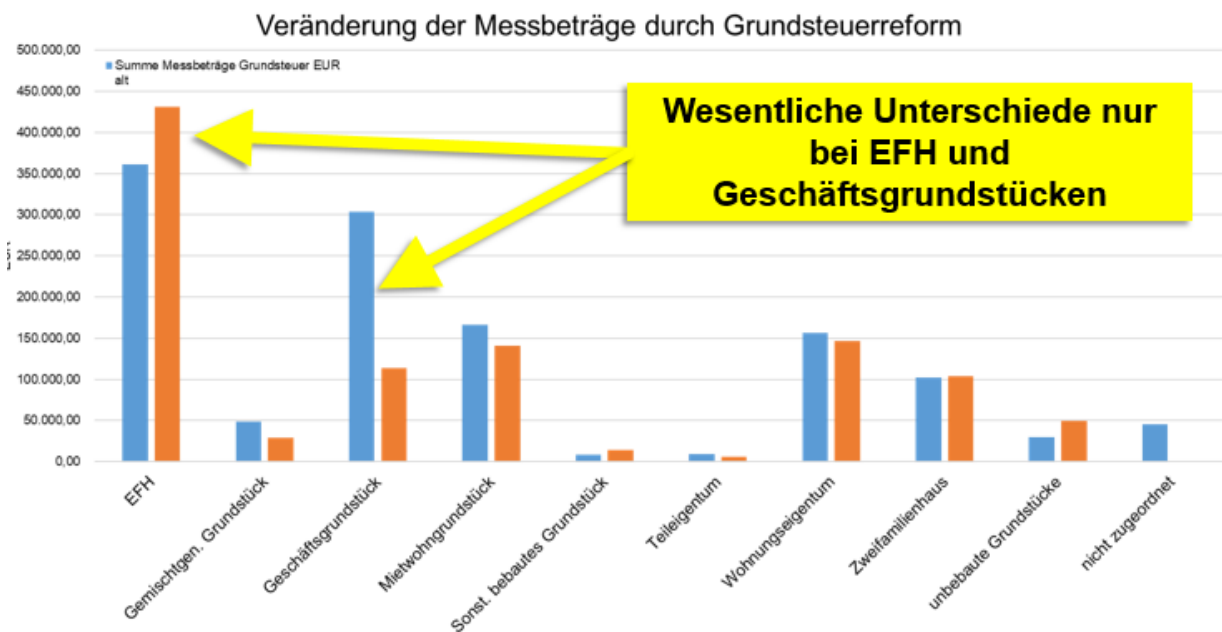


Datenstand: 10.05.2024

Abbildung 2 - Messbeträge Grundsteuer A

Die bislang festgesetzten Messbeträge für die Grundsteuer A liegen relativ deutlich über den historischen Werten. Für das Erreichen eines aufkommensneutralen Steuerertrages würde daher rechnerisch ein Hebesatz in einer Größenordnung von ca. 190 v.H. ausreichen, was gegenüber dem bisherigen Hebesatz von 300 v.H. ein Senkungspotential darstellen kann.

Grundsteuer B

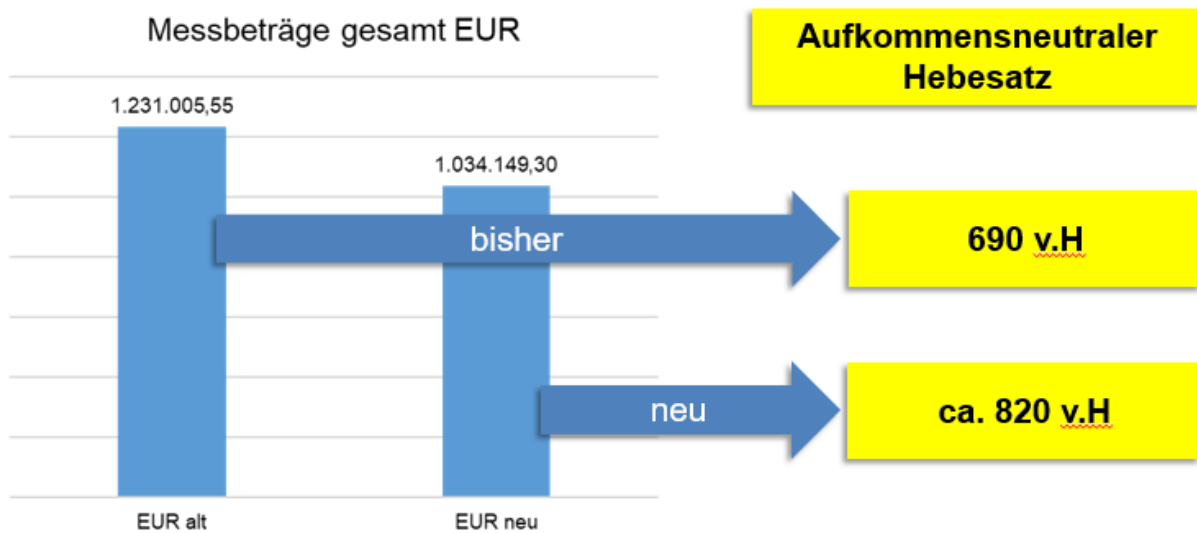


Datenstand: 10.05.2024

Abbildung 3 - Messbeträge Grundsteuer B nach Grundstücksarten

Im Anwendungsbereich der Grundsteuer B tritt in Voerde das grundsätzlich beim Bundesmodell systemimmanente Phänomen zutage, dass sich eine deutliche Verschiebung der Steuerlast von Geschäfts-/Gewerbeimmobilien hin zu privatgenutzten Einfamilienhäusern ergibt. Dies liegt im Kern im methodischen Ansatz begründet: Gewerbeimmobilien und gemischtgenutzte Grundstücke werden nach dem Sachwert, Wohnimmobilien nach dem Ertragswert veranschlagt.

Grundsteuer B



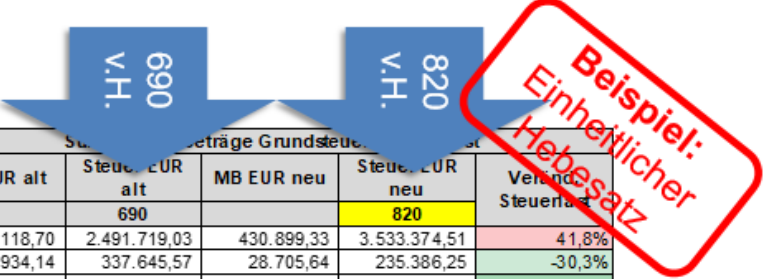
Datenstand: 10.05.2024

Abbildung 4 - Messbeträge Grundsteuer B

Anders als bei der Grundsteuer A ist im Anwendungsbereich der Grundsteuer B nach derzeitigem Stand ein deutlicher Rückgang der Messbeträge ablesbar (von im Summe rd. 1,231 Mio. EUR auf aktuell 1,034 Mio. EUR). Der Anstieg im Bereich der Einfamilienhäuser (rd. 70 TEUR) gleicht den vorbeschriebenen Rückgang bei den Gewerbeimmobilien (rd. -190 TEUR) nicht aus. Dabei ist aber zu beachten, dass sich die Lücke evtl. aus den noch fehlenden Messbescheiden zumindest in Teilen schließen wird, was sich günstig auf den Hebesatz auswirken würde.

Bezogen auf das Steueraufkommen (Basis 2023: rd. 8,5 Mio. EUR) würde eine aufkommensneutrale Erhebung bei diesem Datenstand eine Anhebung des Hebesatzes auf ca. 820 v.H. erforderlich machen.

Grundsteuer B



Grundsteuer B	Steuereur				
	MB EUR alt	Steuereur alt	MB EUR neu	Steuereur neu	Veränd. Steuerlast
Hebesatz v.H.		690		820	
EFH	361.118,70	2.491.719,03	430.899,33	3.533.374,51	41,8%
Gemischtgen. Grundstück	48.934,14	337.645,57	28.705,64	235.386,25	-30,3%
Geschäftsgrundstück	303.880,00	2.096.772,00	113.968,75	934.543,75	-55,4%
Mietwohngrundstück	166.572,94	1.149.353,29	140.563,21	1.152.618,32	0,3%
Sonst. bebautes Grundstück	8.067,49	55.665,68	14.505,19	118.942,56	113,7%
Teileigentum	9.546,88	65.873,47	6.100,39	50.023,20	-24,1%
Wohnungseigentum	156.425,13	1.079.333,40	146.273,30	1.199.441,06	11,1%
Zweifamilienhaus	101.919,14	703.242,07	103.936,83	852.282,01	21,2%
unbebaute Grundstücke	29.445,05	203.170,85	49.196,66	403.412,61	98,6%
nicht zugeordnet	45.096,08	311.162,95		0,00	-100,0%
gesamt EUR	1.231.005,55	8.493.938,30	1.034.149,30	8.480.024,26	

Abbildung 5 - Vergleich Steueraufkommen

Die sich in diesem Szenario ergebende Beispielrechnung (s. Abb. 5) weist eine Mehrbelastung von rd. 42% für Einfamilienhäuser und eine Minderbelastung von 55,4% bei Geschäfts- und 30,2% bei Gemischtgenutzten Grundstücken aus. Als besonders kritisch in der Beurteilung ist aber zu vermerken, dass es immer auch innerhalb der einzelnen Kategorien zudem erheblich unterschiedliche Betroffenheiten gibt. So kann es auch im Bereich der Einfamilienhäuser Fälle geben, die trotz eines höheren Hebesatzes weniger belastet würden (in der Regel sehr „junge“ Häuser), dafür würden andere doppelt, nämlich durch einen höheren Messbetrag und den zusätzlich höheren Hebesatz, beansprucht (meist insbesondere ältere Gebäude). Dies kann u.U. subjektiv als massiv ungerecht empfunden werden, ist aber die zwangsläufige Folge der vom BVerfG bemängelten bisherigen Ungleichbehandlung, die es im Rahmen der Reform zu korrigieren gilt. Die zusätzlichen Belastungen für einen einzelnen Haushalt bewegen sich dabei in den allermeisten Fällen im niedrigen bis mittleren dreistelligen EUR-Bereich pro Jahr.

3. Anwendung von differenzierenden Hebesätzen für die Grundsteuer B

Seitens des Landes NRW wird zur Nivellierung der dargestellten Effekte empfohlen, auf der kommunalen Ebene individuell zu beschließende Regelungen mit jeweils verträglichen, differenzierenden Hebesätzen für Wohn- und Nichtwohngrundstücke einzuführen. Hierzu haben die Landtagsfraktionen von CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN den Entwurf für ein

Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen

eingebraucht. Der Entwurf datiert vom 14.05.2024 und trägt die Drucksachenummer 18/9242.

Dieser Ansatz verspricht auf den ersten Blick eine einfache Lösung des Problems, indem durch unterschiedlich hohe Hebesätze die Verlagerung der Steuerlasten zwischen den Grundstücksarten abgefangen werden soll. Eine genauere Betrachtung führt jedoch zu dem Ergebnis, dass die Anwendung differenzierender Hebesätze kein adäquater Ansatz sein kann. Auch würde dadurch das Hauptkonfliktpotential, das sich aus der Verschiebung der Steuerlasten von neuen zu alten Immobilien ergibt, nicht wesentlich entschärft.

Die Rechtskonformität dieser Methode, insbesondere im Hinblick auf den Gleichbehandlungsgrundsatz, wird in Fachkreisen überwiegend bezweifelt, der Gesetzentwurf enthält folgende Passage:

Die Kommunen können die neu zugestandene Flexibilität nutzen, um den vielfältigen und unterschiedlichen Entwicklungen in den einzelnen Regionen Rechnung zu tragen. Bei einer Nutzung der neuen Flexibilität obliegt es den Kommunen, bei einer Differenzierung der Hebesätze hinreichende verfassungsrechtliche Rechtfertigungsgründe darzulegen. Bei der Ausgestaltung des differenzierenden Hebesatzrechts müssen sich die Kommune innerhalb verfassungsrechtlicher Grenzen bewegen und dürfen die Eigentümerinnen und Eigentümer einer Grundstücksart nicht unverhältnismäßig stark belasten (Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes).

Nutzt eine Kommune die Option, muss sie die Gründe für die von ihr gewählte Differenzierung darlegen, um verfassungsrechtlich abzusichern, dass die Grenzen des Gleichbehandlungsgebots (Artikel 3 GG) trotz der differenziert getroffenen Belastungsentscheidung oder der Lenkungsmaßnahmen nicht überschritten werden.

Abbildung 6 - Auszug DS 18/9242

Damit wird die Verantwortung und auch das Klagerisiko auf die Kommunen übertragen, jede Kommune wäre danach in der Pflicht, individuell die Rechtskonformität ihrer Steuererhebung nachzuweisen.

Neben diesen Bedenken muss auch die technische Umsetzbarkeit vor dem Hintergrund der bereits weit fortgeschrittenen Bearbeitung und der kurzen verbleibenden Zeitspanne als höchst zweifelhaft und risikobehaftet eingeschätzt werden.

Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände in NRW, bestehend aus Städtetag NRW, Landkreistag NRW und Städte- und Gemeindebund NRW hat sich, zuletzt mit Datum 11.06.2024 in einer gemeinsamen Stellungnahme, hierzu sehr ausführlich und im Ergebnis ebenfalls eindeutig im vorgenannten Sinne geäußert:

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.

Abbildung 7 - Auszug aus Stellungnahme der AG Kommunale Spitzenverbände NRW v. 11.06.2024

Die vollständige Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Seitens der Finanzämter soll den Kommunen bis zum Jahresende 2024 ein (nicht verbindlicher Vorschlag zur Ausgestaltung der Hebesätze vorgelegt werden, dieser wird im Ergebnis zwangsläufig vom weiteren Fortgang des Prozesses auf Landesebene abhängen.

5. Gewerbesteuer als möglicher Hebel zum Ausgleich der Lastenverschiebung

Wie unter 2. beschrieben, führt die Neuermittlung der Grundsteuermessbeträge zu einer erheblichen Umverteilung der Steuerlasten zugunsten der Gewerbetreibenden, außerdem voraussichtlich zu einer insgesamt niedrigeren Erhebungsgrundlage in Form einer gesunkenen Gesamtsumme der Messbeträge. Zum Erreichen eines für den kommunalen Haushalt unbedingt notwendigen aufkommensneutralen Steuerertrages müsste in der Folge der Hebesatz der Grundsteuer B deutlich angehoben werden (nach aktuellem Datenstand von 690 v.H. auf ca. 830 v.H.; s. 2.).

Dies würde dazu führen, dass die zahlreichen, ohnehin schon von einem gegenüber dem alten Einheitswert nun höheren Messbetrag betroffenen, Eigentümer zusätzliche Belastungseffekte durch die Hebesatzänderung hinnehmen müssten. Wird der Hebesatz allerdings nicht angehoben, um dies abzumildern, fehlen dem Haushalt auf heutiger Datenbasis gerechnet ab 2025 rd. 1,3 Mio. EUR.

Im Sinne einer gerechteren Lastenverteilung kann es eine Option sein, der deutlich reduzierten Grundsteuerlast im gewerblichen Bereich durch eine entsprechende Anhebung des Gewerbesteuerhebesatzes entgegenzutreten.

Basierend auf dem geplanten Gewerbesteueraufkommen für 2025 in Höhe von 13,9 Mio. EUR bei einem Hebesatz von 470 v.H. könnte bei einem neuen Hebesatz ab 2025 von 510 v.H. der Minde-ertrag der Grundsteuer B von rd. 1,3 Mio. EUR planerisch kompensiert werden, die summarische Steuerlast der Unternehmen aus Grund- und Gewerbesteuer bliebe unverändert.

Für den kommunalen Haushalt ist diese Option allerdings mit einem großen Nachteil versehen: während die Grundsteuer B praktisch statisch ist und somit verlässlich dem Haushalt zur Verfügung steht, ist das Gewerbesteueraufkommen in hohem Maße volatil. Hier wirken sich, für die Stadt unplanbar, konjunkturelle Einflüsse oder auch unternehmensinterne Faktoren, die den Unternehmenserfolg und damit die Höhe der Gewerbesteuer beeinflussen, unmittelbar aus.

Dies beeinträchtigt die Haushaltsplanung zwar kaum, vergrößert aber signifikant die operativen Risiken in der IST-Bewirtschaftung sowie der Ergebnis- und Liquiditätssteuerung.

6. Beurteilung Grundsteuer C

Mit der Umsetzung der Grundsteuerreform wird die Möglichkeit eröffnet, zusätzlich zu den Grundsteuern A und B eine Grundsteuer C zu erheben. Künftig können Kommunen für baureife, aber unbebaute Grundstücke einen ggü. der Grundsteuer B höheren Hebesatz festlegen, wenn auf diesen keine Bebauung erfolgt. Damit soll ein zusätzlicher Anreiz zur Schaffung von Wohnraum entstehen. Die Grundlagen zur Steuererhebung beschreibt der § 25 Abs. 5 GrStG, s. nachstehende Abbildung.

Rechtsgrundlage: § 25 Abs. 5 GrStG

Die 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. Baureife 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. Eine erforderliche, aber noch nicht erteilte Baugenehmigung sowie zivilrechtliche Gründe, die einer sofortigen Bebauung entgegenstehen, sind unbeachtlich. **Als 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.** Die Gemeinde hat den gesonderten Hebesatz auf einen bestimmten Gemeindeteil zu beschränken, wenn nur für diesen Gemeindeteil die städtebaulichen Gründe vorliegen. Der Gemeindeteil muss mindestens 10 Prozent des gesamten Gemeindegebiets umfassen und in dem Gemeindeteil müssen mehrere baureife Grundstücke belegen sein. **Die 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. In der Allgemeinverfügung sind die städtebaulichen Erwägungen nachvollziehbar darzulegen und die Wahl des Gemeindegebiets, auf das sich der gesonderte Hebesatz beziehen soll, zu begründen.** Hat 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.

Quelle: <https://grsth.bundesfinanzministerium.de/grsth/2022-2025/A-BewG-GrStG-AE/GrStG-AE/Abschnitt-III-Festsetzung-und-Entrichtung-der-Grundsteuer/Paragraf-25/inhalt.html>

Abbildung 8 - § 25 Abs.5 GrStG

Für welche Grundstücke gilt danach die Grundsteuer C?

- Es muss sich um Grundstücke handeln, die etwa nach Lage, Form und Größe sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden können.
- Die Lage der baureifen Grundstücke muss die Kommune jährlich in einer Karte nachweisen 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. Auch spielt die Stärkung der Innenentwicklung eine Rolle

Die fortlaufende Dokumentation der Erfüllung vorgenannten Voraussetzungen erfordert hohen administrativen Aufwand, mögliche Mehrerträge sind dagegen als vergleichsweise gering einzuschätzen (Beispiel: wenn 10% der mit Grundsteuer B belegten Grundstücke in einer neuen Grundsteuer C veranlagt würden und der Hebesatz der Grundsteuer C um 100 Punkte über dem der Grundsteuer B läge, ergibt sich rechnerisch ein Mehrertrag von rd. 100 TEUR p.a.). Daneben ist vor dem Hintergrund der noch fehlenden Rechtsprechung und der unscharfen Kriterien mit einem hohen Widerspruchs- und Klagerisiko zu rechnen.

Die Wirksamkeit einer Grundsteuer C, als Motivation zur Bereitstellung von Grundstücken zur Schaffung von Wohnraum beizutragen, ist als ebenfalls gering einzuschätzen. Die gegenwärtige Investitionszurückhaltung ist hauptsächlich in den ungünstigen Rahmenbedingungen (hohe Finanzierungskosten /Zinsen, zu hohe Baukosten wegen hoher Material-, Energie- und Personalkosten und hoher umzusetzender Standards) begründet.

7. Fazit

Die Grundsteuerreform ist eine grundsätzlich notwendige Maßnahme, um die Steuerbemessung zu modernisieren und gerechter zu gestalten. Die vorgesehene, als verfassungskonform anzusehende Methodik des Bundesmodells führt dabei zwangsläufig zu Verschiebungen der Steuerbelastungen und somit zu Konfliktpotential bei den betroffenen Bürgerinnen und Bürgern. Die Anwendung differenzierender Hebesätze ist dabei aber nicht als geeignete Ausgleichsmaßnahme anzusehen.

Angesichts der erkennbaren Reduzierung der Messbeträge insgesamt kann darüber hinaus auf Maßnahmen, die Aufkommensneutralität herzustellen, absehbar nicht verzichtet werden. Ein Verzicht auf Anpassung der Hebesätze würde nach heutigem Kenntnisstand zu Mindereinnahmen in Höhe von rd. 1,3 Mio. EUR p.a. führen, die in der aktuellen Haushaltslage nicht zu kompensieren sind.

Gelingt es nicht, eine rechtskonforme Umsetzung der Reform durchzuführen und eine entsprechende Hebesatzsatzung zu beschließen, kann die Stadt Voerde für 2025 keine Grundsteuer erheben – ein Einnahmeausfall von rd. 8,6 Mio. EUR wäre die Folge. Der spätest mögliche Termin für das Inkrafttreten der Satzung ist dabei der 30.06.2025. Ein verzögertes Inkrafttreten der Satzung und somit eine spätere Bescheiderstellung hätte jedoch signifikante, negative Auswirkungen auf die Liquidität.

Die Verwaltung wird daher anstreben, die Steuerreform in einer maximal rechtssicheren Form umzusetzen.

Weiter geprüft und mit den weiteren Entwicklungen im Gesetzgebungsprozess abgeglichen werden daher für Voerde vorrangig folgende Handlungsoptionen:

a.

- Festsetzung weiterhin einheitlich und allgemein anzuwendender Hebesätze für die Grundsteuer A und B
- **Anpassung** der Hebesätze der Grundsteuer A und B für eine gegenüber dem Vergleichsjahr 2023 aufkommensneutrale Steuererhebung der Grundsteuer

b.

- Festsetzung weiterhin einheitlich und allgemein anzuwendender Hebesätze für die Grundsteuer A und B
- **Keine Anpassung** der Hebesätze der Grundsteuer A und B
- Anhebung des Hebesatzes der Gewerbesteuer zur Kompensation der verringerten Grundsteuer auf gewerblich genutzte Immobilien

Die Einführung einer Grundsteuer C wird bis auf weiteres nicht weiterverfolgt.

Über den weiteren Fortgang wird zeitnah berichtet. Ziel bleibt dabei die Vorlage der Hebesatzsatzung für 2025 zum Beschluss im 4. Sitzungszug 2024.

Haarmann

Anlage(n):

(1) Stellungnahme AG Kommunale Spitzenverbände