

Entlastungsmöglichkeiten bezüglich der Grundsteuer und der Straßenreinigungsgebühren für Anwohner der Umleitungsstrecke der gesperrten Autobahn

I. Anlass

Auf Anregung aus der Bürgerschaft hat der Bau- und Verkehrsausschuss die Verwaltung beauftragt zu prüfen, ob und wenn ja wie eine Entlastung der Anwohner der Umleitungsstrecke der gesperrten Autobahn bezüglich Grundsteuer und Straßenreinigung möglich ist.

II. Entlastungsmöglichkeiten bezüglich der Grundsteuer

Grundlagen der Grundsteuererhebung

Die Grundsteuer wird für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) und für Grundstücke (Grundsteuer B) erhoben. Rechtsgrundlage für die Erhebung ist das Grundsteuergesetz und ergänzend für die Wertermittlung das Bewertungsgesetz.

Die Ermittlung/Berechnung der Grundsteuer erfolgt in mehreren Schritten:

1. Festsetzung des Einheitswertes
2. Festsetzung des Grundsteuermessbetrages (Einheitswert x Steuermesszahl)
3. Festsetzung der Grundsteuer (Steuermessbetrag x Hebesatz)

Die Schritte 1 und 2 werden für das Stadtgebiet Lüdenscheid durch das Finanzamt Lüdenscheid veranlasst.

Der Schritt 3 wird durch die Stadt Lüdenscheid veranlasst.

Berechnungsschritte

1. Festsetzung des Einheitswertes

Die Festsetzung des Einheitswertes für Grundstücke im Stadtgebiet Lüdenscheid erfolgt durch das Finanzamt Lüdenscheid. Die Festlegungen des Finanzamtes sind für die Stadt Lüdenscheid bindend und dürfen nicht verändert werden.

Der Wert eines Grundstücks wird für steuerliche Zwecke durch das Finanzamt in dem sogenannten Einheitswertbescheid festgelegt. Hat sich der Wert des Grundstücks seit der letzten Hauptfeststellung um mehr als 15.000 € verändert, kann eine sog. Wertfortschreibung beim Finanzamt beantragt werden. Wert beeinflussende Faktoren haben Auswirkung auf die Festsetzung des Einheitswertes. Ein niedrigerer Wert kann dementsprechend zu einer Reduzierung des Einheitswertes und damit zu einer geringeren Grundsteuer führen.

Aufgrund der Lage an der Umleitungsstrecke könnten im Rahmen der Bewertung wertbeeinflussende Umständen vorliegen, die zu einer Wertreduzierung führen. Nach den Vorgaben

des Bewertungsgesetzes kommen als wertmindernde Umstände z. B. ungewöhnlich starke Beeinträchtigungen durch Lärm, Rauch oder Gerüche in Betracht (siehe hierzu § 82 Bewertungsgesetz).

Ein reduzierter Einheitswert hätte Auswirkungen auf die von der Stadt Lüdenscheid festzusetzende Grundsteuer (siehe hierzu die vorstehend dargestellten Berechnungsschritte).

Eine konkrete Überprüfung ist lediglich im Einzelfall möglich und obliegt der Entscheidung des Finanzamtes. Insbesondere ist zu berücksichtigen, wann die letzte Wertermittlung und Wertfortschreibung erfolgte. Bei der Stadt Lüdenscheid sind im Laufe des Jahres bislang einige wenige Wertfortschreibungen von Grundstücken in unmittelbarer Lage an der Umleitungsstrecke eingegangen, bei denen durch das Finanzamt eine Reduzierung des Einheitswertes um rd. 10% erfolgt ist.

2. Festsetzung des Grundsteuermessbetrages

Der Grundsteuermessbetrag ergibt sich aus der Multiplikation von Einheitswert und Steuermesszahl. Die auf den Einheitswert anzuwendenden Steuermesszahlen sind gesetzlich festgelegt (siehe hierzu § 15 Grundsteuergesetz) und unterscheiden nach

- Betrieben der Land- und Forstwirtschaft
- Einfamilienhäusern
- Zweifamilienhäusern und
- sonstigen Grundstücken.

Die entsprechenden Berechnungsgrundlagen werden den Steuerpflichtigen (in der Regel die Grundstückseigentümer*innen oder Erbbauberechtigten) sowie der Stadt Lüdenscheid im sog. Grundsteuermessbescheid bekannt gegeben. Änderungen an der Steuermesszahl sind – auch auf Antrag – nicht möglich.

3. Festsetzung der Grundsteuer

Die Grundsteuer ergibt sich aus einer Multiplikation von Grundsteuermessbetrag und Hebesatz. Der Rat der Stadt Lüdenscheid setzt für die Grundsteuer A (Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) und Grundsteuer B (Grundstücke) für das komplette Stadtgebiet jeweils einen einheitlichen Hebesatz für das jeweilige Haushaltsjahr in der Haushaltssatzung fest.

Eine differenzierte Festsetzung nach Stadtgebieten, Straßen, Straßenteilen oder anderen Kriterien ist nicht zulässig (siehe hierzu § 25 Grundsteuergesetz).

Insofern ist auch keine gesonderte Reduzierung für die Grundstücke der Umleitungsstrecke möglich.

Entlastungsmöglichkeiten

1. Eine Veränderung der festzusetzenden Grundsteuer ist im Einzelfall durch eine Wertfortschreibung des Einheitswertes möglich, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Dies erfordert einen Antrag des Steuerpflichtigen beim Finanzamt. Kommt das Finanzamt im Rahmen der Überprüfung der Bewertung zu einer entsprechenden Wertfortschreibung (Erhöhung oder Reduzierung) sind diese Festlegungen für die Stadt Lüdenscheid bindend und bei der Grundsteuerfestsetzung umzusetzen. Eine Reduzierung des Einheitswertes um die o.a. 10% hätte eine Reduzierung der Grundsteuer um 10% zur Folge.

2. Nach § 33 des Grundsteuergesetzes besteht die Möglichkeit, einen Erlass der Grundsteuer zu beantragen, wenn der sogenannte Rohertrag gemindert ist. Ein Teilerlass von 25% ist danach möglich, wenn der normale Rohertrag um 50% gemindert ist. Ein Teilerlass von 50% ist möglich, wenn der normale Rohertrag um 100% gemindert ist.
 - a) Bei vermieteten bebauten Objekten ist Rohertrag das Entgelt, das für die Benutzung des bebauten Grundstücks nach vertraglichen Vereinbarungen für den Zeitraum von zwölf Monaten zu zahlen ist. In der Regel ist das die vereinbarte Miete oder Pacht. Unter Umständen kann als Vergleichsmaßstab auch die ortsübliche Vergleichsmiete angesetzt werden. Vereinfacht gesprochen: Kommt es zu einem Mietausfall von mindestens 50% bezogen auf ein Jahr, kann ein Teilerlass der Grundsteuer in Betracht kommen. Hierfür ist nach Ablauf des Steuerjahres bis zum 31.03. bei der Stadt Lüdenscheid ein Antrag zu stellen. Im Fall einer positiven Entscheidung wird der Erlass rückwirkend für das vorhergehende Jahr gewährt.
 - b) Bei eigengewerblich genutzten bebauten Grundstücken entspricht der Rohertrag nach dem Gesetzeswortlaut der „Ausnutzung des Grundstücks“. Eine Rohertragsminderung ist dann anzunehmen, wenn eine Minderung der Ausnutzung des Grundstücks gegeben ist (z.B. ein Leerstand oder ein Teilleerstand von Räumlichkeiten, ggf. aber auch eine Umsatzreduzierung).

Diese generelle Erlassregelung gilt unabhängig von der Lage des Grundstücks an der Umleitungsstrecke. Ein Erlass kommt allerdings nur dann in Betracht, wenn die Ertragsreduzierung nicht auch durch eine Wertfortschreibung hätte berücksichtigt werden können. Der Erlass nach Ziffer 2 ist demnach grundsätzlich zunächst nachrangig zu der Wertfortschreibung nach Ziffer 1.
3. Nach den allgemeinen steuerrechtlichen Verfahrensvorschriften (hier § 227 der Abgabenordnung) besteht die Möglichkeit, Ansprüche aus dem Steuerschuldverhältnis ganz oder zum Teil erlassen, wenn deren Einziehung nach Lage des einzelnen Falls unbillig wäre. Die Vorschrift ist nachrangig gegenüber anderen Entlastungsmöglichkeiten. Können die wertbeeinflussenden Umstände bezogen auf das Grundstück durch eine Wertfortschreibung berücksichtigt werden oder liegt ein Erlassgrund nach § 33 des Grundsteuergesetzes vor, ist für einen darüberhinausgehenden Erlass wegen Unbilligkeit nach § 227 der Abgabenordnung in der Regel kein Raum mehr.

III. Entlastungsmöglichkeiten bezüglich der Straßenreinigungsgebühren

Grundlagen der Erhebung von Straßenreinigungsgebühren

Die Stadt Lüdenscheid betreibt nach § 1 des Straßenreinigungsgesetzes NRW i.V.m. § 1 der Satzung über die Straßenreinigung und die Straßenreinigungsgebühren die Reinigung der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen, Wege und Plätze (öffentliche Straßen) innerhalb geschlossener Ortslagen im Stadtgebiet Lüdenscheid.

Die Stadt erhebt für die von ihr durchgeführte Reinigung der öffentlichen Straßen nach den §§ 4 und 6 Absatz 1 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 3 Absatz 1 des Straßenreinigungsgesetzes NRW kostendeckende Gebühren. Gebührenpflichtig sind die Eigentümer oder die Erbbauberechtigten, deren Grundstücke durch die zu reinigenden öffentlichen Straßen erschlossen werden.

Die Straßenreinigungsgebühren stellen eine Benutzungsgebühr dar (siehe hierzu § 4 Abs. 2 des Kommunalabgabengesetzes) und werden als Gegenleistung für die Inanspruchnahme der öffentlichen Einrichtung „Straßenreinigung“ erhoben.

Die Höhe der Gebühr richtet sich einerseits danach, in welche Reinigungs-kategorie die jeweilige Straße eingestuft ist. Die Einstufung wiederum richtet sich nach der überwiegenden Ver-

kehrsbedeutung (siehe hierzu insgesamt § 4 der städtischen Satzung). Die Straßen der Umleitungsstrecke sind in die Reinigungsklasse III (überörtlicher Verkehr und Geschäftsverkehr) eingestuft. Dort sind durch die Stadt die Fahrbahnen und durch die Eigentümer die Gehwege jeweils wöchentlich zweimal zu reinigen.

Die Gebühr wird gemäß § 7 der städtischen Satzung nach der Straßenfrontlänge des Grundstückes, der Häufigkeit der Reinigung und der Winterdienstpriorität berechnet. Straßenfrontlänge ist die Frontlänge des Grundstückes entlang der zu reinigenden öffentlichen Straßen.

Entlastungsmöglichkeiten

Die Berechnungsparameter und Grundsätze für die Erhebung der Straßenreinigungsgebühren sind in der städtischen Satzung festgelegt. Anhand der vorstehenden Berechnungsparameter können die Gebühren für die Straßenreinigung nicht abweichend festgesetzt werden.

Reduzierungs- bzw. Erstattungsmöglichkeiten sind nach der Satzung allerdings bei einem Reinigungsausfall von mehr als einem Monat der jährlich geschuldeten Reinigungsleistung auf mehr als der Hälfte der zu reinigenden Straße vorgesehen. Auf Antrag der Gebührenpflichtigen werden für diesen Fall die Straßenreinigungsgebühren für die Ausfallzeiten, vom Beginn des zweiten Monats an, erstattet (§ 8 der Satzung).

Eine Entlastung ist demnach lediglich für den Fall vorgesehen, dass die der Gebühr gegenüberstehende Gegenleistung zeitweise nicht erbracht wird. Regelfall für diese Erstattung sind üblicherweise Baumaßnahmen in der zu reinigenden Straße, die eine Reinigung nicht zulassen.

Nach Mitteilung des Stadtreinigungs-, Transport- und Baubetriebs Lüdenscheid (STL) erfolgen die Reinigungsleistungen derzeit in allen betroffenen Straßen satzungsgemäß, auch wenn der Zeitaufwand für die maschinelle Straßenreinigung durch die erhöhte Verkehrsbelastung derzeit etwas größer ist.

Eine Reduzierung der Reinigungsgebühren könnte demnach nur dann vorgenommen werden, wenn über einen längeren Zeitraum selbst in Teilbereichen keine Reinigungsleistungen erbracht werden könnten. In einem solchen Fall würde der STL den Fachdienst Finanzen, Steuern und Beteiligungen entsprechend informieren. Derzeit liegen die Voraussetzungen nicht vor.

Auch der Winterdienst wird in gewohnter Weise durchgeführt bzw. soll in gewohnter Weise durchgeführt werden. Der STL wird bei der Planung der Winterdienststrufbereitschaft und der Einsatzzeiten organisatorisch sicherstellen, dass auch bei der angespannten Verkehrssituation die Befahrbarkeit der Straßen jederzeit gewährleistet ist.

IV. Fazit

Für die infolge der Brückensperrung eintretenden Beeinträchtigungen kann bezogen auf die Grundsteuer für die an der Umleitungsstrecke liegenden Grundstücke am ehesten eine Wertfortschreibung des Einheitswertes in Frage kommen. In der Annahme, dass es hierdurch zu einer Wertminderung des Grundstückes kommt, kann der Einheitswert unter Umständen reduziert werden. Zuständig für diese Entscheidung ist das Finanzamt. Die Stadt Lüdenscheid hat entsprechende Entscheidungen des Finanzamtes umzusetzen. Der hieraus resultierende Ertragsausfall wirkt sich im städtischen Haushalt aus.

Bei vermieteten und eigengewerblich genutzten Gebäuden kann unter Umständen ein Teilerlass der Grundsteuer nach § 34 des Grundsteuergesetzes in Frage kommen, wenn ein Mietausfall oder eine verminderte Ausnutzung des Gebäudes von mindestens 50% bezogen auf ein Jahr vorliegt. Entsprechende Sachverhalte sind im Einzelfall zu prüfen. Zuständig für eine solche Entscheidung ist die Stadt Lüdenscheid. Wird ein Erlass ausgesprochen, wirkt sich der hieraus resultierende Ertragsausfall im städtischen Haushalt aus.

Für den Bereich der Straßenreinigungsgebühren kommt lediglich für den Fall des Nichtbringens der Reinigungsleistung (Unterbrechung der Reinigung) über einen Zeitraum von mehr als einem Monat eine anteilige Gebührenerstattung in Betracht.