

**Fachdienst Finanzen, Steuern und
Beteiligungen**

Frau Sabine Weichler, Tel. 17-1290

RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

TOP: Aktueller Sachstand zur Grundsteuerreform

Beschlussvorlage Nr. 173/2024

Produkt: 16.01.01 Allgemeine Finanzwirtschaft

Beratungsfolge

Ausschuss für Beteiligungen, Finanzent-
wicklung und Verwaltungsmodernisierung
Haupt- und Finanzausschuss
Rat der Stadt Lüdenscheid

Behandlung

öffentlich

öffentlich
öffentlich

Sitzungstermine

19.09.2024

23.09.2024
07.10.2024

Finanzielle Auswirkungen? ☐ ja ☒ nein☐ investiv ☐ konsumtiv

Aufwendungen/Auszahlungen

Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)

Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen

Sonstige Erträge/Einzahlungen

einmalig

lfd. jährlich

Bemerkung:

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

☐ ja, veranschlagt bei folgendem Konto: ☐ nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: / /

Laufend: / /

☒ gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe☐ freiwillige Aufgabe

Grundlage: Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz - GrStRefG)

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen über den aktuellen Sachstand zur Grundsteuerreform und das weitere Vorgehen werden zur Kenntnis genommen.

Begründung:

1. Ausgangslage

Ab dem 01.01.2025 werden die neuen, reformierten Grundsteuerbewertungsregelungen wirken. Damit verliert der bisherige Einheitswert als Berechnungsgrundlage seine Gültigkeit und der Grundsteuerwert tritt an dessen Stelle.

Die Grundsteuer berechnet sich zukünftig wie folgt:

Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz = Grundsteuer

Der Rat der Stadt Lüdenscheid hat am 15.04.2024 mit breiter Mehrheit beschlossen, dass die gesetzlich vorgesehene Neubemessung der Grundsteuern zum 01.01.2025 aufkommensneutral umgesetzt wird. Zur Herstellung der Aufkommensneutralität sind die Hebesätze der Grundsteuer A (Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) und B (Grundstücke) für 2025 neu festzulegen.

Bekanntermaßen hatte das Land NRW einen Gesetzentwurf auf den Weg gebracht, der die Festlegung differenzierender Hebesätze bei der Grundsteuer B durch die Kommunen ermöglichen soll. Der BFV hatte die Verwaltung am 06.06.2024 beauftragt, sich auf eine Differenzierung der Grundsteuer-Hebesätze B ab dem 01.01.2025 vorzubereiten und den Gremien nach den Sommerferien 2024 einen "Fahrplan" zu einer möglichen Einführung in den politischen Entscheidungsgremien vorzustellen. Entsprechende Informationen erfolgen mit dieser Vorlage.

Auch wenn die Reform insgesamt aufkommensneutral ausgestaltet wird, also die Gesamtheit der Steuerzahlerinnen und Steuerzahler nicht mehr oder weniger Grundsteuer zahlen soll als ohne Reform, werden sich die individuellen Steuerzahlungen verändern. Einige werden mehr Grundsteuer bezahlen müssen, andere weniger. Das ist die rechtliche Folge der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts und unabhängig von der Frage, ob differenzierende Hebesätze angewendet werden oder nicht. Die Verwaltung hat hierzu im weiteren Verlauf dieser Vorlage einige Beispielrechnungen dargestellt, die dies verdeutlichen.

Für einen tiefer gehenden Einblick in die Hintergründe und Auswirkungen der Grundsteuerreform wird auf die in den Sitzungen des BFV am 01.03.2024 und 06.06.2024 behandelten Vorlagen 033/2024 und 101/2024 verwiesen.

2. Gesetzgebungsverfahren zur Einführung differenzierter Hebesätze

Das Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierter Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer NRW ist nach der 3. Lesung am 04.07.2024 vom Landtag des Landes NRW beschlossen worden.

Damit besteht ab dem 01.01.2025 für alle Kommunen in NRW die Wahlmöglichkeit, für Grundstücke entweder einen einheitlichen Hebesatz für die Grundsteuer B beizubehalten oder einen differenzierten Hebesatz beschließen zu können. Nach der von der Landesregierung ursprünglich eingebrachten Entwurfsfassung des Gesetzes wäre die Kommune verpflichtet gewesen, statt wie bisher einen „Einheitshebesatz“ für das Grundvermögen (= Grundsteuer B) zwei getrennte Hebesätze – einmal für Nichtwohngrundstücke und einmal für Wohngrundstücke – festlegen zu müssen. Mit dem endgültigen Gesetzesstand besteht nun diese Option.

Das beschlossene Gesetz sieht hierbei eine Differenzierungsmöglichkeit des Hebesatzes für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke bei der Grundsteuer B vor. Das Ministerium der Finanzen des Landes NRW führt hierzu aus, „dass dadurch den Kommunen freigestellt wird, diese Hebesätze – in Abhängigkeit von den räumlich strukturellen Gegebenheiten vor Ort – so

auszutariieren, dass es nicht zu einer übermäßigen Belastung etwa der Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohnimmobilien kommt.“

Für die differenzierten Hebesätze zur Grundsteuer B werden den Wohn- und Nichtwohn-grundstücken dabei die folgenden Grundstücksarten zugeordnet:

Wohngrundstücke:

- Einfamilienhäuser,
- Zweifamilienhäuser,
- Mietwohngrundstücke,
- Wohnungseigentum.

Diese Grundstücke werden von der Finanzverwaltung gemäß § 250 Abs. 2 Bewertungsgesetz (BewG) im Ertragswertverfahren nach den §§ 252 bis 257 BewG bewertet.

Nichtwohngrundstücke:

- Geschäftsgrundstücke,
- gemischt genutzte Grundstücke,
- Teileigentum,
- Sonstige bebaute Grundstücke.

Diese Grundstücke werden von der Finanzverwaltung gemäß § 250 Abs. 3 Bewertungsgesetz (BewG) im Sachwertverfahren nach den §§ 258 bis 260 BewG bewertet.

Die Grundstücksart wird im Grundsteuerwertbescheid des Finanzamtes verbindlich festgestellt (§ 219 Abs. 2 BewG). Die entsprechenden Feststellungsbescheide sind weitaus überwiegend bereits erlassen und damit für die weitere Besteuerung durch die Stadt Lüdenscheid bindend.

3. Aufkommensneutrale Hebesätze nach Berechnungen des Ministeriums der Finanzen NRW

Das Ministerium der Finanzen hat für sämtliche Kommunen in NRW sog. „aufkommensneutrale Hebesätze“ ermittelt. Die Stadt Lüdenscheid wurde vom Ministerium mit Schreiben vom 18.06.2024 über die nach dortiger Berechnung zur Aufkommensneutralität führenden Hebesätze wie folgt informiert:

Aufkommensneutraler Hebesatz Grundsteuer A	205
--	-----

Aufkommensneutraler einheitlicher Hebesatz Grundsteuer B	1118
--	------

Aufkommensneutraler differenzierender Hebesatz Grundsteuer B – Wohnen	843
Aufkommensneutraler differenzierender Hebesatz Grundsteuer B – Nichtwohnen	1841

Das Ministerium ist bei der Ermittlung folgendermaßen vorgegangen: Das Grundsteuervolumen auf den 01.01.2024 wurde ins Verhältnis zum Grundsteuermessbetragsvolumen nach reformierten Recht mittels folgender Gleichung gesetzt:

$$\text{Aufkommensneutraler Hebesatz 2025} = \frac{\text{Messbetragsvolumen 01.01.2024} \times \text{Hebesatz 2024}}{\text{Messbetragsvolumen reformiertes Recht}}$$

Berechnungsgrundlagen dieser Ermittlung sind:

- a) eine Sonderauswertung Anfang März 2024 über sämtliche Grundsteuermessbeträge, sowie
- b) die der Finanzverwaltung zu Ende Februar 2024 bekannten Hebesätze zum 01.01.2024 der jeweiligen Stadt. Das Produkt beider Faktoren stellt grundsätzlich das IST-Aufkommen 2024 zur Herstellung der Aufkommensneutralität dar.

Die vom Ministerium veröffentlichten Werte können seitens der Verwaltung aktuell nicht nachvollzogen oder hergeleitet werden, da die der Stadt zur Verfügung stehenden Datengrundlagen zu einem abweichenden Ergebnis kommen. Die seitens des Ministeriums herangezogenen Datenstichtage können von der Stadt Lüdenscheid zudem nicht reproduziert werden, da eine rückwirkende Stichtagsbetrachtung mit dem hiesigen System nicht möglich ist. Auch das vom Land zur Verfügung gestellte Grundsteuermessbetragsverzeichnis konnte bislang keine zusätzliche Aufklärung schaffen, da die bereitgestellten Daten softwaretechnisch noch nicht verarbeitet werden konnten und das Verzeichnis eine Vielzahl an neuen Fragen aufgeworfen hat, die seitens des Städtetages gebündelt mit der Finanzverwaltung geklärt werden.

In einer Abfrage bei seinen Mitgliedskommunen hat der Städtetag – teilweise deutliche – Abweichungen von den mitgeteilten Werten des Ministeriums zurückgemeldet bekommen. Für die Abweichungen hat der Städtetag mehrere Gründe identifiziert:

1. Übertragungsfehler im Messbetragsverfahren: Im Rahmen des Messbetragsverfahrens sind gerade in der Anfangsphase zahlreiche Übertragungsfehler zwischen Finanzämtern und Kommunen aufgetreten. Daher kann es zu Abweichungen zwischen den Datenbeständen und damit bei den der Berechnung zugrunde gelegten Messbetragsvolumen bei den Finanzämtern einerseits und den Kommunen andererseits gekommen sein. Mit den von der Finanzverwaltung bereitgestellten Messbetragsverzeichnissen werden sich die Datengrundlagen von Finanzverwaltung und Kommunen wieder stärker annähern. Dies führt zu der Annahme, dass sich dann auch die Hebesatzberechnungen der Finanzverwaltung und der Kommunen annähern werden.
2. Unterschiede beim konzeptionellen Verständnis der Aufkommensneutralität: Das Konzept der Aufkommensneutralität des Landes folgt dem Grundgedanken, dass mit dem aufkommensneutralen Hebesatz 2025 das Ist-Steueraufkommen 2024 auch im Jahr 2025 wieder erzielt werden kann. Auf kommunaler Ebene wird das Konzept der Aufkommensneutralität dagegen vielfach auch in der Weise verstanden, dass sich die Ermittlung der aufkommensneutralen Hebesätze an der (mittelfristigen) Finanzplanung für 2025 orientieren muss.
3. Verlagerungseffekte zwischen den Grundsteuern A und B: Im Zuge der Grundsteuerreform werden die landwirtschaftlichen Wohnteile von der Grundsteuer A in die Grundsteuer B verlagert. Dieser Verlagerungseffekt ist bei der Ermittlung der aufkommensneutralen Hebesätze in den Kommunen häufig nicht berücksichtigt worden. Allerdings ist dies nur ein untergeordneter Baustein bei der Erklärung der Abweichungen in Städten.

Problematisch ist, dass das Ministerium für die Ermittlung des Grundsteuermessbetragsvolumens nach dem reformierten Recht als Datengrundlage die Summe der Grundsteuermessbeträge aller Fälle der jeweiligen Stadt/Gemeinde berücksichtigt wurden, die bis zum 30. März 2024 durch die Finanzverwaltung NRW festgesetzt wurden. Berücksichtigt wurden auch die wegen Nichtabgabe der

Feststellungserklärung geschätzten sowie die wegen eines Einspruchs oder Klage streitbefangenen Werte.

Insofern werden zukünftige Änderungen der Grundsteuermessbetragsfestsetzungen Auswirkungen auf die tatsächliche Höhe des Grundsteuermessbetragsvolumens in der jeweiligen Stadt/Gemeinde haben. Da bei Schätzungen sowie bei angefochtenen Bescheiden im Ergebnis keine Erhöhungen, sondern regelmäßig Senkungen zu erwarten sind, dürfte das Volumen nach reformiertem Recht niedriger ausfallen als die bisherigen Werte. Diese würde zu einem höheren aufkommensneutralen Hebesatz führen.

Da bisher noch nicht sehr viele Einsprüche bei den Finanzämtern aus Kapazitätsgründen abgearbeitet worden sind, wird es daher noch einige Korrekturen beim Messbetragsvolumen geben, die das Messbetragsvolumen im weiteren Verlauf des Jahres kontinuierlich weiter reduzieren werden. Dieser Effekt könnte nochmals größer werden, wenn aktuelle Überlegungen auf Bund-Länder-Ebene durch die Gesetzgebung aufgegriffen würden, wonach die Steuerpflichtigen auch für bereits bestandskräftige Grundsteuerwertbescheide nochmal eine neue Korrekturmöglichkeit erhalten sollen.

Vor diesem Hintergrund hat der Vorstand des Städtetages NRW am 03. Juli 2024 folgenden Beschluss gefasst:

„Die seitens des Landes veröffentlichten ortsspezifischen Angaben von angeblich zur Aufkommensneutralität führenden Hebesätze sind falsch. Dies führt zu verzerrten Erwartungen bei Bürgerinnen und Bürgern, gibt den kommunalen Entscheidern keine zielführende Orientierung und erschwert eine auf die Aufkommensneutralität ausgerichtete Umsetzung der Reform. Das Finanzministerium des Landes wird aufgefordert, auf die Vorläufigkeit der bisherigen Informationen deutlicher hinzuweisen und die veröffentlichten Zahlen alsbald und kontinuierlich unter Berücksichtigung der kommunalen Planzahlen für 2025 zu aktualisieren.“

Die veröffentlichten Werte können daher keine Grundlage für eine jetzige Festlegung der Hebesatzhöhe bei der Stadt Lüdenscheid liefern. Das Land hat die Vorläufigkeit zugestanden und beabsichtigt, voraussichtlich in der zweiten Septemberhälfte eine aktualisierte Berechnung zu veröffentlichen, wenn ein Großteil der anhängigen Widersprüche abgearbeitet sein soll. Sollte die Abarbeitung der Einsprüche bis zur Veröffentlichung allerdings nicht erfolgt sein, wird es auch danach weitere Korrekturen der Messbeträge geben.

Zudem hat das Finanzministerium aktuell noch einmal klargestellt, dass die Werte lediglich Referenzwerte sind, informativen Charakter haben und für die Kommunen nicht verbindlich sind. Für eine aufkommensneutrale Umsetzung der Reform ist aber wichtig, eine verlässliche Datenbasis zu haben, die auch den tatsächlichen Verarbeitungsdaten der Stadt Lüdenscheid entspricht. Die vom Ministerium der Finanzen des Landes NRW berechneten „aufkommensneutralen“ Hebesätze können daher keine Anwendung finden, sofern nicht die geplanten Erträge für die Grundsteuer B für das Haushaltsjahr 2025 abgedeckt sind. Die Verwaltung wird die Herleitung der aufkommensneutralen Hebesätze in der noch vorzulegenden Entscheidungsvorlage ausführlich darlegen und begründen.

4. Berechnungsbeispiele für Lüdenscheider Wohn- und Nichtgrundstücke auf der Grundlage der Feststellungserklärungen des Finanzamtes Lüdenscheid für die entsprechenden grundstücksbezogenen Messbeträge mit dem vom Ministerium der Finanzen des Landes NRW mitgeteilten aufkommensneutralen Hebesätzen

Ungeachtet der Tatsache, dass die veröffentlichten Werte des Ministeriums noch keine abschließenden Hebesatzfestlegungen begründen können, hat die Verwaltung anhand dieser Werte Musterberechnungen für Lüdenscheider Grundstücke vorgenommen, um die Auswirkungen der Grundsteuerreform einerseits und der Hebesatzanpassungen für die Grundsteuer B andererseits darzulegen. Die veröffentlichten Werte des Ministeriums wurden hierbei zugrunde gelegt, um nicht zusätzlich, ebenfalls noch nicht abschließende Sätze ins Spiel zu bringen und zu weiterer Verwirrung

beizutragen.

Für die Berechnungsbeispiele sind von jeder Grundstücksart der Grundsteuer B jeweils willkürlich drei unterschiedliche Objekte ausgewählt worden. Die jeweiligen Messbeträge dieser Objekte sind anschließend sowohl mit dem bisherigen Grundsteuer B Hebesatz (766%) als auch mit den vom Ministerium der Finanzen des Landes NRW mitgeteilten „aufkommensneutralen Hebesätzen“ multipliziert worden, um so die Höhe der Grundsteuer B nach der alten und neuen Regelung gegenüberstellen zu können.

Um den Unterschied zwischen der Berechnung mit aufkommensneutralem einheitlichen Hebesatz und dem differenzierten Hebesatz darstellen zu können, wurde die Berechnung für die gleichen Objekte mit beiden aufkommensneutralen Hebesätzen durchgeführt. Ausgewiesen werden die Differenzen zwischen bisheriger und neuer Grundsteuerhöhe sowohl aufgrund der Berechnung mit dem einheitlichen aufkommensneutralen Hebesatz als auch mit differenziertem Hebesatz. Abschließend werden die Differenzen zwischen der Berechnung nach einheitlichem und differenziertem Hebesatz dargestellt, um die Auswirkungen der Entscheidung für die zukünftige Art des Hebesatzes anhand von tatsächlichen Einzelfällen transparent zu machen. Die Berechnungen sind dieser Vorlage als Anlagen 1 - 4 beigefügt.

5. Gegenüberstellung der alten und neuen Grundsteuermessbeträge für die Stadt Lüdenscheid – Gesamtwirkung der Reform bzw. der Neufestlegung von Hebesätzen

Wie vorstehend anhand der Beispielrechnungen erkennbar, ergeben sich deutliche Unterschiede innerhalb der Grundstückarten zwischen altem und neuem Messbetrag. In der Beschlussvorlage 033/2024 wurde zudem bereits darüber informiert (Seite 5 der Vorlage), dass aufgrund der Neubewertung durch das Finanzamt Lüdenscheid die Messbeträge in der Summe um rd. 30 % gesunken sind und die Auswirkungen in den einzelnen Grundstücksartgruppen unterschiedlich ausgeprägt sind. Nachfolgend ist die aktualisierte Gegenüberstellung der alten und neuen Grundsteuermessbeträge nach dem aktuellen Datenbestand der Stadt Lüdenscheid dargestellt, aus der sich die Veränderungen der Messbeträge für die einzelnen Grundstücksarten ergeben.

Grundsteuer B			
	Alter Messbetrag	Neuer Messbetrag	prozentuale Abweichung
<u>Wohngrundstücke</u>			
Einfamilienhaus	437.198,14	444.165,42	1,6
Zweifamilienhaus	188.561,87	173.751,30	-7,9
Mietwohngrundstück	481.731,42	409.823,13	-14,9
Wohnungseigentum	343.493,55	309.921,75	-9,8
	1.450.984,98	1.337.661,60	-7,8
<u>Nichtwohngrundstücke</u>			
unbebautes Grundstück	31.482,51	37.153,34	18,0
Teileigentum	40.435,79	16.467,52	-59,3
Geschäftsgrundstück	903.630,89	333.756,26	-63,1
gemischt genutztes Grundstück	143.303,79	79.885,56	-44,3
sonstiges bebautes Grundstück	11.362,77	12.131,91	6,8
	1.130.215,75	479.394,59	-57,6
Summe Messbeträge	2.581.200,73	1.817.056,19	-29,6

Insbesondere bei der Grundstücksart der Geschäftsgrundstücke (-63%) und des Teileigentums (-

59%) sind die Messbeträge deutlich niedriger als vorher. Bei den Wohngrundstücken sinken die Messbeträge weniger stark bzw. steigen teilweise sogar (Einfamilienhäuser). Festzuhalten ist aber auch, dass innerhalb der Nichtwohngrundstücke bei der Grundstücksart der unbebauten Grundstücke im Gegensatz zu den meisten anderen Nichtwohngrundstücken Messbetragssteigerungen zu erkennen sind (+18%).

Seitens des Finanzamtes Lüdenscheid sind derzeit rd. 97 % der Grundstücke neu bewertet worden (zum Erstellungszeitpunkt der Vorlage 033/2024 rd. 94 %), so dass eine ausreichend große Grundlage vorliegt, um Analysen anzustellen.

Hinzuweisen ist allerdings darauf, dass im aktuellen Datenbestand bei rd. 1.000 Grundstücken die Grundstücksart noch nicht hinterlegt ist. Da dies in der Vergangenheit keine Relevanz für die Steuererhebung hatte, wurden diese Daten nicht zwingend vorgehalten. Für diese Grundstücke ist die Grundstücksart aufwendig und teilweise rechercheintensiv nachzuerfassen (Hinweis: Diese Nacherfassungen wären bei Beibehaltung eines einheitlichen Hebesatzes obsolet).

Anhand der obenstehenden Werte ist errechenbar, dass die Wohngrundstücke aktuell etwa 56% zum Steueraufkommen beitragen, die Geschäftsgrundstücke 44%. Bei Beibehaltung eines einheitlichen Hebesatzes läge der Anteil des Steueraufkommens der Wohngrundstücke bei rd. 74%, der der Nichtwohngrundstücke hingegen bei rd. 26%. Mit Einführung eines differenzierten, aufkommensneutralen Hebesatzes bliebe der Aufkommensanteil beider Gruppen beim Übergang vom Jahr 2024 zum Jahr 2025 annähernd gleich.

In der Vorlage 101/2024 wurde auf die mit der Festlegung von differenzierten Hebesätzen verbundenen rechtlichen Risiken hingewiesen. Hierzu gehören beispielsweise die gleichheitswidrige Behandlung der gemischt genutzten Grundstücke, fehlende Beachtung des Vorbehalts des Gesetzes bzw. unzureichende ermessensleitende Kriterien im Gesetz, Risiko einer unzureichenden Begründung der Differenzierung in der Satzung bzw. den Ratsunterlagen (auch im Hinblick auf die bereits bestehenden Messzahlenprivilegierungen nach § 15 GrStG), Gefahren einer erdrosselnden Wirkung insbesondere bei unbebauten Grundstücken sowie ggf. Widersprüchlichkeiten bei unbebauten Grundstücken in Bezug auf die Grundsteuer C-Option.

Um die rechtlichen Risiken auszuräumen hat der Finanzminister zugesagt, eine Begründungshilfe zur Verfügung zu stellen, damit die Differenzierungsentscheidung von den Kommunen verfassungsfest begründet werden kann. Über den Städtetag ist zudem ein Rechtsgutachten in Auftrag gegeben worden, um den Entscheidungsträgern die Risiken einer Hebesatzdifferenzierung zu verdeutlichen und entsprechend zu sensibilisieren. Beide Auslegungshilfen liegen zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Vorlage noch nicht vor, so dass nach Ansicht der Verwaltung derzeit eine rechtssichere Festlegung für differenzierte Hebesätze nicht möglich ist; es könnte allenfalls nun eine verbindliche Festlegung für einheitliche Hebesätze erfolgen.

Dies bestätigt auch eine aktuelle Umfrage des Deutschen Städtetags von Ende August unter 24 Mitgliedskommunen. Eine abschließende Festlegung ist noch in keiner Kommune erfolgt. Während die politischen Tendenzen überwiegend noch unklar sind, wird in der Hälfte der befragten Mitgliedsstädte von der Verwaltung ein einheitlicher Hebesatz befürwortet; die andere Hälfte hat sich noch nicht festgelegt. Den differenzierten Hebesatz befürwortet derzeit keine Verwaltung. In einer Kommune liegt eine fraktionsübergreifende Verständigung dahingehend vor, den differenzierenden Hebesatz für den Fall einer rechtssicheren Umsetzung zu befürworten.

Grundsätzlich besteht die Option jedes Jahr neu. Das heißt, dass theoretisch im Jahr 2026 auch eine andere Festlegung als im Jahr 2025 erfolgen kann.

Sobald zu den oben angesprochenen rechtlichen Erörterungen neue Erkenntnisse vom Land NRW und vom Städtetag vorliegen, wird die Verwaltung hierzu aktuell informieren, um eine ergebnisoffene Diskussion zu ermöglichen.

6. Technische Umsetzung der Grundsteuerreform

Die Umsetzung eines einheitlichen Grundsteuer-B-Hebesatzes bedarf keiner weiteren softwaretechnischen Anpassung. Für die Einführung differenzierter Hebesätze muss die aktuelle Software angepasst werden. Die SIT hat zuletzt mitgeteilt, dass es für die Umsetzung eine technische Lösung gebe. Hierbei müssen die einzelnen Steuerobjekte separaten Abgabearten zugeordnet werden. Da hierfür eine Vielzahl an Vorkehrungen zu treffen sind, kann dies nur mit entsprechender Unterstützung der SIT gelingen. Für den Fall, dass der Rat der Stadt Lüdenscheid sich für einen differenzierten Hebesatz der Grundsteuer B entscheidet, wurde ein entsprechender Auftrag an die SIT erteilt.

Unabhängig von der Frage der Festlegung für differenzierende Hebesätze haben sich viele Fragestellungen im Hinblick auf die Umsetzung bei den Kommunen ergeben. Beispielhaft können folgende ungeklärte Fragen seitens der Stadt Lüdenscheid genannt werden (die Liste der Fragestellungen ist nicht abschließend):

- Viele Fehler der Fehlerlisten können nicht ohne Rücksprache mit dem Finanzamt bereinigt werden, eine Antwort des Finanzamtes wird nicht kurzfristig erwartet. Fraglich ist, was passiert, wenn diese Fehlerlisten nicht abgearbeitet werden können.
- Bisher wurden Eigentümerwechsel bis zum 01.12. eines Jahres berücksichtigt. Es ist unklar, bis wann unterjährige Eigentümerwechsel eingegeben sein müssen.
- Auch der Umgang mit Eigentümerwechseln, die zum 01.01.2025 durchgeführt werden, wirft Fragen auf, weil unbekannt ist, wie die nicht mehr bestehenden Objekte im neuen Programm beendet werden müssen.
- Derzeit kann eine Gegenüberstellung nur aufgrund der Lagebezeichnung und der Eigentümer herausgefunden werden. Es ist fraglich, ob eine händische Liste gefertigt werden muss. Seitens des Finanzamtes werden zukünftig keine Zurechnungsfortschreibungen mehr übermittelt, woraus sich die Zuordnung bisher ergeben hat.
- Die Grundbesitzabgabenbescheide weisen neben der Grundsteuer B auch die Gebühren für Abfallbeseitigung und Straßenreinigung aus. Auch diesbezüglich ist unklar, wie zukünftig die Verknüpfung erfolgen wird/kann. Möglicherweise müssen über 23.000 Fälle der Hauptveranlagung manuell angepasst werden.

7. Prüfung der Einführung einer Grundsteuer C – hier: Zwischeninfo

Im Zuge der Grundsteuerreform wurden die Grundsteuererhebungsregelungen auch um die Möglichkeit der Erhebung einer Grundsteuer mit einem gesonderten Hebesatz auf baureife unbebaute Grundstücke erweitert. Diese sogenannte Grundsteuer C kann dabei – aus städtebaulichen Gründen – auf solche unbebauten Grundstücke angewendet werden, die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden könnten (siehe hierzu § 25 Abs. 5 Grundsteuergesetz).

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 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.

Wird für die Grundstücksgruppe der baureifen Grundstücke ein gesonderter Grundsteuer C-Hebesatz festgesetzt, muss dieser Hebesatz für alle in der Gemeinde oder dem Gemeindeteil liegenden baureifen Grundstücke einheitlich und höher als die Hebesätze für die in der Gemeinde liegenden Nichtwohn- und Wohngrundstücke sein.

Insbesondere in Bezug auf die letzte Voraussetzung ist es notwendig, die Entscheidung für einen einheitlichen oder für differenzierte Grundsteuer B-Hebesätze der Einführung einer Grundsteuer C vorweg zu schicken. Zudem ist zu berücksichtigen, dass mit der Grundsteuerreform auch bei den unbebauten Grundstücken reformbedingte Veränderungen der Steuerbelastung erfolgen. Aus den Musterberechnungen zu den unbebauten Grundstücken wird dies ersichtlich. Um dies aber noch einmal zu verdeutlichen, wurden zwei konkrete baureife unbebaute Grundstücke für Vergleichsberechnungen herangezogen:

Objekte	Fläche	Mess- betrag alt	Mess- betrag neu	Grund- steuer B alt	Grund- steuer B neu (einheit- licher Hebe- satz)	Differenz zu bisher	Grund- steuer B neu (differen- zierter Hebe- satz)	Differenz zu bisher
Objekt 1	1.463	36,42	101,97	278,98 €	1.140,02 €	861,05 €	1.877,27 €	1.598,29 €
Objekt 2	636	22,73	47,57	174,11 €	531,83 €	357,72 €	875,76 €	701,65 €

Erkennbar ist, dass diese unbebauten Grundstücke künftig ohnehin deutlich höher besteuert werden als bisher. In den konkreten Beispielen liegt die Steuerlast künftig mindestens drei- bis viermal so hoch. Dies ist bedingt durch eine deutliche Messbetragserhöhung im Zuge der Neubewertung.

Für den Fall eines differenzierten Hebesatzes stiege die Besteuerung auf das fünf- bzw. fast siebenfache. Soll eine Grundsteuer C erhoben werden, müsste der gesonderte Hebesatz höher als der differenzierte Hebesatz für Nichtwohngrundstücke liegen.

Eine Liste sämtlicher infrage kommender Grundstücke existiert derzeit noch nicht. Daher kann das Gesamtaufkommen einer solchen Steuer nicht abschließend abgeschätzt werden und ist zudem maßgeblich davon abhängig, wie hoch ein Hebesatz der Grundsteuer C sein sollte.

Soweit ersichtlich gibt es derzeit noch keinen verbindlichen Einführungsbeschluss in einer NRW-Kommune. Die Stadt Klee prüft die Einführung der Grundsteuer C derzeit; anhand der dortigen Umsetzungsempfehlung seitens der Verwaltung wird mit einem Mehraufkommen von rd. 50.000 € gerechnet (bei knapp über 100 betroffenen Grundstücken; Hinweis: Klee hat etwa 53.000 Einwohner und um etwa 10% Prozent größere Fläche als Lüdenscheid). Hierbei ist der durch die Erhebung eintretende zusätzliche Verwaltungsaufwand noch nicht mindernd berücksichtigt.

Angesichts der noch nicht abschließenden Festlegung in Lüdenscheid im Hinblick auf differenzierte Hebesätze oder nicht und die sich ohnehin ergebenden Mehrbelastungen für entsprechende unbebaute Grundstücke, wird empfohlen, von einer Einführung der Grundsteuer C zum 01.01.2025 abzusehen. Hierfür spricht auch, dass angesichts des ohnehin bestehenden Arbeitsaufwandes für die Umsetzung der Grundsteuerreform und des nach Versand der neuen Bescheide zu erwartenden Kommunikationsaufwandes nicht zusätzlich eine – ebenfalls kontroverse – neue Steuer eingeführt werden sollte. Gleichwohl sollte die Einführung für einen späteren Zeitpunkt weiterverfolgt werden. Aus fiskalischen Gründen kann eine Einführung angesichts der Haushaltslage durchaus befürwortet werden, auch wenn die Einnahmeerwartung nicht zu groß ausfallen sollte.

Allerdings ist die Einführung einer Steuer nach der Gesetzesintention in erster Linie städtebaulich motiviert und sollte daher vorrangig mit diesem Blickwinkel begründet und diskutiert werden. Ziel ist es, über eine steuerliche Mehrbelastung dieser unbebauten, baureifen Grundstücke einen Anreiz zur Bebauung zu schaffen. 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. Auch wenn eine solche Zielsetzung für Lüdenscheid sinnvoll erscheinen sollte, bleibt fraglich, ob die Einführung einer Grundsteuer C die erwartete Lenkungsfunction erfüllen kann.

8. Fazit

Die Bewältigung der Grundsteuerreform zum 01.01.2025 erfordert – unabhängig von der Entscheidung für einen einheitlichen Hebesatz oder für differenzierte Hebesätze der Grundsteuer B – noch umfangreiche Vorarbeiten. Die Einführung differenzierter Hebesätze für die Grundsteuer bedarf weitergehender Vorbereitungen als bei einem einheitlichen Hebesatz. Nach den jetzt vorliegenden Erkenntnissen erscheint die Umsetzung differenzierter Hebesätze technisch zeitgerecht – ohne Einnahmeausfall – möglich. Ob die Umstellung tatsächlich zum 01.01.2025 oder erst im Verlauf des ersten Halbjahres 2025 gelingt, bleibt abzuwarten. Die Umsetzung differenzierter Hebesätze wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht an der Software scheitern.

Die rechtlichen Bedenken bestehen weiterhin. Eine abschließende Entscheidung sollte daher erst in Kenntnis der seitens des Landes und des Städtetages angekündigten Erläuterungen vorgenommen werden, da diese ausdrücklich dazu dienen, die Differenzierungsentscheidung verfassungsfest zu begründen und den Entscheidungsträgern die Risiken einer Hebesatzdifferenzierung zu verdeutlichen und entsprechend zu sensibilisieren. Die Verwaltung geht davon aus, dass eine solche Entscheidung spätestens im Sitzungsdurchlauf des vierten Quartals gefasst werden kann.

Lüdenscheid, den 29.08.2024

In Vertretung:

gez. Haarhaus

Sven Haarhaus
Beigeordneter und Stadtkämmerer