



**Fachdienst Finanzen, Steuern und Beteiligungen**

Frau Sabine Weichler, Tel. 17-1290

**TOP: Aktueller Sachstand zur Grundsteuerreform**

Bericht Nr. 045/2025

Produkt: 16.01.01 Allgemeine Finanzwirtschaft

Beratungsfolge	Behandlung	Sitzungstermine
Ausschuss für Beteiligungen, Finanzentwicklung und Verwaltungsmodernisierung	öffentlich	13.03.2025
Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich	24.03.2025

**Finanzielle Auswirkungen?**  ja  nein

investiv  konsumtiv

	einmalig	lfd. jährlich
Aufwendungen/Auszahlungen		
Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)		
Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen		
Sonstige Erträge/Einzahlungen		

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 Verfahren bezüglich der Grundbesitzabgabenbescheide werden zur Kenntnis genommen.

## **Begründung:**

### 1. Ratsbeschluss für differenzierende Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngrundstücke

Der Rat der Stadt Lüdenscheid hat in seiner Sitzung am 09.12.2024 die Umsetzung einer aufkommensneutralen Umstellung der Hebesätze im Rahmen der Grundsteuerreform bei der Grundsteuer B mit differenzierenden Hebesätzen jeweils für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke beschlossen (vgl. Vorlage 260/2024).

In gleicher Sitzung hat der Rat eine Satzung zur Festsetzung der Hebesätze der Grundsteuer in der Stadt Lüdenscheid beschlossen (vgl. Vorlage 272/2024). Die Grundsteuerhebesätze betragen danach ab 01.01.2025:

- |   |            |
|---|------------|
| 1. für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft | 185 v.H.   |
| 2. für die Nichtwohngrundstücke                   | 1.766 v.H. |
| 3. für die Wohngrundstücke                        | 883 v.H.   |

Mit diesen Hebesätzen soll das Ziel der Aufkommensneutralität erreicht werden. Das bedeutet, dass das Grundsteueraufkommen der Stadt Lüdenscheid vor und nach der Reform gleich hoch ist.

### 2. Technische Umsetzung bezüglich der differenzierenden Hebesätze

Bereits in der Beschlussvorlage 260/2024 wurde darauf hingewiesen, dass die aktuelle Finanzsoftware Axians Infoma (Infoma) angepasst werden muss, sofern abweichend von dem bisherigen einheitlichen Hebesatz für die Grundsteuer B differenzierende Hebesätze eingeführt werden sollen. Hierzu hatte die Südwestfalen IT (SIT) darüber informiert, dass die Anpassung einer Schnittstelle erforderlich sei, damit die erforderlichen Datenstrukturen von der Finanzverwaltung eingelesen werden können. Hierfür war ein Update der Finanzsoftware bei allen der SIT zugehörigen Kommunen zwingend notwendig. Das Update wurde in der ersten Dezemberhälfte durchgeführt.

Nach dem Update war es zunächst erforderlich, zwei neue Abgabearten für die differenzierende Grundsteuer B in Infoma einzuspielen und die elektronischen Grundsteuerdatensätze (GMBVX-Daten) der Finanzverwaltung mittels der neuen Schnittstelle einzulesen. Beide Schritte wurden durch die SIT bis Ende Dezember abgeschlossen.

Durch die neue Schnittstelle konnte zudem durch die SIT erstmalig ein automatisierter Abgleich der in Infoma vorhandenen Daten mit den neu übermittelten Daten vom Finanzamt auf der Grundlage der Grundsteuerreform erfolgen. Die Schnittstelle sucht dabei auf Basis des Aktenzeichens das zugehörige Steuerobjekt. Wenn ein Steuerobjekt gefunden wird, wird dies in einer Auswertung entsprechend gekennzeichnet. Die SIT empfahl, die dann fehlenden Steuerobjekte vor der Jahressollstellung neu in Infoma anzulegen.

Der Abgleich zwischen dem Datenbestand in Infoma und den neuen Daten der Finanzverwaltung hatte zum Ergebnis, dass mehrere tausend Fälle angezeigt wurden, bei denen Differenzen zwischen den Eingaben in Infoma und den Daten der Finanzverwaltung bestanden. Hierbei handelte es sich insbesondere um unterschiedliche Hinterlegungen von Grundstücksarten – hauptsächlich innerhalb der Untergruppen der Wohn- oder Nichtwohngrundstücke. Hierzu ist anzumerken, dass es bisher nicht erforderlich war, die Grundstücksarten, die vom Finanzamt mit übermittelt wurden, im System zu pflegen, da diese Daten keine Relevanz auf die Berechnung der Grundsteuer hatten. Aufgrund der Vielzahl an Abweichungen war eine manuelle Aufarbeitung nicht möglich und ein automatisiertes Einpflegen der Daten durch die SIT zwingend geboten. Nach Absprache erfolgten diese Arbeiten durch den Techniker der SIT Ende Januar 2025, wodurch sämtliche bestehenden Differenzen vor Erstellung der Jahresbescheide für 2025 bereinigt werden konnten.

Des Weiteren ergab der Abgleich durch die Schnittstelle, dass ca. 500 Grundstücksarten nicht vorhanden waren. Diese Fälle wurden durch die Steuerabteilung überprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass Grund für die fehlenden Grundstücksarten war, dass die meisten Fälle vom Finanzamt nicht an die Stadt Lüdenscheid übermittelt worden waren. Hiervon sind mittlerweile einige Fälle neu übermittelt worden. Die verbleibenden Fälle sind noch in der Klärung mit der Finanzverwaltung.

### 3. Klärungsbedarf mit der Finanzverwaltung - Eigentumswechsel

Daneben waren weitere Fragestellungen in Einzelfällen sowohl mithilfe der SIT oder in Rücksprache mit dem Finanzamt zu klären. Hierbei hat sich u.a. herausgestellt, dass die Verarbeitung von Eigentümerwechseln künftig aufwändiger und u.U. fehleranfälliger werden wird, da bei der neuen Datenübermittlung der Finanzverwaltung wichtige Informationen fehlen.

Nach der bis zur Reform gültigen Systematik wurden Datensätze übermittelt, die ein Feld „Art der Einheitswertfeststellung“ beinhalteten. Anhand dieses Feldes konnte schnell erfasst werden, ob es sich beim neuen Bescheid um eine

- Wertfortschreibung (Änderung des Einheitswertes bzw. des Grundsteuerwertes)
  - Artfortschreibung (z.B. Änderung der Grundstücksart) oder
  - Zurechnungsfortschreibung (Eigentümerwechsel)
- handelt.

Nunmehr wurde seitens der Finanzverwaltung kommuniziert, dass bei der Datensatzübermittlung zukünftig das Feld „Art der Einheitswertfeststellung“ nicht mehr mitgeliefert wird. Dies hatte nicht nur bei der Stadt Lüdenscheid Irritationen ausgelöst, sondern auch zu entsprechenden Rückmeldungen und Fragestellungen vieler anderer Kommunen und Rechenzentren, auch in anderen Bundesländern, geführt.

Die Finanzverwaltung hat hierzu mitgeteilt, dass eine Zurechnungsfortschreibung daran erkannt werden kann, dass folgende Voraussetzungen gegeben sind:

- Art der Veranlagung = Neuveranlagung
- Art der wirtschaftlichen Einheit = wie bisher
- Grundsteuermessbetrag = wie bisher
- Daten des Eigentümers = abweichend vom bisherigen Eigentümer.

Die Antwort ist grundsätzlich nachvollziehbar. Dies bedeutet aber, dass nicht mehr mit einem einfachen Merkmal festgestellt werden kann, ob ein Eigentümerwechsel (oder auch eine Artfortschreibung) stattgefunden hat. Seitens der Steuerabteilung der Stadt Lüdenscheid wurden durch manuelle Überprüfung zahlreiche Fälle identifiziert, bei denen nach Einspielen der Steuerdaten seit Sommer 2024 Eigentumswechsel stattgefunden haben, die zwar über den automatisierten Datentransfer der Finanzverwaltung übermittelt wurden, aber nicht als Eigentumswechsel erkennbar waren. Diese Fälle mussten und müssen händisch abgearbeitet und im System eingegeben werden.

Es war aufgrund der Masse der Fälle nicht möglich, alle Eigentumswechsel bis zur Festsetzung der Grundbesitzabgabenbescheide ins System einarbeiten zu können. Nach der Bescheiderzeugung werden die noch fehlenden Eigentumswechsel weiter bearbeitet, damit möglichst kurzfristig nach dem Versand der Grundbesitzabgabenbescheide die Korrekturen als Berichtigungsbescheid den entsprechenden Eigentümern zugehen können. Es ist beabsichtigt, diese Korrekturen weitestgehend in der Woche des Bescheidversandes abgearbeitet zu haben und die entsprechenden Korrekturbescheide zu verschicken.

Dadurch, dass das Finanzamt Eigentumswechsel nicht mehr wie bisher übermittelt, ist der Bearbeitungsaufwand in der Steuerabteilung der Stadt Lüdenscheid höher als zuvor. Es ist trotz der Hinweise der Kommunen und der Rechenzentren seitens der Finanzverwaltung derzeit nicht beabsichtigt, die neue Vorgehensweise wieder zu ändern und den Kommunen zukünftig wieder

Eigentumswechsel mitzuteilen, so dass der erhöhte Aufwand dauerhaft bei der Stadt anfallen wird.

#### 4. Erstellung der Grundbesitzabgabenbescheide und erste Zahlungsfälligkeit

Die Jahressollstellung, die für die Erstellung der Grundbesitzabgabenbescheide erforderlich ist, wurde am 09.02.2025 durchgeführt. Der Bescheiddruck erfolgte mit Datum vom 24.02.2025. Zu diesem Datum werden die Bescheide versandt, so dass diese Ende Februar bei den Grundsteuerpflichtigen eingehen.

Gemäß § 122 Abs. 2 Abgabenordnung (AO) gilt ein schriftlicher Verwaltungsakt, der im Inland durch die Post übermittelt wird, am vierten Tag nach der Aufgabe zur Post als bekanntgegeben (Hinweis: Die Viertage-Vermutung gilt ab 2025; bis zum 31.12.2024 galten für die Bekanntgabevermutung drei Tage). Die Zahlungsfrist beträgt gemäß § 31 GrStG in Verbindung mit § 108 AO einen Monat. Somit ist die erste Zahlungsfälligkeit für die Grundbesitzabgabenbescheide am 28.03.2025. Mit diesem Zahlungstermin wird die ansonsten zum 15.02. fällige Grundsteuerzahlung nachgeholt.

Mit den Grundbesitzabgabenbescheiden wird gleichzeitig ein zweiseitiges Informationsblatt verschickt werden, in dem Hinweise zur Festsetzung der Grundsteuer für das Jahr 2025 enthalten sind. Das Informationsblatt ist dieser Vorlage zur Kenntnis beigelegt.

#### 5. Information der Grundstückseigentümer über die Grundsteuerreform

Mit Presseinformation vom 11.01.2025 wurde über die Änderungen bei der Grundsteuer B, die neue Rechtslage aufgrund der Grundsteuerreform, den Ratsbeschluss für differenzierende Hebesätze und die Höhe der neuen Hebesätze informiert. Außerdem wurde bereits in dieser Pressemitteilung darauf hingewiesen, dass der Versand der Grundbesitzabgabenbescheide, die in der Regel im Januar an die Grundstückseigentümer verschickt werden, in diesem Jahr erst später erfolgt. Es wurde angekündigt, dass die erste Fälligkeit für die Grundbesitzabgaben voraussichtlich Ende März liegen wird. Auch wurde darüber informiert, dass zum regulären Fälligkeitszeitpunkt 15.02.2025 keine Zahlungen erforderlich sind und seitens der Stadt Lüdenscheid zu diesem Zeitpunkt keine Abbuchungen der Grundbesitzabgaben erfolgen werden.

Mit Presseinformation vom 31.01.2025 wurde erneut über den späteren Versand der Grundbesitzabgabenbescheide informiert und dass die erste Zahlungsfälligkeit für die Grundbesitzabgaben Ende März 2025 liegen wird.

Eine weitere Presseinformation wird parallel zum Versand der Grundbesitzabgabenbescheide erfolgen.

Auf der Homepage der Stadt Lüdenscheid ([www.rathaus-luedenscheid.de](http://www.rathaus-luedenscheid.de)) werden zudem weitere Informationen bereitgestellt werden. Zusätzlich werden Verlinkungen zu Informationen auf der Homepage des Landes und weiteren Quellen enthalten sein.

#### 6. Erhöhtes Aufkommen von Rückfragen wird seitens der Verwaltung erwartet

Trotz der erfolgten Informationen wird bei der Stadtverwaltung in diesem Jahr mit erheblich höherem Nachfrage- und Klärungsbedarf durch die Grundsteuerreform gerechnet.

Allerdings ist Ansprechpartner nicht in allen Fällen die Stadt Lüdenscheid. Da durch die Grundsteuerreform neue Bewertungsparameter zur Ermittlung des Grundsteuerwertes festgelegt wurden und die Neubewertung aller Grundstücke durch die Finanzämter stattgefunden hat, können diverse Fragestellungen nur durch die Finanzverwaltung und nicht durch die Stadtverwaltung beantwortet werden. Entsprechende Hinweise, in welchen Fällen die Stadtverwaltung oder die Finanzverwaltung zu kontaktieren sind, enthält das beigelegte Grundsteuerbeiblatt.

Aufgrund der erwarteten Anzahl von Anfragen sowohl beim Finanzamt als auch bei der Stadt

Lüdenscheid sind Wartezeiten bei der Kontaktaufnahme unvermeidlich.

Über aktuelle Entwicklungen bis zur jeweiligen Sitzung wird in den anstehenden Sitzungen mündlich berichtet.

Lüdenscheid, den 17.02.2025

In Vertretung:

*gez. Haarhaus*

Sven Haarhaus  
Beigeordneter und Stadtkämmerer