

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 85/2025 öffentlich			
		Mitzeichnungen			
Dezernat: II					
FBL: Herr Wirtz					
AbtL: Herr Neb					
Verfasser/in: Herr Neb					
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium					Datum
A.f. Soziales, Finanzen und Liegenschaften					25.02.2025

TOP	Mitteilung Umsetzung der Grundsteuerreform bei der Kreisstadt Bergheim – Sachstandsbericht
------------	---

Erläuterungen:

1. Sachverhalt

Mit Datum vom 31.01.2025 wurden die Grundbesitzabgabenbescheide an alle Grundstückseigentümer in Bergheim versandt. In diesen Bescheiden sind alle Messbeträge berücksichtigt, die bis Ende November 2024 vom Finanzamt übermittelt wurden. Aktuellere Werte oder Wert-Korrekturen, die das Finanzamt erst kurzfristig übermittelt hat, werden nach Versand der Grundsteuerbescheide durch die Stadtverwaltung umgesetzt.

Auf alle übermittelten Messbeträge werden ab dem 01.01.2025 die in der Ratssitzung vom 25.11.2025 beschlossenen aufkommensneutralen Hebesätze (Vgl. Vorlage 403/2024) angewendet. Wie in dieser Vorlage erläutert wird in den aufkommensneutralen Haushaltsansätzen für alle Jahre 2025 - 2029 neben den Messbeträgen lediglich die jährliche Steigerungsrate in Höhe von 1,3 % auf Grundlage der Orientierungsdaten des Landes Nordrhein-Westfalen zu Grunde gelegt. Die Steigerungsrate von 1,3% würde auch zur Anwendung kommen, wenn es keine Grundsteuerreform gäbe. Sie stellt lediglich die allgemeine, statistisch ermittelte Wachstumsrate am Grundsteueraufkommen dar, die sich beispielsweise durch neue Baugebiete oder Neubewertung von Gewerbegrundstücken ergibt.

Zudem berücksichtigen die Ansätze die vom Gesetzgeber gewollte Verschiebung der LuF- Wohnteile zwischen der Grundsteuer A und B.

Als Ergebnis zum Zeitpunkt der Bescheiderstellung im Bereich Grundsteuer werden folgende Erträge ausgewiesen:

Steuerart	Haushaltsansatz 2025	Jahressollstellung	Abweichung	in %
Grundsteuer A	230.000 €	239.613 €	9.613 €	4,18%
Grundsteuer B	17.600.000 €	17.573.382 €	-26.618 €	-0,15%

In der weiteren Bearbeitung wurden bereits einige Einzelfälle bearbeitet, so dass sich das Anordnungssoll folgt verändert hat:

Steuerart	Haushaltsansatz 2025	Anordnung 07.02.2025	Abweichung	in %
Grundsteuer A	230.000 €	244.001 €	14.001 €	6,09%
Grundsteuer B	17.600.000 €	17.692.370 €	92.370 €	0,52%

Die oben dargestellten Werte zeigen, dass die vom Land NRW ermittelten und vom Rat der Kreisstadt Bergheim beschlossenen Hebesätze bei der vorliegenden Datenlage die angestrebte Aufkommensneutralität herstellen.

Die vorgenannten Beträge beziehen sich auf den jeweils aktuellen Auswertungsstand. Im Zuge der weiteren Bearbeitung von Einsprüchen und Änderungsanträgen wird sich das Anordnungssoll noch verändern, wobei momentan tendenziell von einer Verringerung des Grundsteueraufkommens ausgegangen wird. Denn z. B. im Hinblick auf eine Korrektur des vom Finanzamt festgesetzten und für die Kreisstadt Bergheim bindenden Steuermessbescheides führt der Bund der Steuerzahler e.V. NRW auf seiner Website dazu wie folgt aus: „Ein Antrag auf "fehlerbeseitigende Fortschreibung" im Zusammenhang mit der Grundsteuer kann gestellt werden, wenn die im Grundsteuerwertbescheid festgesetzten Daten fehlerhaft sind. Das heißt: In einem bereits ergangenen Grundsteuerwert- oder

Grundsteuermessbescheid sind Fehler enthalten – egal, ob durch Sie oder das Finanzamt verursacht. Die Fortschreibung dient der Berichtigung der Fehler. Sie ist auch dann möglich, wenn die Einspruchsfrist längst abgelaufen ist.“

Der Antrag ist beim zuständigen Finanzamt zu stellen; über die Erfolgsaussichten im Einzelfall kann jedoch seitens der Kreisstadt Bergheim keine Aussage getroffen werden.

Die Verwaltung beabsichtigt bei Bedarf eine weitere Mitteilungsvorlage zur Mitte des Jahres zu erstellen.

Weiterhin wurde von verschiedenen Stellen hinterfragt, weshalb in einigen Kommunen die Hebesätze sinken und dagegen in Bergheim steigen.

Dies hat mit der Entwicklung der Grundstücks- und Immobilienwerte in den jeweiligen Städten zu tun. In einigen Städten, wie etwa Köln oder in der Nähe zu Köln, sind die Grundstückswerte und Immobilienpreise deutlich gestiegen, was zu höheren Grundsteuermessbeträgen führt. Um eine sogenannte „Aufkommensneutralität“ zu gewährleisten, werden die Hebesätze in diesen Städten gesenkt.

Dies bedeutet, dass die höheren Grundsteuermessbeträge durch die Senkung der Hebesätze ausgeglichen werden, sodass die Gesamtsteuereinnahmen der Stadt nicht steigen und eine „Überbesteuerung“ vermieden wird. Andernfalls würden die Städte durch die steigenden Werte der Grundstücke und Immobilien mehr Steuereinnahmen generieren, als ursprünglich vorgesehen. Das Ziel ist es, sowohl überhöhte Steuereinnahmen als auch zu geringe Steuereinnahmen zu vermeiden, indem die Hebesätze entsprechend angepasst werden.