

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 403/2024 öffentlich			
		Mitzeichnungen			
Dezernat: II					
FBL: Herr Wirtz					
AbtL: Herr Neb					
Verfasser/in: Herr Neb					
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium					Datum
A.f. Soziales, Finanzen und Liegenschaften					19.11.2024
Rat					25.11.2024
TOP Erlass der Satzung der Kreisstadt Bergheim über die Festsetzung der Grundsteuerhebesätze ab dem 01.01.2025 (Hebesatz-Satzung)					

Beschlussvorschlag

Die Satzung der Kreisstadt Bergheim über die Festsetzung der Grundsteuerhebesätze ab dem 01.01.2025 (Hebesatz-Satzung) wird beschlossen. Die als Anlage beigefügte Hebesatz-Satzung ist Bestandteil des Beschlusses.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Anpassung der Grundsteuerhebesätze der Grundsteuern A und B der Kreisstadt Bergheim an die vom Land Nordrhein-Westfalen ermittelten aufkommensneutralen Hebesätze ab dem 01.01.2025 nach Durchführung der Grundsteuerreform.

Mit dem Erlass einer gesonderten Hebesatz-Satzung soll sichergestellt werden, dass die Anpassung der Hebesätze rechtzeitig vor Versand der Abgabenbescheide 2025 rechtswirksam wird und aufkommensneutrale Grundsteuereinnahmen sichergestellt werden können.

2. Sachverhalt

2.1 Anlass zur Notwendigkeit einer neuen Hebesatzsatzung

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Urteil vom 10. April 2018 die gesetzlichen Regelungen zur Grundsteuer für unvereinbar mit dem allgemeinen Gleichheitssatz des Grundgesetzes erklärt.

Infolgedessen hat der Gesetzgeber das Grundsteuerrecht überarbeitet, so dass die Kommunen bei der Erhebung der Grundsteuer das neue Recht ab dem 01. Januar 2025 anwenden müssen.

Die ausführliche Sachverhaltsdarstellung hierzu kann der Mitteilungsvorlage 304/2024 aus dem A. f. Soziales, Finanzen und Liegenschaften vom 04.09.2024 entnommen werden.

2.2 Anmerkungen zum Erlass einer Hebesatz-Satzung

Die Festsetzung der Steuersätze für die Gemeindesteuern erfolgt üblicherweise in § 6 der Haushaltssatzung. Nach dem augenblicklichen vorläufigen Stand der Sitzungsterminplanung wird der Haushalt 2025/2026 frühestens Ende März 2025 beschlossen.

Mit einer Genehmigung ist nicht vor Ablauf des zweiten Quartals 2025 zu rechnen. Erst nach Genehmigung und anschließender Bekanntmachung wird die Haushaltssatzung bestandskräftig. Auf Grundlage der bestandskräftigen Haushaltssatzung 2025/2026 könnten erst ab diesem Zeitpunkt geänderte Steuerbescheide mit den neuen Hebesätzen versandt werden.

Der Versand der Abgabenbescheide soll – wie in den Vorjahren – Anfang Februar erfolgen. Da viele Steuerpflichtige ein SEPA-Lastschriftmandat erteilt haben, müssen hierfür die technischen und rechtlichen Voraussetzungen für die Steuererhebung zum ersten Fälligkeitstermin am 15.02.2025 geschaffen werden.

Die Verwaltung schlägt aus den o. g. Gründen und zur Schaffung der rechtlichen Grundlage vor, die neuen Grundsteuerhebesätze noch vor dem Jahreswechsel in einer gesonderten Hebesatz-Satzung festzusetzen. Dieses

Verfahren ist rechtlich zulässig und wurde bereits in der Kreisstadt Bergheim bei der Festsetzung der Steuerhebesätze 1992, 1997, 2002, 2005, 2010, 2013 und 2023 praktiziert.

Die Hebesatz-Satzung der Kreisstadt Bergheim ist als Anlage beigefügt (siehe Anlage 1).

3. Alternativen/Einsparpotenziale (Prüfung einer kostengünstigeren Aufgabenerledigung einschl. der Möglichkeit der interkommunalen Zusammenarbeit)

Beim Verzicht auf den Erlass einer Hebesatz-Satzung dürften bis zum Erlass einer neuen Haushaltssatzung lediglich Realsteuern nach den Sätzen des Vorjahres erhoben werden, d.h. nach den Hebesätzen des Jahres 2024.

Vor diesem Hintergrund und insbesondere im Zusammenhang mit der zwingend notwendigen Umsetzung der Grundsteuerreform zum 01.01.2025 sieht die Hebesatz-Satzung eine Anpassung der Hebesätze zur Erzielung des angestrebten aufkommensneutralen Steueraufkommens vor.

Eine Steuererhebung nach den alten Hebesätzen des Jahres 2024 (mit den Hebesätzen für die Grundsteuer A mit 430 % und für die Grundsteuer B mit 760 %) würde aufgrund der Neuregelungen mit der Grundsteuerreform nicht die angestrebte Aufkommensneutralität am Steueraufkommen erzielen.

Insofern wäre auch der Verzicht auf die im Beschlussvorschlag vorgesehene Aktualisierung der Hebesätze, d. h. stattdessen eine Beibehaltung des derzeit geltenden Hebesatzes aus dem Jahr 2024 weiterhin für das Haushaltsjahr 2025, vor dem Hintergrund der gesetzlichen Neuregelung und Anpassung aller Messbeträge nicht vertretbar.

Der Beschluss soll als Grundlage dafür dienen, dass im Jahr 2025 die Erhebung der Grundsteuer nach neuem Recht erfolgen kann. Die hierfür notwendigen technischen und organisatorischen Rahmenbedingungen wurden und werden aktuell geschaffen.

Nach Aktualisierung von September 2024 empfiehlt das Landesfinanzministerium NRW die in der Anlage beigefügten aufkommensneutralen Hebesätze für die Grundsteuer der Kreisstadt Bergheim ab dem 01.01.2025 (siehe Anlage 2).

Für den Fall, dass eine Kommune von der Möglichkeit differenzierter Hebesätze Gebrauch machen will, macht das Land NRW auch eine Empfehlung für die Höhe der Hebesätze der Grundsteuer B, differenziert nach Wohnbau- und Nichtwohnbaugrundstücken,

Zu einer möglichen Hebesatzdifferenzierung hat das Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen und der Städtetag Nordrhein-Westfalen zwei unabhängige öffentlich unter folgenden Links einsehbaren Rechtsgutachten in Auftrag gegeben ([drueen-krumm_gutachten_grundsteuerhebesatzdifferenzierung_16-8-2024.pdf](#) ([nrw.de](#))/ [Staetdetag-NRW-Gutachten-Hebesatzdifferenzierung.pdf](#)). Diese kommen zu unterschiedlichen Ergebnissen im Hinblick auf eine grundsätzliche verfassungsrechtliche Zulässigkeit einer Hebesatzdifferenzierung und die damit verbundene risikobehaftete Anwendung differenzierter Hebesätze.

Nach dem aktuelleren Gutachten des Städtetages NRW vom 24.09.2024 scheidet bei der Einführung differenzierter Hebesätze durch die Gemeinden eine rechtssichere Anwendung der Regelungen des nordrhein-westfälischen Grundsteuerhebesatzgesetzes aus.

Das Vorhandensein zweier Rechtsgutachten mit unterschiedlichen Ergebnissen unterstreicht, dass eine verlässliche Klärung der verfassungsrechtlichen Zulässigkeit einer Hebesatzdifferenzierung auf Basis des hiesigen Landesrechts letztlich erst im Verlauf der nächsten Jahre und Monate durch entsprechende Gerichtsentscheidungen zu erwarten ist.

Falls sodann ein Gericht entscheidet, dass die Verwendung differenzierter Hebesätze unzulässig ist, würde dies zur Nichtigkeit der beschlossenen Satzung und damit auch zur Nichtigkeit der beschlossenen Hebesätze führen.

Bereits bestandskräftige Bescheide würden von der Satzungsichtigkeit zwar nicht berührt, umgekehrt könnte die Gemeinde bestandskräftige Bescheide nicht nachträglich dahingehend korrigieren, dass sie die im Haushalt geplanten Steuereinnahmen realisieren kann.

Die Bescheide, die sich im Widerspruchsverfahren befinden, müssten rückwirkend aufgehoben werden und könnten erst nach einer möglichen Satzungskorrektur neu veranlagt werden. In diesen Fällen könnte ebenfalls nur einen Teil der jährlichen zu zahlenden Grundsteuer veranlagt werden.

Im Ergebnis verbliebe der Gemeinde damit ein Steuerausfall in ungewisser Höhe.

Erschwerend kommt hinzu, dass für den Fall einer ggf. notwendigen Erhöhung der Hebesätze eine Satzungs Korrektur für die Grundsteuerhebesätze eines laufenden Jahres grundsätzlich nur bis zum 30.06. des laufenden Jahres möglich ist, um eine rückwirkende Erhebung der Grundsteuer in dem Fall noch ab dem 01.01.2025 herbeizuführen.

Unabhängig von den vorrangig ausschlaggebenden rechtlichen Bedenken bei der Anwendung differenzierter Hebesätze liegen aktuell auch die erforderlichen (software-) technischen Voraussetzungen zur Veranlagung der Grundsteuer auf Grundlage differenzierter Grundsteuerhebesätze nicht vor, so dass eine rechtzeitige Bescheidstellung vor dem ersten Fälligkeitstermin am 15.02.2025 nicht sicherzustellen wäre.

Aus den vorgenannten Gründen schlägt die Verwaltung eine Hebesatzsatzung für das Jahr 2025 vor, die einen einheitlichen Hebesatz für die Grundsteuer B vorsieht. Die Höhe soll sich an den Vorgaben des Landes orientieren.

Im Folgenden ist eine Übersicht der vom Landesfinanzministerium NRW ermittelten neutralen Hebesätze der Kommunen im Rhein-Erft-Kreis dargestellt.

	Grundsteuer A	Grundsteuer B
Bedburg	1.055	990
Bergheim	910	897
Brühl	361	697
Elsdorf	1.096	1.010
Erftstadt	676	673
Frechen	676	519
Hürth	527	446
Kerpen	560	832
Pulheim	483	467
Wesseling	628	865

Die Kreisstadt Bergheim (sowie auch alle anderen NRW-Kommunen) ist sowohl für die Kalkulation der Hebesätze als auch für die Veranlagung vollständig von der Datenlieferung und der Qualität der Daten der Finanzverwaltung des Landes NRW abhängig. Es werden zwar laufend aktuelle Daten durch die Landesfinanzverwaltung zur Verfügung gestellt, jedoch enthalten diese Daten immer noch Fehler bzw. sind unvollständig.

Eine eigenständige Ermittlung von fundierten Hebesätzen ist auf Grund der unsicheren Datenbasis nicht möglich. Zudem kann seitens der Verwaltung nicht beurteilt und auch nicht (rechnerisch) überprüft werden, ob die vom Land empfohlenen Hebesätze zutreffend sind, um die angestrebte Aufkommensneutralität zu erreichen.

Das Grundsteuermessbetragsvolumen für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft ist durch die Reform stark gesunken, da die Wohnungen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe zukünftig zum Grundvermögen (siehe Grundsteuer B) zählen. Dies wurde nach Aussage der Finanzverwaltung NRW bei der Berechnung der zur Aufkommensneutralität führenden Hebesätze entsprechend berücksichtigt:

„Mit der Reform des Grundsteuerrechts werden Gebäude und Gebäudeteile land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, die Wohnzwecken dienen (LuF-Wohnteile), nicht länger zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen (Grundsteuer A) gezählt, sondern dem Grundvermögen (Grundsteuer B) zugeordnet. Zur Ermittlung der zur Aufkommensneutralität führenden Hebesätze wird daher das alte Grundsteuermessbetragsvolumen der Grundsteuer A um das alte Grundsteuermessbetragsvolumen der LuF-Wohnteile verringert und das alte Grundsteuermessbetragsvolumen der Grundsteuer B wird um das alte Grundsteuermessbetragsvolumen der LuF-Wohnteile erhöht. LuF-Wohnteile, deren festgestellter Grundsteuerwert übermittelt wurde, gehen in das Grundsteuermessbetragsvolumen von Grundsteuer B nach neuem Recht ein. In allen Varianten wird die Steigerungsrate (als zusätzlicher Faktor im Zähler) berücksichtigt.“

Aus Sicht der Verwaltung ist die Aussage der Finanzverwaltung dahingehend zu interpretieren, dass insgesamt eine Erhöhung der Steuerbelastung für einzelne landwirtschaftliche Grundstücke nicht auszuschließen ist. Eine mögliche Erhöhung ist, wie bei den übrigen Grundstücken, eine Folge der Neubewertung durch das beschlossene Berechnungsmodell des Landes NRW.

4. Darstellung der Auswirkungen auf den Ergebnisplan, den Finanzplan und die Bilanz (Ifd. Haushaltsjahr und Folgejahre, inkl. Folgekosten bei Investitionen)

4.1 Finanzielle Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Durch die Anpassung der Hebesätze sollen keine Mehreinnahmen erzielt werden. Der Beschlussvorschlag entspricht den vom Land NRW ermittelten neutralen Hebesätzen.

In der derzeitigen Haushaltsplanung für das Jahr 2025 ff wird lediglich die jährliche Steigerungsrate in Höhe von 1,3 % auf Grundlage der Orientierungsdaten 2025 – 2028 für die mittelfristige Ergebnis- und Finanzplanung der Gemeinden und Gemeindeverbände 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 insbesondere Gewerbegrundstücken ergibt.

4.2 Finanzielle Auswirkungen für die Bürger

Mit der Anpassung der Hebesätze der Grundsteuern A und B an die vom Land zur Verfügung gestellten „neutralen Hebesätze“ soll die Steuerbelastung für die Gesamtheit der Steuerzahler gleichbleiben. Dies bedeutet jedoch nicht, dass Steuerpflichtige auch individuell gleich viel bezahlen müssen. Da die Grundsteuerreform das Ziel verfolgt, Grundstücke entsprechend ihres heutigen Wertes einzustufen, die Werteveränderung der vergangenen sechs Jahrzehnte abzubilden und so die Ungleichgewichte in der Besteuerung aufgrund veralteter Grundstücksbewertungen auszugleichen, ist diese Veränderung in der Steuerhöhe für den Einzelnen vom Gesetzgeber gewollt. Dies kann im Einzelfall sowohl zu einer Erhöhung als auch zu einer Senkung der individuellen Steuerlast führen.

In der Anlage 3 sind verschiedene Mustergrundstücke dargestellt, die aufzeigen, wie sich die o.g. Hebesätze im Vergleich zum Vorjahr auswirken. Diese Aufstellung ist die aktualisierte Fassung der Darstellung der Musterhaushalte aus der o.g. Mitteilungsvorlage.

Die Berechnungsdaten des Landes Nordrhein-Westfalen wurden zur Planung der Haushaltsansätze für den Doppelhaushalt 2025/2026 herangezogen. Die Berechnungen sind der Anlage 4 zu entnehmen.

5. Darstellung der klimaschutzrelevanten Auswirkungen (ab 1. Quartal 2021)

Entfällt

6. Bürgerbeteiligung

Entfällt

7. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)

Entfällt