

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 304/2024 öffentlich			
		Mitzeichnungen			
Dezernat: II					
FBL: Herr Wirtz					
AbtL: Herr Neb					
Verfasser/in: Herr Neb					
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium					Datum
A.f. Soziales, Finanzen und Liegenschaften					04.09.2024

TOP	Mitteilung Aktueller Sachstand zur Grundsteuerreform
------------	---

Erläuterungen:

1. Sachverhalt

Bedeutung der Grundsteuer für die Kreisstadt Bergheim

Die Grundsteuer A und B sind mit einem geplanten Aufkommen von jährlich rund 17,8 Mio. € die nach der Gewerbesteuer mit ca. 30 Mio. € und dem Gemeindeanteil an der Einkommenssteuer mit rund 35 Mio. € dritt wichtigste Steuerquelle der Kreisstadt Bergheim und ist somit ein wesentlicher Bestandteil für die Handlungsfähigkeit von Politik und Verwaltung in der Kreisstadt Bergheim.

Anlass und Umsetzung der Reform

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

Ausschlaggebend für das Urteil waren die steuerlichen Ungleichbehandlungen von Grundvermögen aufgrund nicht durchgeführter Aktualisierungen der Besteuerungsgrundlagen (im Wesentlichen der unterschiedlichen Wertentwicklung von Immobilien) über einen langen Zeitraum.

Das Bundesverfassungsgericht hat dem Gesetzgeber eine Frist für die Neuregelung bis zum 31. Dezember 2019 gesetzt. Dem ist der Bundesgesetzgeber mit dem Ende 2019 verabschiedeten sogenannten Bundesmodell nachgekommen. Das Land NRW hatte sich dem Bundesmodell zunächst ohne Abweichungen angeschlossen.

Das neue Grundsteuerrecht muss ab dem 01. Januar 2025 angewendet werden; die Erhebung von Grundsteuern nach dem derzeit noch aktuellen Maßstab ist dann nicht mehr möglich, so dass es zu einem Einnahmeausfall in o. g. Höhe kommen würde.

Aufkommensneutralität

Unter Aufkommensneutralität wird im Kontext der Grundsteuerreform die Berechnung eines sogenannten „neutralen Hebesatzes“ verstanden, welcher den Gesamtertrag für eine Kommune und somit die Gesamtbelastung aller Grundstückseigentümer insgesamt auf Vor-Reform-Niveau transparent darstellt. Dies bedeutet, dass nach der Annahme des „neutralen Hebesatzes“ für die Gesamtheit der Steuerzahler zwar ungefähr gleich viel Grundsteuer anfallen würde, es bedeutet aber nicht, dass Steuerzahlerpflichtige auch individuell gleich viel bezahlen müssten. Da die Grundsteuerreform das Ziel verfolgt, Grundstücke entsprechend ihrem heutigen Wert 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.

Differenzierte Hebesätze

Im Verlauf der Umsetzung der Grundsteuerreform hat sich herauskristallisiert, dass mit der Umsetzung der Reform eine Bewertungs- und damit einhergehend eine Belastungsverschiebung innerhalb der Grundstücksgruppen der Wohngrundstücke entsteht. Diese -durch den Bundesgesetzgeber durchaus intendierte- Bewertungsverschiebung zu Lasten der Wohngrundstücke hat die kommunale Seite bereits Anfang 2022 an die Landesregierung herangebracht.

Im März 2024 hatte das Ministerium der Finanzen des Landes NRW die Idee entwickelt, den Kommunen zum Ausgleich der erkennbaren Bewertungsverschiebungen das Recht einzuräumen, nach Grundstücksarten differenzierte Hebesätze zu beschließen. Gemeint sind damit zwei getrennte Hebesätze, einer für die Gruppe der Wohngrundstücke und einer für die Gruppe der übrigen Grundstücke (im Wesentlichen Gewerbeimmobilien). Hierdurch soll die

im Rahmen der Grundsteuerreform (Berechnung gem. Bundesmodell) resultierende Belastungsverschiebungen zu lasten der Wohngrundstücke durch Festlegungen der Kommunen ausgeglichen bzw. korrigiert werden. Zu dem Gesetzesentwurf hat die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Nordrhein-Westfalen im Juni detailliert Stellung genommen – siehe Anlage 1.

Am 04. Juli hat der Landtag NRW trotz massiver Bedenken und Proteste das „Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen“ verabschiedet – siehe Anlage 2

Mit Schreiben vom 18.06.2024 empfiehlt das Landesfinanzministerium NRW nachfolgende aufkommensneutrale Hebesätze für die Grundsteuer die Kreisstadt Bergheim ab dem 01.01.2025 (s. Anlage 3). Zusätzlich beinhaltet das Schreiben auch eine Empfehlung für die Höhe der Hebesätze der Grundsteuer B, differenziert nach Wohnbau- und Nichtwohnbaugrundstücken, sofern die Kreisstadt Bergheim von der Anwendung differenzierter Hebesätze Gebrauch machen möchte.

ab 01.01.2025			Bergheim 2024
aufkommensneutraler Hebesatz	GrSt A	909%	430%
aufkommensneutraler Hebesatz	GrSt B	899%	760%
aufkommensneutraler Hebesatz	GrSt B für Wohnen	788%	
aufkommensneutraler Hebesatz	GrStB für Nichtwohnen	1282%	

Die Ermittlung der neuen Hebesätze durch das Land NRW basiert allerdings auf einem Datenbestand (der Finanzämter) aus dem Monat März 2024.

Von dem Datenbestand ist bekannt, dass er sowohl noch Fehler und offene Widerspruchsfälle beinhaltet als auch unvollständig ist. Eine Aktualisierung der Hebesätze wurde seitens der Finanzverwaltung für September 2024 angekündigt.

In der Anlage 4 sind verschiedene Mustergrundstücke dargestellt, die aufzeigen, wie sich die o.g. Hebesätze im Vergleich zum Vorjahr auswirken.

Die Kreisstadt Bergheim (sowie auch alle andere 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 ist alleinige Aufgabe der Finanzämter die Bewertung der Grundstücke durchzuführen und die daraus resultierenden Grundsteuermessbeträge ordnungsgemäß an die Kommunen weiterzuleiten. Für die Kommunen besteht kein Handlungsspielraum von den übermittelten Grundsteuermessbeträgen der Finanzämter im Rahmen der Veranlagung abzuweichen.

Es wurde zwar zwischenzeitlich erneut ein aktuellerer Datenbestand durch die Landesfinanzverwaltung zur Verfügung gestellt, jedoch enthalten auch diese Daten noch Fehler bzw. sind unvollständig. Daher kann nicht beurteilt und auch nicht (rechnerisch) überprüft werden, ob die vom Land empfohlenen Hebesätze zutreffend sind, um die angestrebte Aufkommensneutralität zu erreichen.

Zudem gibt es die Forderung des Rheinischen Landwirtschafts-Verband e.V., nach einer Korrektur des systembedingt verringerten Aufkommensvolumens im Bereich der Grundsteuer A und nach der Berücksichtigung dieser Verringerung bei der Ermittlung der Hebesätze. Die Messbetragssumme der Grundsteuer A wurde in Summe verringert, da die Wohnhäuser auf Land- und Forstwirtschaftsflächen ab dem Jahre 2025 Grundsteuer B pflichtig werden. Somit wird gefordert, dass angepasst hieran der Ertrag im Bereich der Grundsteuer A äquivalent zur Erhöhung im Bereich Grundsteuer B verringert wird. Die Berechnung bzw. Ermittlung dieser Verschiebung ist auf Basis der von der Landesregierung übermittelten Daten nicht möglich.

Aufgrund der zuvor genannten Aussagen zur aktuell vorliegenden mangelnden Datenqualität und der nicht möglichen inhaltlichen Überprüfung der Daten sowie aber auch insbesondere wegen der weiteren in Anlage 1 dargelegten grundlegenden Unwegsamkeiten und Risiken im Falle der Festsetzung differenzierter Hebesätze bestehen erhebliche Bedenken im Hinblick auf die Ermittlung bzw. Höhe der aufkommensneutralen Hebesätze. Viel größere Bedenken bestehen noch hinsichtlich der vom Land NRW empfohlenen differenzierten Hebesätze, insbesondere da die dafür erforderlichen technischen Voraussetzungen aktuell noch nicht vorliegen. Selbst wenn die technischen Voraussetzungen geschaffen sind, muss für eine differenzierte Veranlagung noch ein erheblicher Mehraufwand geleistet werden, der derzeit nicht abzusehen ist.

Weiteres Vorgehen der Kreisstadt Bergheim

Es wird sichergestellt, dass im Jahr 2025 die Erhebung der Grundsteuer nach neuem Recht erfolgen kann. Die hierfür notwendigen technischen, organisatorischen und kommunalpolitischen Rahmenbedingungen wurden und werden aktuell geschaffen.

Voraussetzung für die Ermittlung der künftigen Grundsteuerhebesätze ist eine möglichst abgeschlossene Bewertung aller Grundstücke durch die Finanzämter, bei der auch Einsprüche weitestgehend berücksichtigt wurden. Die Kreisstadt Bergheim führt hierzu einen konstruktiven Austausch mit dem zuständigen Finanzamt und dem Rechenzentrum KDVB Rhein-Erft-Rur mit dem Ziel eine möglichst belastbare Datengrundlage für die Ermittlung der neuen Hebesätze für die Grundsteuerveranlagung im Jahr 2025 sowie die dafür software-technischen Funktionalitäten zu schaffen.

Letztlich bleibt aber festzuhalten, dass das angestrebte Ziel der Kreisstadt Bergheim der Aufkommensneutralität durch die Festlegung „zutreffender“ neuer Hebesätze ganz maßgeblich von der Qualität der durch die Landesfinanzverwaltung gelieferten Daten sowie der Entscheidung über die derzeit noch in Vielzahl anhängigen Widersprüche gegen Festsetzungen von Grundsteuermessbeträgen abhängig ist und bleiben wird. Insofern kann nicht ausgeschlossen werden, dass womöglich in Folgejahren mit der erhofften und zumindest sukzessiven Überarbeitung bzw. Vervollständigung des Datenbestandes der Finanzverwaltung ein Nachsteuern in der Festsetzung der Hebesätze erforderlich sein könnte.

Die Verwaltung plant derzeit in einer der letzten beiden Ratssitzungen des Jahres 2024 eine Hebesatz-Satzung zur Grundsteuer A und B (ohne Differenzierung für Wohnen und Nichtwohnen) zur Beschlussfassung vorzulegen. Der Beschluss einer Hebesatz-Satzung ist zwingend notwendig, weil sich die Bezifferung der Hebesätze der Höhe nach aus der Umsetzung der Grundsteuerreform ändern wird und mit der Hebesatzsatzung die notwendige Rechtsgrundlage für die Grundbesitzabgabenbescheide 2025 geschaffen wird. Die Schaffung der notwendigen Rechtsgrundlage durch die Festlegung der Hebesätze in der Haushaltsatzung im Doppelhaushalt 2025/2026 kann nicht abgewartet werden, da dieser zum Zeitpunkt der Bescheiderstellung der Grundbesitzabgabenbescheide Anfang 2025 noch nicht bestandskräftig sein wird.