



<b>Beschlussvorlage</b>		<b>öffentlich</b>	<b>36/2024 1. Ergänzung</b>
Amt Dezernat I		Aktenzeichen	TOP
<b>Beratungsfolge:</b>			
Haupt- und Finanzausschuss		14.02.2024	Mitteilungsvorlage
Rat		28.02.2024	
Betreff Information zur Grundsteuerreform zum 01.01.2025 hier: Aufforderung des Landes NRW zur Einführung differenzierter Steuermesszahlen			
Finanz. Auswirkungen Siehe Sachverhalt	Kosten	Sichtvermerk Kämmerer/in	Sichtvermerk Bürgermeister
HH-Mittel verfügbar	Produkt	Verfasser/in Andrea Linnemann	Sichtvermerk Amtsleiter/in / Dezernent/in
Bereits früher beraten			

### ■ **Beschlussvorschlag:**

Der Rat beschließt, das Land Nordrhein-Westfalen aufzufordern, die gravierenden strukturellen Verschiebungen zwischen einzelnen Gruppen von Grundsteuerpflichtigen bei der Berechnung einer aufkommensneutralen Grundsteuer durch Einführung differenzierter Steuermesszahlen zu vermeiden.

### **Sachverhalt:**

In der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 14.02.2024 wurde über die Folgen der Grundsteuerreform für die Stadt Löhne informiert:

Mit dieser Vorlage soll über die Auswirkungen der Grundsteuerreform zum 01.01.2025 informiert werden. Zugrunde gelegt wird der Datenbestand, der zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Vorlage vom Finanzamt bereitgestellt worden ist.

### **Ausgangslage:**

Das Bundesverfassungsgericht hatte mit Urteil vom 10.04.2018 die bisherigen Regelungen zur Grundsteuer für unvereinbar mit dem Gleichheitssatz des Grundgesetzes erklärt. Ausschlaggebend dafür waren die steuerlichen Ungleichbehandlungen von Grundvermögen aufgrund der über einen sehr langen Zeitraum nicht durchgeführten Aktualisierungen der Besteuerungsgrundlagen durch die Länder. Deshalb musste der Bundesgesetzgeber die Grundsteuer reformieren, um das Steueraufkommen dieser wichtigen Steuerart für die Gemeinden zu sichern (Ansatz der Stadt Löhne im Haushalt 2024 für Grundsteuer A und B zusammen = 9.030.000 €).

Der Bund hat daraufhin ein neues Grundsteuergesetz verabschiedet. Dieses enthält Öffnungsklauseln für abweichende Regelungen der Bundesländer, gilt aber in einem Bundesland, sofern der Landesgesetzgeber nicht von dem Recht zum Erlass eines eigenen Gesetzes Gebrauch macht.

Im Auftrag:

Datum: 15.02.2024

Linnemann

- 2 -

Das Land NRW hat sich – wie 10 andere Bundesländer auch – für die Umsetzung der Grundsteuerreform auf Grundlage des Bundesmodells entschieden. Daher werden ab 2025 auch in Löhne Veranlagungen zur Grundsteuer nach dieser neuen Rechtslage erfolgen.

### **Verfahren:**

Bezogen auf den Stichtag 01.01.2022 (Hauptfeststellungszeitpunkt) waren von allen Grundstückseigentümern Erklärungen zum Wert des Grundstücks gegenüber dem Finanzamt abzugeben. Der weitere Ablauf erfolgt in 3 Stufen:

1. Nach Prüfung der Erklärungen ermittelt das Finanzamt den Grundsteuerwert (früher Einheitswert).
2. Auf dieser Basis wird vom Finanzamt durch Anwendung von Messzahlen der Grundsteuermessbetrag festgesetzt.
3. Dieser neuen Grundsteuermessbetrag wird der Gemeinde mitgeteilt. Durch Multiplikation mit dem Hebesatz ergibt sich die neue Grundsteuer.

Die Gemeinden errechnen neue Hebesätze, welche die Aufkommensneutralität in der Gemeinde gewährleisten. Die neuen Hebesätze unterliegen der Beschlussfassung durch den Rat.

Der Begriff der Aufkommensneutralität bezieht sich dabei auf das gesamte Grundsteueraufkommen in der Gemeinde – nicht auf das der einzelnen Steuerpflichtigen. Es wird dabei zu Verschiebungen der Steuerbelastung zwischen verschiedenen Gruppen von Grundstückseigentümern und zu deutlichen Veränderungen für einzelne Steuerpflichtige kommen.

### **Erste Auswertung für die Stadt Löhne:**

Für die Stadt Löhne wurden vom Finanzamt über das Rechenzentrum OWL-IT zwischenzeitlich 12.427 Fälle mit neuen Grundsteuermessbeträgen gemeldet. Für 2.911 Fälle fehlen die Meldungen noch (81 % liegen vor). Eine erste Auswertung hat ergeben:

- Bei unveränderten Hebesätzen würden der Stadt Löhne jährlich 2,14 Mio. € Erträge fehlen.
- Um eine **Aufkommensneutralität bei der Grundsteuer B** zu gewährleisten, müsste der Hebesatz von 575 % auf 763,5 % erhöht werden.
- Diese Grundsteuer gilt einheitlich für alle bebauten/ bebaubaren Grundstücke. Eine Differenzierung zwischen den Gruppen von Grundstückseigentümern (Ein-/ Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke usw.) ist durch die Stadt Löhne nicht möglich.
- Eine besondere Entlastung wird für die Geschäftsgrundstücke erfolgen. Für die bisher 361 gemeldeten Fälle kommt es zu einer Entlastung in Höhe von durchschnittlich 59 %.
- Die stärkste Belastung wird für die Gruppe der Ein-/ Zweifamilienhäuser erfolgen. Dort kommt es zu durchschnittlichen Anstiegen von 59,5 % bzw. 44,8 %.
- Diese auf die unterschiedlichen Gruppen ermittelten Werte fallen für einzelne Steuerpflichtige noch deutlicher aus.

Ein Überblick über die ausgewerteten Daten und die Berechnung der Verschiebungen werden dieser Vorlage beigelegt.

Diese hohen strukturellen Verschiebungen lassen sich in dem Gesamtverfahren der Grundsteuerreform nicht durch die notwendige Fortschreibung der Wertverhältnisse auf einen aktuellen Stand rechtfertigen. Eine faire und gleichmäßigere Verteilung der Neubewertungen ließe sich nur durch eine Veränderung der Messzahlen im Rahmen der Berechnung der Grundsteuermessbeträge erreichen. Aus diesem Grund haben sich die Länder Sachsen und Saarland aufgrund erster Proberechnungen sehr frühzeitig entschieden, die Messzahlen für Geschäftsgrundstücke um 100 % bzw. um 90 % zu erhöhen.

Diese Erkenntnis ist auch bei anderen Kommunen in NRW aufgekommen. So hat z.B. der Rat der Stadt Bielefeld beschlossen, das Land NRW aufzufordern, die Folgen der Grundsteuerreform auf Landesebene auszuwerten und anschließend ein entsprechendes Gesetzgebungsverfahren einzuleiten, um durch eine Neuberechnung der Messbeträge derart große Strukturveränderungen zu vermeiden.

Der Städtetag NRW hat von der NRW-Landesregierung gefordert, die Grundsteuermesszahlen für Geschäftsgrundstücke anzuheben.