

ÖFFENTLICH Nr. 10/2075 Stadt vom 14.10.2024	ÖFFENTLICH
Mitgezeichnet BM	
Gesehen	

Beratungsvorlage

B

Hebesatzsatzung 2025

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Sitzungstermin
Rat der Stadt Dormagen	Beschlussfassung	31.10.2024

Beschlussvorschlag:

1. Die Grundsteuerreform wird aufkommensneutral umgesetzt.
2. Die als Anlage 1 beigefügte „Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und der Gewerbesteuer der Stadt Dormagen (Hebesatzsatzung)“ wird beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Beschluss hat keine finanziellen Auswirkungen, da die Grundsteuerreform aufkommensneutral umgesetzt wird.

Begründung:

Aus Sicht des Bundesgesetzgebers soll die Grundsteuerreform aufkommensneutral erfolgen. Dem folgt die Verwaltung mit der eingebrachten Vorlage.

Mit Aufkommensneutralität ist gemeint, dass das Ertragsvolumen der Grundsteuer vor und nach Umsetzung der Reform (also vor und nach dem Beginn des Jahres 2025) gemeindeweit insgesamt stabil gehalten wird und insbesondere nicht mit Anwendung der Neubewertungen ab dem 01.01.2025 steigt. Ausdrücklich nicht gemeint ist damit eine individuelle Belastungsneutralität einzelner Steuerpflichtiger. Die individuelle Steuerlast hat sich — als zwingende Folge der Reform — vielfach verändert.

Durch die frühe Einbringung der Vorlage soll das Vertrauen in die Reform und die demokratischen rechtsstaatlichen Strukturen aller Ebenen gestärkt werden. Ebenso sollen für alle Bürgerinnen und Bürger von Dormagen Klarheit und Planbarkeit der zukünftigen Belastungen bestehen.

Das Bundesverfassungsgericht entschied mit Urteil vom 10.04.2018, dass das Grundsteuerrecht bzw. das Bewertungsrecht für die Grundsteuer neu zu regeln ist, weil wesentliche Regelungen des Bewertungsgesetzes nicht mit dem Grundgesetz vereinbar waren. Bis dato wurde die Grundsteuer auf Basis von Einheitswerten berechnet. Das Finanzamt stellte für das jeweilige Grundstück den Einheitswert fest, multiplizierte diesen mit einer Messzahl und ermittelte so den für die Kommunen entscheidenden Messbetrag. Dieser wurde mit dem jeweils örtlichen Hebesatz der Kommune multipliziert, sodass sich die Grundsteuerlast ergab. Die Einheitswerte basierten jedoch auf veralteten Grundstücksbewertungen aus den Jahren 1964 (Westdeutschland) und 1935 (Ostdeutschland). Dies führte zu einer ungerechten Steuerbelastung, da sich die Grundstücks- und Immobilienpreise seitdem stark veränderten. Das Bundesverfassungsgericht erklärte diese Berechnungsgrundlage für verfassungswidrig und forderte eine Reform der entsprechenden Gesetze bis Ende 2019, welche spätestens ab 01.01.2025 anzuwenden sind. Dieser Vorgabe kam der Bundesgesetzgeber mit seiner am 18.11.2019 verabschiedeten Reform nach. Im Mai 2021 kündigte das Ministerium der Finanzen NRW an, für die weitere Umsetzung der Grundsteuerreform die Länderöffnungsklausel nicht zu nutzen und damit das Bundesmodell umzusetzen.

Im Rahmen der Grundsteuerreform werden nun neue Grundsteuerwerte statt der bisherigen Einheitswerte errechnet. Die Grundsteuerwerte der Flächen der Land- und Forstwirtschaft werden nach dem Ertragswertverfahren ermittelt. Bei den Wohngrundstücken (Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum) kommt das Ertragswertverfahren zum Einsatz, bei dem sich der Wert aus der Lage, Fläche, Bodenrichtwert und dem Baujahr ermitteln lässt. Bei den Nichtwohngrundstücken (Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum, sonstige bebaute Grundstücke, unbebaute Grundstücke) wird hingegen das Sachwertverfahren angewandt. Hierzu werden die Herstellungskosten sowie der Bodenrichtwert für die Bewertung des neuen Grundstückswertes herangezogen. Darauf aufbauend werden dann anhand von gesetzlich festgelegten Steuermesszahlen (Messzahlen) aus den Grundsteuerwerten sogenannte Grundsteuermessbeträge (Messbeträge) für die Kommunen gebildet. Diese Messbeträge werden dann mit dem gemeindlichen Hebesatz multipliziert und so die Grundsteuer ermittelt. An der Verfahrensteilung hat sich somit nichts geändert. Die jeweilige Grundstücksbewertung wird durch das Finanzamt vorgenommen. Die Kommune erhält nachrichtlich den Messbetrag und wendet hierauf ihren Hebesatz an.

Das neue Bundesmodell führt zu einer Wertverschiebung zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken. Dadurch verlieren Nichtwohngrundstücke im Verhältnis zu anderen Grundstücken überproportional an Wert. In der Folge tragen Nichtwohngrundstücke weniger als bislang zum Grundsteueraufkommen bei. Wegen dieser Verschiebung hat das Land NRW das Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze verabschiedet. Dies bedeutet, dass es jeweils einen eigenen Hebesatz für die Wohn- und Nichtwohngrundstücke bei der Festsetzung der Grundsteuer B geben kann.

Von dieser Möglichkeit möchte die Verwaltung im Moment aus Rechtssicherheitsgründen keinen Gebrauch machen. Die Finanzverwaltung hat zwar ein Rechtsgutachten veröffentlicht, welches dieses Vorhaben als positiv machbar beschreibt. Ein vom Deutschen Städtetag in Auftrag gegebenes Gutachten kommt jedoch zu genau dem gegenteiligen Ergebnis. Bis zu einer endgültigen höchstrichterlichen Klärung überwiegen daher die Risiken eines Grundsteuerausfalls für den städtischen Haushalt bei Anwendung der differenzierenden Hebesätze. Nach dieser Klärung kann über diese Möglichkeit erneut nach-

gedacht werden, um die Wohnkosten zu reduzieren.

Die Grundsteuern A und B sind, ebenso wie die Gewerbesteuer, Realsteuern, die gemäß Artikel 106 VI Grundgesetz den Gemeinden zustehen. Die Gemeinde hat das Recht, die Hebesätze für die Grundsteuern A und B sowie die Gewerbesteuer selbst festzusetzen.

Nach der derzeit gültigen Hebesatzsatzung betragen die Hebesätze:

Grundsteuer A 290 v. H.,

Grundsteuer B 595 v. H. und

Gewerbesteuer 500 v. H.

Der Bundesgesetzgeber geht davon aus, dass sich durch die Reform, nämlich mit der Hauptveranlagung der Finanzämter, die Grundsteuerwerte und damit die Messbeträge verändern. Somit passen die „alten“ Hebesätze rechnerisch nicht mehr zu den neuen Messbeträgen. Die Hebesätze des Jahres 2024 treten mit Ablauf des 31.12.2024 qua bundesgesetzlicher Regelung außer Kraft, d. h. dass diese auch nicht mehr vorübergehend – etwa im Rahmen vorläufiger Haushaltsführung – für die Grundsteuerbescheide 2025 verwendet werden dürfen. Das bedeutet, dass die Grundsteuerbescheide 2025 in jedem Falle anhand neu festgelegter Hebesätze zu erstellen sind, die auf die neue Rechtslage ab dem 01.01.2025 angepasst sind. Dies ist durch rechtzeitige Ratsbeschlüsse sicherzustellen. Das Land hat bereits mehrfach die Veröffentlichung eines Hebesatzregisters für sämtliche NRW-Städte und Gemeinden angekündigt. Dieses Register der aufwandsneutralen Hebesätze wurde letztmalig im September von der Finanzverwaltung aktualisiert. Diese lauten für die Stadt Dormagen:

Aufkommensneutraler Hebesatz Grundsteuer A	535%
Aufkommensneutraler Hebesatz Grundsteuer B	610%

Nähere Einzelheiten können unter folgender Internet-Adresse abgerufen werden:

<https://www.financeverwaltung.nrw.de/berechnungsgrundlagen-der-aufkommensneutralen-hebesaetze>

Bei der Grundsteuer A z. B. kam es innerhalb der Bewertung zu einer Verschiebung. Das Gesamtaufkommen an Grundsteuer A betrug vor der Reform ca. 130.000 €. Dies umfasste einerseits die land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit einem Anteil von ca. 109.000 € und andererseits die zugehörige Wohnbebauung mit ca. 21.000 €. Durch die Reform wird die Wohnbebauung jedoch nicht mehr der Grundsteuer A, sondern der Grundsteuer B zugeordnet. Somit verbleiben in der Grundsteuer A nur die land- und forstwirtschaftlichen Flächen weiterhin mit einem neutralen Aufkommen von ca. 109.000 €. Im Vergleich vor und nach der Reform kommt es somit zur aufkommensneutralen Umsetzung. Durch die Neubewertung ergibt sich bei der Grundsteuer A, dass sich die Summe der Messbeträge für die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen fast halbiert (von ca. 37.300 auf ca. 20.500). Um das gleiche Aufkommen wie vor der Reform zu erreichen (nämlich ca. 109.000 €), ist der Hebesatz entsprechend zu erhöhen. Wichtig ist: Dies führt zu einer Aufkommensneutralität und nicht zu einer Steuererhöhung. Die Stadt erhält dadurch keinen Euro mehr an Grundsteuer A.

Auch bei der Grundsteuer B verringert sich die Summe der Messbeträge nach der Reform im Vergleich zur Summe vor der Reform, weshalb auch dieser Hebesatz leicht erhöht wird.

Diese Feststellungen oblagen dabei nicht der Stadt Dormagen, sondern der Finanzverwaltung. Die entscheidenden Grundsteuerwerte bzw. Messbeträge sind daher gegenüber der Finanzverwaltung anzugreifen. Sollten sich diese Zahlen erhöht haben, kann sich mittels eines Einspruchs an das jeweils zuständige Finanzamt gewandt werden.

Beim Hebesatz für die Gewerbesteuer kommt es zu keinen Veränderungen.

Um der Aufkommensneutralität der Grundsteuerreform Rechnung zu tragen, sollen die Hebesätze für die Grundsteuer A und B sowie Gewerbesteuer ab dem Jahr 2025 festgesetzt werden:

Grundsteuer A auf 535 v. H.,

Grundsteuer B auf 610 v. H. und

Gewerbesteuer 500 v. H.

Die Verwaltung hat zu den Neuregelungen für das Land NRW von den Interessenverbänden Stellungnahmen erhalten, die als Anlage zur Kenntnis gegeben werden.

In Vertretung

Dr. Spillmann
Kämmerer

Anlage/n:

1. Hebesatzsatzung
2. Hebesatzregister
3. Berechnungsgrundlage Grundsteuer A
4. Berechnungsgrundlage Grundsteuer B
5. StGB Stellungnahme zum Rechtsgutachten des FM NRW Teil 1
6. StGB Stellungnahme zum Rechtsgutachten des FM NRW Teil 2
7. Rechtsgutachten zur optionalen Einführung differenzierter Grundsteuerhebesätze durch die Gemeinden in Nordrhein-Westfalen (Drüen_Krumm)
8. StGB Stellungnahme zum Rechtsgutachten Deutscher Städtetag
9. Rechtsgutachterliche Stellungnahme für den Städtetag Nordrhein-Westfalen betreffend Verfassungsrechtliche Risiken nordrhein-westfälischer Gemeinden im Falle der Festsetzung differenzierender Grundsteuer-Hebesätze (Lampert_Hummel)
10. Rheinischer Landwirtschafts-Verband e. V. vom 15.05.2024
11. Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein vom 09.08.2024