



MITTEILUNGSVORLAGE

- öffentlich -

II-004-2024

Sachstand Grundsteuerreform

Erstellungsdatum	28.05.2024
Federführendes Amt	Dezernat II
Auskunft erteilt	Elke Klingbeil
Sachbearbeiter	Galina Trautwein

Beratungsfolge		
Datum der Sitzung	Gremium	Zuständigkeit
12.06.2024	Haupt- und Finanzausschuss	Kenntnisnahme
25.06.2024	Rat der Stadt Wülfrath	Kenntnisnahme

Inhalt der Mitteilung

1. Ausgangslage

Das Bundesverfassungsgericht hat das derzeitige System der grundsteuerlichen Bewertung im Jahr 2018 für verfassungswidrig erklärt, da es gleichartige Grundstücke unterschiedlich behandelte und so gegen das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung verstoße. Es hat weiterhin entschieden, dass spätestens bis zum 31. Dezember 2019 eine gesetzliche Neuregelung getroffen werden musste. Die Grundsteuer kann jedoch in ihrer jetzigen Form übergangsweise bis zum 31. Dezember 2024 weiter erhoben werden. Ab dem 1. Januar 2025 wird dann die Grundsteuer auf Grundlage des neuen Rechts erhoben.

Die Änderungen durch die Grundsteuerreform hat der Bundesgesetzgeber in einem aus drei Gesetzen bestehenden Gesetzespaket festgeschrieben:

- Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts:**
 Dieses Gesetz enthält u. a. die neuen Bewertungsregeln für Zwecke der Grundsteuer auf Bundesebene. Es sieht vor, dass der gesamte Grundbesitz in Deutschland auf den Stichtag 1. Januar 2022 neu bewertet wird, d. h. mit den am 1. Januar 2022 bestehenden Verhältnissen. Hierfür mussten die Eigentümerinnen und Eigentümer eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts elektronisch an das Finanzamt übermitteln.
- Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung:**
 Mit diesem Gesetz wird den Gemeinden das Recht eingeräumt, ab dem Jahr 2025 aus städtebaulichen Gründen auf unbebaute, baureife Grundstücke einen erhöhten Hebesatz festzulegen.

Finanzielle Auswirkung im Ergebnishaushalt				Mittel stehen zur Verfügung		Produkt-Nr.	Aufwand (EUR)	Haushaltsjahr Ergebnishaushalt	Folgeaufwand Ergebnishaushalt
Ja	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	noch nicht zu übersehen	Ja	Nein				
Finanzielle Auswirkung im Finanzhaushalt				Mittel stehen zur Verfügung		Produkt-Nr.	Auszahlung (EUR)	Haushaltsjahr Finanzhaushalt	Folgeauszahlung Finanzhaushalt
Ja	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	noch nicht zu übersehen	Ja	Nein				
Auswirkungen auf Zielkatalog „Demographie“						Sichtvermerk Personalamt		Sichtvermerk Kämmerer	
Ja, siehe Erläuterungen in der Begründung				<input checked="" type="checkbox"/>	Nein				

Sichtvermerk
Dezernent/in:

Sichtvermerk
Bürgermeister:

weitere Sichtvermerke:

- **Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes (Artikel 72, 105 und 125b):**
Hiermit wurde die Gesetzgebungskompetenz des Bundes im Grundgesetz festgeschrieben. Gleichzeitig wurde den Ländern das Recht eingeräumt, bei der Grundsteuer eigene, vom Bundesgesetz abweichende landesrechtliche Regelungen einzuführen.

2. Landtag Nordrhein-Westfalen - Gesetzesentwurf

Im Landtag Nordrhein-Westfalen wurde im Mai 2024 der Gesetzesentwurf zur Einführung differenzierender Grundsteuerhebesätze eingebracht - Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen.

Mit dem Gesetzesentwurf soll den Kommunen die Möglichkeit eingeräumt werden, den räumlich strukturellen Besonderheiten zwischen den Kommunen Rechnung zu tragen.

Die Kommunen können unterschiedliche Hebesätze für Wohngrundstücke einerseits und Nichtwohngrundstücke andererseits festlegen. Zu den Wohngrundstücken gehören die Grundstücke, die im Ertragswertverfahren zu bewerten sind. Nichtwohngrundstücke umfassen in der für Nordrhein-Westfalen geltenden Regelung die unbebauten Grundstücke und die Grundstücke, die im Sachwertverfahren bewertet worden sind.

Die Kommunen können diese Option nutzen, müssen es jedoch nicht. Sie können auch weiterhin einen einheitlichen Hebesatz für Grundstücke des Grundvermögens festlegen.

Von den regierungstragenden Fraktionen wurde in einer Pressemitteilung zum Gesetzesentwurf vom 16.05.2024 u. a. folgendes angekündigt:

„Bei der Umsetzung unterstützt das Land die Kommunen bei der Erarbeitung von Mustersatzungen und bei der IT-Programmierung.“

3. Position des Städte- und Gemeindebundes Nordrhein-Westfalen

Mit Schnellbrief 146/2024 vom 27.05.2024 (Anlage 2) hat der Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen folgende Einschätzung zum Gesetzesentwurf abgegeben:

- Bezogen auf die Pressemitteilung finden Gespräche mit der Landesregierung statt, wie eine Hilfestellung aussehen könnte. Unklar ist der Inhalt einer „Mustersatzung“.
- Gegen differenzierende Grundsteuer-B-Hebesätze bestehen massive Bedenken, die seitens der regierungstragenden Fraktionen bisher nicht ausgeräumt wurden.

Im Schnellbrief des Städte- und Gemeindebundes Nordrhein-Westfalen wurde insbesondere folgendes ausgeführt:

- **Problem und Ziel nach wie vor verkannt.** Innerhalb der Grundstücksgruppen von Wohn- und Nicht-Wohngrundstücken (insbesondere Gewerbegrundstücken) droht eine Lastenverschiebung, für die eine politische Lösungsnotwendigkeit besteht. Es gilt eine strukturelle Lastenverschiebung ebenso strukturell und einheitlich auszugleichen.
- **Der Gesetzesentwurf rückt von einer strukturell-einheitlichen Lösung weitestmöglich ab.** Stattdessen betont er den optionalen Charakter einer Lösung und suggeriert, dass Veränderungen gar nicht flächendeckend notwendig seien – *„regionale Abweichungen“* könnten *„erforderlichenfalls abgefedert“* oder *„bei Bedarf abgemildert“* werden. Die zielführende Messzahlösung wurde so in den Hintergrund gerückt – diese wird in einigen Bundesländern angewendet
- **Vermischung mit sachfremden Aspekten. Es wird mit der „Gleichmäßigkeit der Besteuerung“ und der „Aufkommensneutralität der Grundsteuerreform“ argumentiert.** Die Gleichbehandlung ergibt sich aus Art. 3 Abs. 1 GG. Die Aufkommensneutralität bezieht sich auf das Gesamtgrundsteueraufkommen und nicht auf das Teilaufkommen einzelner Grundstücksgruppen. Fraglich ist, was die Lastenverschiebung mit der Aufkommensneutralität zu tun haben soll.
- **Missbräuchliche Vereinnahmung des Selbstverwaltungsrechts und angeblicher kommunaler Lenkungsziele.** Die Verantwortung wird auf die Kommunen abgewälzt. Die

Hebesätze für die Grundsteuer werden von den Kommunen festgelegt – das Land hat keine Einwirkungsmöglichkeit auf diese.

- **Unverhohlenes Abwälzen der rechtlichen Risiken auf die Kommunen.** Es stellt sich – anders als bei einer Messzahlösung – beispielsweise die Frage, ob Entscheidungen über die Privilegierung des Wohnens und über die (gleichheits-)rechtlichen Grenzen von Belastungsverschiebungen nicht richtigerweise auf der Ebene des Gesetzgebers zu belassen und landeseinheitlich zu treffen sind. Die Frage, ob es ein unabhängiges verfassungsrechtliches Gutachten gibt, ist offen.
- **Stattdessen wälzt der Gesetzentwurf nun das rechtliche Risiko unverhohlen auf die Kommunen ab.** Bei einer Nutzung der Flexibilität obliegt es den Kommunen, bei einer Differenzierung der Hebesätze hinreichende verfassungsrechtliche Rechtfertigungsgründe darzulegen. Die Kommunen haben darauf zu achten, dass der Hebesatz für eine Gruppe von Grundstücksarten nicht zu Lasten einer anderen besonders unverhältnismäßig hoch festgelegt wird, damit die Eigentümerinnen und Eigentümer der anderen Grundstücksarten nicht über Gebühr stark entlastet werden.
- **Abwälzen auch der technischen Risiken auf die Kommunen.** Der Entwurf geht nicht auf die Probleme einer IT-mäßigen Umsetzung differenzierender Hebesätze ein (siehe Stellungnahme 18/1369).
- **Schaffung rechtlicher Schwierigkeiten im kommunalen Finanzausgleich.** Unklar ist, wie dann die Verteilung nach dem Gemeindefinanzierungsgesetz ausfallen soll und wie die fiktive Grundsteuerkraftbemessung erfolgen soll.
- **Fairer und solidarischer Umgang mit den Kommunen aufgekündigt.** Bereits im Frühjahr 2022 wurde ans Land herangetragen, dass differenzierte Hebesätze keine taugliche Lösung darstellen. Schon damals wurde auf eine Messzahlösung verwiesen.

4. Stellungnahme der Verwaltung

Zurzeit werden im Steueramt der Stadt Wülfrath die Grundsteuerdaten des Finanzamtes Velbert verarbeitet. Schon jetzt ist erkennbar, dass nicht alle Daten reibungslos übernommen werden können und Einzelfallprüfungen vorgenommen werden müssen. Ziel ist es, schnellst möglich den aufkommensneutralen Hebesatz der Stadt Wülfrath zu ermitteln und diesen in den politischen Beratungslauf zu geben. Sobald eine erste Berechnung vorliegt, wird die Verwaltung entsprechend informieren. Die Betroffenheit unterschiedlicher Gebäudetypen (Wohnen bzw. Gewerbe) unterschiedlichen Alters soll dabei anhand von Musterberechnungen beispielhaft deutlich gemacht werden.

Gespräche mit dem Softwareanbieter für die Grundsteuerveranlagung werden derzeit geführt. Festgestellt werden muss leider, dass die Kritik des Städte- und Gemeindebundes NRW an der Umsetzung der Grundsteuerreform in NRW, aus Sicht der Wülfrather Verwaltung berechtigt ist und aufgrund der derzeit noch nicht angebotenen Softwarelösung und der vom StGB NRW beschriebenen rechtlichen Unsicherheiten aus kommunaler Sicht unbefriedigend verläuft.

Anlagen

- Schnellbrief 146/2024
- Veröffentlichung der Finanzverwaltung NRW