

steuer verabschiedet wurde. Innerhalb dieses Bundesmodells wurde auch eine Öffnungsklausel verankert, welche es den Bundesländern ermöglicht, ein eigenes Grundsteuermodell zu beschließen. Das Land NRW hat (bisher) von der Öffnungsklausel keinen Gebrauch gemacht und sich im Mai 2021 für die Einführung des Bundesmodells entschieden.

2. Allgemeine Informationen zur Grundsteuer

2.1. Allgemeines

In Gladbeck werden derzeit rd. 23.000 Grundstücke zur Grundsteuer veranlagt, wovon über 22.000 Grundstücke Grundsteuer B-pflichtig sind. Die übrigen Grundstücke unterteilen sich in grundsteuerbefreite Grundstücke wie z.B. Schulen oder Kirchen und Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A). Seit August 2023 stellt die GKD der Stadt Gladbeck monatlich Excel-Tabellen mit Daten des Finanzamtes zur Verfügung, in denen sowohl der aktuell angewandte Grundsteuermessbetrag als auch der ab 2025 geltende aufgelistet sind. Bei der letzten Datenlieferung lag der Meldestatus bei der Grundsteuer A bei rd. 93,94 Prozent und bei der Grundsteuer B bei rd. 96,88 Prozent. Ein Einlesen dieser Datensätze in die Finanzsoftware Infoma ist bisher noch nicht möglich und soll laut Auskunft der GKD voraussichtlich im Juli 2024 erfolgen.

2.2. Berechnung der Grundsteuer

Der künftig zu zahlenden Grundsteuer gehen –wie bisher auch– drei Bescheide voraus, zwei vom Finanzamt und einen von der Stadt Gladbeck:

2.2.1 Grundsteuerwertbescheid:

Zunächst erstellt das Finanzamt aufgrund der in der Steuererklärung gemachten Angaben den Eigentümer:innen einen Grundsteuerwertbescheid (vormals Einheitswertbescheid). Der Grundsteuerwert bei Wohngrundstücken (wie z.B. bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Wohnungen und Mehrfamilienhäusern) wird im Ertragswertverfahren ermittelt. Er berechnet sich im Wesentlichen nach dem Bodenrichtwert und der Höhe der statistisch ermittelten Nettokaltmiete auf Grundlage der Mietniveaustufe der Gemeinde, die durch das Bundesfinanzministerium vorgenommen wird. Weitere Faktoren sind die Wohnfläche, die Grundstücksart, das Alter des Gebäudes und ggf. vorgenommene Sanierungen/Modernisierungen. Bei Geschäftsgrundstücken erfolgt die Bewertung nach dem (vereinfachten) Sachwertverfahren. Geschäftsgrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 % eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen. Beim Sachwertverfahren berechnet sich der Wert des Grundstücks anhand der baulichen Substanz und des Bodenwerts. Dabei werden die Kosten geschätzt, die für den Neubau des Gebäudes erforderlich wären, abzüglich einer angemessenen Wertminderung aufgrund von Alter und Abnutzung. Zusätzlich wird der Wert des unbebauten Grundstücks (Bodenwert) hinzugefügt.

Für alle Bewertungsverfahren gilt: Die Ermittlung der Grundsteuerwerte erfolgt ausschließlich durch das Finanzamt.

2.2.2. Grundsteuermessbescheid:

Der so ermittelte Grundsteuerwert ist dann mit der sog. Steuermesszahl zu multiplizieren, um den Grundsteuermessbetrag zu erhalten. Die Steuermesszahl wurde nach dem Bundesmodell deutlich auf 1/10 des bisherigen Wertes gesenkt. Sie beträgt nun für Wohngrundstücke 0,31 Promille und für Geschäftsgrundstücke sowie für unbebaute Grundstücke 0,34 Promille. Das Finanzamt erlässt daraufhin einen Grundsteuermessbescheid, welcher sowohl den Eigentümer:innen als auch der Gemeinde zugeht. Abweichend vom Bundesmodell haben bereits das Saarland, Sachsen und Berlin abweichende Steuermesszahlen festgelegt.

Auch die Erstellung des Grundsteuermessbescheides obliegt ausschließlich dem Finanzamt.

Hinweis:

Jede/r Eigentümer:in kann nach Erhalt des Grundsteuermessbescheides seine künftige Mehr- bzw. Minderbelastung durch Multiplikation mit dem geltenden Hebesatz der Gemeinde ausrechnen. Bei Unstimmigkeiten oder atypisch hohen Werten ist ein Einspruch an das fachlich zuständige Finanzamt zu richten, da lediglich durch dieses eine Änderung der Grundsteuerlast bewirkt werden kann (s. dazu auch die Ausführungen unter 2.2.3.).

2.2.3. Grundsteuerbescheid:

Erst an dritter Stelle haben die Gemeinden durch Festlegung des Hebesatzes Einfluss auf die Ausgestaltung der Grundsteuer.

Durch Multiplikation des Grundsteuermessbetrages mit dem Hebesatz der Gemeinde wird dann der abschließende Grundsteuerbescheid durch die Gemeinde erstellt.

Die Gemeinden sind gesetzlich dazu verpflichtet, den Grundlagenbescheid des Finanzamtes umzusetzen. Eine Änderung kann von der Gemeinde nur vorgenommen werden, wenn der Grundlagenbescheid (also der Grundsteuermessbescheid) durch das Finanzamt geändert wurde. Ein Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid aufgrund einer z.B. aus Sicht des/der Steuerzahlerin/s zu hohen Festsetzung der Grundsteuerlast, ist von der Gemeinde als unbegründet zurückzuweisen.

Grundsätzlich wird auch weiterhin zwischen Grundsteuer A (Land- und Forstwirtschaft) und Grundsteuer B (bebaute und unbebaute Grundstücke) unterschieden. Die Einführung einer Grundsteuer C (für unbebaute, baureife Grundstücke) ist durch die Reform ermöglicht worden, von der allerdings nach aktuellem Kenntnisstand auch die umliegenden Städte für 2025 absehen. Da die Grundsteuer A in Gladbeck (Ertragsvolumen in 2023 rd. 24.000 EUR) eine untergeordnete Rolle spielt, wird nachfolgend vorrangig die Grundsteuer B thematisiert.

3. Auswirkungen der Grundsteuerreform durch Umsetzung des Bundesmodells

3.1. Umsetzung des Bundesmodells

Wie bereits dargelegt, sind die Gemeinden auch nach der Umsetzung der Grundsteuerreform weiterhin an den Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes gebunden. Der einzige von der Gemeinde zu beeinflussende Faktor ist –wie zuvor auch- der Grundsteuerhebesatz. Das Land NRW hat angekündigt, dass es für jede Gemeinde einen aufkommensneutralen Grundsteuerhebesatz berechnen und bekannt geben wird. Aufkommensneutralität meint, dass die Gemeinde nach Umsetzung der Reform (also ab dem Jahr 2025) ihr Grundsteueraufkommen insgesamt stabil halten kann. Als Maßstab wird das Veranlagungsjahr 2023 herangezogen. Aufkommensneutralität bedeutet jedoch ausdrücklich nicht, dass die individuelle Grundsteuer jedes/jeder einzelnen Grundbesitzes gleich bleibt. Ergibt die Neubewertung, dass der individuelle Grundbesitz vergleichsweise stark an Wert zugelegt hat, dann steigt dort künftig auch die Grundsteuer. Einige werden mehr Grundsteuer bezahlen müssen, andere weniger. Das ist die zwingende Folge der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts und – angesichts der aktuellen Ungerechtigkeiten aufgrund der großen Bewertungsunterschiede durch das Abstellen auf veraltete Werte – unvermeidbar.

Durch die rechtliche Bindung der Gemeinde an den Grundsteuermessbescheid als Grundlagenbescheid gibt es für sie keine Möglichkeit, die Veränderungen für einzelne Grundstücke nachträglich zu steuern oder auftretende Mehrbelastungen zu begrenzen.

Anhand der aktuell vorliegenden Messbescheidendaten des Finanzamtes zeigen Modellrechnungen, dass es generelle Belastungsverschiebungen von gewerblich genutzten Grundstücken zu wohnlich genutzten Grundstücken geben wird. Durch die oben darlegten Änderungen im Bewertungsverfahren bei den Geschäftsgrundstücken verlieren diese nach neuem Recht im Verhältnis zu anderen Grundstückstypen überproportional an Wert. Das führt dazu, dass Geschäftsgrundstücke künftig deutlich weniger zum Grundsteueraufkommen beitragen. Die nachfolgende Übersicht zeigt eine Verringerung der Grundsteuermessbeträge bei Geschäftsgrundstücken von -56 % und der gemischt genutzten Grundstücken von -40 %. Demgegenüber verzeichnen wir bei den Ein- und Zweifamilienhäusern Steigerungen. Einfamilienhäuser steigen um durchschnittlich 24 %, Zweifamilienhäuser um 8 %. Höhere Messbeträge finden sich auch im Bereich der unbebauten Grundstücke mit einem Zuwachs von 111%.

[Stand März 2024]		Messbetrag				Grundsteuer		
Grundstücksart	Anzahl	alt (in EUR)	neu (in EUR)	Differenz (in EUR)	Differenz (in %)	alt (in EUR)	neu (in EUR)	Differenz (in EUR)
Einfamilienhaus	8.215	439.146,80	545.355,41	106.208,61	24%	4.171.894,60	5.180.876,40	1.008.981,80
gemischt genutztes Grundstück	427	120.901,52	72.481,50	-48.420,02	-40%	1.148.564,44	688.574,25	-459.990,19
Geschäftsgrundstück	465	389.504,76	173.314,20	-216.190,56	-56%	3.700.295,22	1.646.484,90	-2.053.810,32
Mietwohngrundstück	3.206	470.110,96	486.259,55	16.148,59	3%	4.466.054,12	4.619.465,72	153.411,60
unbebautes Grundstück	450	33.147,03	69.863,05	36.716,02	111%	314.896,79	663.698,98	348.802,19
Wohnungseigentum	6.087	243.274,89	239.490,16	-3.784,73	-2%	2.311.111,46	2.275.156,52	-35.954,94
Zweifamilienhaus	1.605	120.659,29	130.111,56	9.452,27	8%	1.146.263,26	1.236.059,82	89.796,56
Sonstige Grundstücksarten	948	39.362,38	34.725,02	-4.637,36	-12%	373.942,61	329.887,69	-44.054,92
Gesamtergebnis	21.403	1.856.107,63	1.751.600,45	-104.507,18		17.633.022,49	16.640.204,28	-992.818,21

Während der Anteil der Geschäftsgrundstücke am Gesamtaufkommen der Grundsteuer B nach altem Recht noch 21,0 % ausgemacht hat, sinkt dieser Wert durch die Reform auf nur noch 9,9 %. Die Einfamilienhäuser wiederum haben nach altem Recht 23,7 % vom Gesamtaufkommen ausgemacht und werden nach der Reform 31,1 % beitragen.

Da auch weiterhin der soziale Wohnungsbau sowie kommunales und genossenschaftliches Wohnen über die Grundsteuer gefördert werden, erscheint die Mehrbelastung bei den Mietwohngrundstücken moderat. Gesellschaften, die günstiges Wohnen möglich machen, sowie Wohnungen der sozialen Wohnraumförderung erhalten einen zusätzlichen Abschlag bei der Steuermesszahl um 25 Prozent, der sich steuermindernd auswirkt. Bei allen nicht geförderten Wohnungen ergibt sich dieser Effekt nicht, so dass auch hier die Belastung individuell unterschiedlich ausfällt.

3.2. Auswirkungen des Bundesmodells

Bereits im Juni 2021 hatte der Städtetag NRW auf die o.g. Belastungsverschiebungen hingewiesen. Eine Korrektur auf Bundes- aber auch auf Landesebene durch eine Anpassung der Messzahlen ist bisher unterblieben. Obwohl dies für das Land NRW durch die im Bundesgesetz verankerte Öffnungsklausel nicht nur möglich, sondern aus Sicht der Spitzenverbände und der Stadt Gladbeck dringend nötig gewesen wäre.

Hinzu kommt, dass die Datenlage des Finanzamtes noch mit großer Vorsicht angesehen werden muss. In den vom Finanzamt übermittelten Datensätzen sind erhebliche Fehler enthalten, wobei die fehlende Plausibilitätsprüfung des Finanzamtes als größtes Problem anzusehen ist.

Beispiel: Wohnungseigentum einer großen Wohnanlage in Gladbeck soll künftig anstatt 300 EUR je Wohnung 18.000 EUR Grundsteuer je Wohnung im Jahr zahlen.

Auch solch offensichtliche Unrichtigkeiten sind in der oben gezeigten Darstellung noch enthalten und können von den Gemeinden aufgrund der bereits erwähnten Bindungswirkung des Grundlagenbescheids nicht geändert werden. Die rechnerische Ermittlung des künftigen Grundsteueraufkommens ist somit mit Vorsicht zu betrachten.

Die aktuell ausgewiesene Differenz von rd. 992.000 EUR zum geplanten Grundsteuer-B-Aufkommen kann daher nach Ansicht der Steuerabteilung noch weiter ansteigen.

Wir gehen davon aus, dass ab Mai 2024 die Bearbeitung der Steuererklärungen und Einsprüche größtenteils durch das Finanzamt abgeschlossen sein sollte. Die Steuerabteilung beabsichtigt dann dem für sie zuständigen Finanzamt eine Liste über die größten Abweichler mit der Bitte um Überprüfung zur Verfügung zu stellen. Sollten diese Fälle nicht durch das Finanzamt korrigiert werden, droht den betroffenen Eigentümer:innen aufgrund der oben dargestellten Bindungswirkung des Grundlagenbescheids Anfang 2025 ein atypisch hoher Grundsteuerbescheid.

3.3. Politische Diskussionen / Ausblick

Wie bereits dargestellt, könnten die Belastungsverschiebungen durch Anpassung der Steuermesszahlen beeinflusst werden. Durch die im Bundesgesetz verankerte Öffnungsklausel wäre dies auch durch eine Gesetzesänderung auf Landesebene möglich. Das Land selbst möchte eine Messzahlanpassung nicht vornehmen und begründet dies u.a. mit fehlenden administrativen Ressourcen und technischen Hindernissen; eine Neubescheidung sei angesichts des engen Zeitplans nicht mehr zu schaffen.

Bürgermeisterin Frau Bettina Weist hat sich mit Schreiben vom 20.02.2024 an den Ministerpräsidenten des Landes Nordrhein-Westfalen Hendrik Wüst gewandt. In diesem Schreiben wurde nochmals deutlich gemacht, welche enormen Auswirkungen die Grundsteuerreform und die darin enthaltenen Belastungsverschiebungen für die Gladbecker Bürger:innen haben wird. Mit Antwortschreiben vom 25.03.2024 durch Ministerpräsident Wüst teilte dieser mit, dass man sich eine Nachbesserung auf Bundesebene erhoffe, notfalls die Belastungsverschiebungen aber auch auf Landesebene nachgebessert werden sollen. Der Landesregierung sei es wichtig, rasch für Klarheit und Planungssicherheit der Kommunen zu sorgen.

Anfang März überraschte der NRW-Finanzminister Dr. Marcus Optendrenk mit der Aussage, dass die Landesregierung die Einführung eines differenzierten gemeindlichen Hebesatzrechts für die Grundsteuer B umsetzen wolle. Dieser Vorstoß wird sowohl mehrheitlich von den Gemeinden als auch von den Spitzenverbänden vehement abgelehnt. In einem gemeinsam aufgesetzten Schreiben von Städtetag und Städte- und Gemeindebund NRW vom 26.03.2024 wurde die Ablehnung der Einführung eines differenzierten Hebesatzrechts u.a. wie folgt begründet:

1. Keine technische Umsetzung mehr bis Ende 2024 möglich:

Rücksprachen mit dem Dachverband der kommunalen IT-Dienstleister (KDN) haben ergeben, dass die Programmanpassungen bei den IT-Dienstleistern und die sich anschließenden notwendigen Testungen vor Ort nebst Zertifizierung – im Anschluss an die Dauer eines Gesetzgebungsverfahrens – nochmals Monate bis zu einem Jahr in Anspruch nehmen würden. Die Einführung eines differenzierten Hebesatzes hinge dann in jeder einzelnen Gemeinde von dem jeweiligen Steuer-Softwareanbietenden ab.

2. Erhebliche verfassungsrechtliche Risiken:

In Widerspruchs- und Gerichtsverfahren könnten Abwägungs- und Begründungsdefizite individueller Hebesatzdifferenzierungen geltend gemacht werden. Es ist nicht bekannt, ob das Land ein unabhängiges verfassungsrechtliches Gutachten zu diesen Fragen eingeholt hat. Es ist mit erheblichem rechtlichen Widerstand der jeweils betroffenen Gruppen zu rechnen, der sich dann flächendeckend in Form von Widersprüchen und Klageverfahren gegen die Gemeinden richten dürfte.

3. Verlagerung der politischen Kosten auf die kommunale Ebene:

Die Werteverchiebung ist eine direkte Folge des Bundesmodells, das das Land NRW seinerzeit ohne jegliche kommunale Beteiligung übernommen hat. Trotz Hinweis der Gemeinden auf das Problem der Werteverchiebung vor mehr als 2 Jahren, würde eine Durchsetzung des differenzierten Hebesatzrechts auf ein unfaires politisches Manöver hinweisen. Die Gemeinden bekämen den „schwarzen Peter“ zugeschoben, während das Land Versprechen von Entlastungen bei Wohngrundstücken vorgibt, die viele Gemeinden nicht mehr rechtzeitig umsetzen könnten. Statt einer einmaligen Messzahlanpassung, die als Teil der Grundsteuerreform begriffen und diskutiert würde, würden differenzierte Hebesätze dauerhaft zu neuen politischen Diskussionen führen (Stichwort: Wohnraum- vs. Wirtschaftsförderung).

4. Konkurrenz durch zweite „Gewerbsteuer“:

Würde die Kommune den Hebesatz für die gewerblichen Grundstücke anheben, trifft dies nicht nur große Firmen, sondern auch Handwerksbetriebe etc. Hinzu kommt, dass wir dann neben der Gewerbesteuer mit einer weiteren „Gewerbe-Grundsteuer“ in Konkurrenz um die Gewerbetreibenden mit anderen Gemeinden treten.

Das Land hat bereits deutlich gemacht, dass eine Anpassung der Messzahlen für 2025 schon aus technischen Gründen nicht mehr vorgenommen werden kann, so dass aktuell von den Spitzenverbänden vorgeschlagen wird, die Anpassung der Messzahlen auf das Jahr 2026 zu verschieben.

Mit Schreiben des Bundesministeriums für Finanzen vom 10.04.2024 wurde zumindest entschieden, dass der Bund den gemeinsamen Vorschlag des Finanzministers von Nordrhein-Westfalen, Dr. Marcus Optendrenk und der Finanzministerin von Rheinland-Pfalz, Doris Ahnen, zur Schaffung einer bundesgesetzlichen Regelung für ein differenziertes kommunales Hebesatzrecht bei der Grundsteuer (zwischen Wohn- und Nichtwohn-Grundstücken) zurückgewiesen hat.

Zur Begründung führt das Bundesfinanzministerium aus, dass bei einer entsprechenden bundesgesetzlichen Regelung eine rechtssichere Umsetzung durch die Kommunen bis zum 1. Januar 2025 nicht mehr gewährleistet ist und deshalb Verzögerungen im Zeitplan der Grundsteuerreform drohen. Dies ist ausdrücklich zu begrüßen und es bleibt abzuwarten, ob das Land nun doch noch von der Öffnungsklausel Gebrauch macht und auf diesem Wege das differenzierte Hebesatzrecht einführen wird.

4. Zusammenfassung

Die Umsetzung der Grundsteuerreform erfordert einen erheblichen Aufwand und hat mit über 22.000 betroffenen Grundstücken eine enorme Außenwirkung. Das voraussichtlich sinkende Grundsteuervolumen würde bei einer aufkommensneutralen Umsetzung der Reform zu einer Anhebung des Grundsteuerhebesatzes führen.

Um ein gleichbleibendes Steuervolumen zu erzielen und somit Aufkommensneutralität zu erreichen, müsste der Grundsteuer B Hebesatz aktuell von 950 % auf 1.007 % angehoben werden.

Bleibt der Hebesatz für die Grundsteuer B unverändert bei 950 Hebesatzpunkten, wird der Haushalt der Stadt Gladbeck voraussichtlich zusätzlich in einer Größenordnung von mindestens rd. 1 Mio. EUR belastet werden.

Eine Änderung der landesspezifischen Messzahlen wird für 2025 nicht mehr vom Land umgesetzt. Es bleibt abzuwarten, ob das Land weiterhin die Einführung differenzierter Hebesätze für die Grundsteuer B verfolgt oder eine Messzahlenanpassung für 2026 avisiert.

Aufgrund der Belastungsverschiebungen und der hohen Mehrbelastungsquote bei einzelnen Grundstücksarten, aber auch der nun aufgemachten politischen Diskussion, ist mit Widersprüchen, Einwendungen sowie Klagen in erheblichem Umfang zu rechnen.

Die Stadt Gladbeck wird daher - wie alle anderen Gemeinden in NRW - im Kommunalwahljahr 2025 unverschuldet mit erheblichem Gegenwind von einzelnen Bevölkerungsgruppen rechnen müssen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Ergebnisrechnung

Ertrag	€
einmalig	
jährlich	ca. 1 Mio. (Stand März 2024)

Aufwand	€
einmalig	
Jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Personalaufwand	
Sach- und Dienstleistungen	
Transferaufwand	

investiver Finanzplan

Einzahlung	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Zuschüsse	
Beiträge Dritter	

Auszahlung	€
einmalig	
jährlich	

Haushaltsmittel stehen: zur Verfügung nicht zur Verfügung

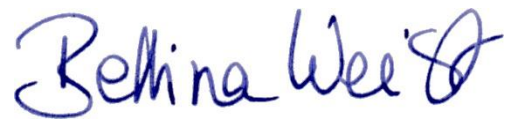
Klimarelevante Auswirkungen:

- keine wesentliche Klimarelevanz**
Die Durchführung der Haupt- und Alternativenprüfung war daher nicht notwendig (keine Anlage).
- keine negative oder eine positive Klimawirkung**
Die Durchführung der Alternativenprüfung war daher nicht notwendig (keine Anlage).
- eine negative Klimawirkung**
Die Alternativenprüfung wurde durchgeführt und das Prüfungsergebnis ist als Anlage beigefügt.

Beschlussentwurf:

Der Rat der Stadt Gladbeck nimmt den Sachstandsbericht zur Grundsteuerreform zur Kenntnis.

Die Bürgermeisterin



- Bettina Weist -

In der Sitzung des

- _____-Ausschusses
 - Rates
 - Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschusses
- am _____ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: