

Vorlage Nr. 24/0452

Federf. Stadamt: Amt für Finanzen und Beteiligungen

Vorlage für den	Berichterstatter:in	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschuss	Stadtkämmerin Ehrbar-Wulfen	Vorberatung/Empfehlung	07.10.2024	8.1
Rat	Bürgermeisterin Weist	Entscheidung	10.10.2024	7

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Grundsteuerreform 2025:

- a) Entscheidungsgrundlage über die Nutzung eines einheitlichen oder differenzierten Hebesatzes**
- b) Vorschlag gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Rat der Stadt Gladbeck und seine Ausschüsse der CDU-Ratsfraktion - Differenzierte Grundsteuer-Hebesätze zum 1. Januar 2025 einführen**
- c) Vorschlag gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Rat der Stadt Gladbeck und seine Ausschüsse der SPD-Ratsfraktion - Sachstand Grundsteuerreform und Hebesätze**

Begründung:

1. Bisherige Berichterstattung

Die Vorlage knüpft an die vorherigen Vorlagen 24/0216 (Ratssitzung vom 08. Mai) sowie 24/0291 (HFDA-Sitzung vom 24. Juni) an.

2. Aktuelle Ausgangslage

Am 04. Juli wurde das von NRW-Finanzminister Optendrenk eingebrachte Gesetz zur Einführung differenzierter Hebesätze verabschiedet und am 09. August bekanntgegeben. Das beschlossene Gesetz sieht ergänzend zur bisherigen Regelung eine Differenzierung des Hebesatzes für Wohn- und Nichtwohngrundstücke bei der Grundsteuer B vor. Erklärtes Ziel des Gesetzes ist es, den Kommunen im Rahmen ihrer kommunalen Selbstverwaltung mehr

Mitzeichnungen					
Bürgermeisterin:	Erster Beigeordneter:	Stadtkämmerin/Beigeordnete:	Beigeordnete:	Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum:	Datum:	Datum:	Datum:	Datum:	Datum:
_____	_____	_____	_____	_____	_____

Entscheidungsspielräume zu ermöglichen, um bei Bedarf auf lokale Gegebenheiten besser reagieren zu können. Laut Finanzminister Optendrenk soll durch das Gesetz die kommunale Selbstverwaltung gestärkt und den Kommunen ein höchstmögliches Maß an Flexibilität gewährt werden. Dabei ist den Kommunen die Nutzung der Option der differenzierten Hebesätze freigestellt.

Aus Sicht der Kommunen bewirkt das Gesetz mitnichten eine Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung. Die Landesregierung schafft durch die neue Gesetzeslage und die Option der differenzierten Hebesätze vielmehr eine zusätzliche kommunalverfassungsrechtliche Problematik in der Einhaltung des Gleichbehandlungsgebotes (Artikel 3 Grundgesetz). Zur Sicherstellung der verfassungsrechtlichen Rechtmäßigkeit beauftragten sowohl das Land NRW als auch die kommunalen Spitzenverbände gutachterliche Analysen bei namhaften Rechtsprofessoren. Das durch das Land NRW beauftragte Rechtsgutachten liegt derzeit bereits seit dem 03. September 2024 vor und wird unter Ziffer 3 näher beleuchtet. Das Gutachten der kommunalen Spitzenverbände ist erst am 25. September 2024 eingegangen. Eine erste Analyse der Ergebnisse ist ebenfalls unter Ziffer 3 enthalten. Beide Gutachten liegen dieser Vorlage als Anlage bei¹.

Es muss berücksichtigt werden, dass die Landesregierung das Thema Grundsteuerreform lange nicht mit der aus städtischer Sicht erforderlichen Dringlichkeit angegangen ist und nun kurz vor dem seit sechs Jahren bekannten, gerichtlich festgelegten Umsetzungszeitpunkt die Verantwortung für eine gerechte Umsetzung auf die Kommunen abwälzt.

Durch die nun geschaffene Option zur Festlegung differenzierter Hebesätze gerät die sehr frühzeitig formulierte Forderung der kommunalen Spitzenverbände sowie der Kommunen zur einmaligen Anpassung der Steuermesszahlen auf Landesebene immer weiter in den Hintergrund. Das Land NRW hat diese Forderung mit der Begründung abgelehnt, dass eine Anpassung der Steuermesszahlen organisatorisch und zeitlich bis zum 01. Januar 2025 nicht mehr umsetzbar sei. Doch auch der kommunale Vorschlag zur Steuermesszahl-Anpassung ab dem Jahr 2026 findet kein Gehör. Die Kommunen hatten dabei angedacht, das Jahr 2025 zu einem „Probejahr“ für das neue Grundsteuerrecht zu deklarieren. Dadurch hätten die Auswirkungen des Grundsteuermodells analysiert und etwaige Korrekturen vorgenommen werden können. Kommunales Ziel war es dabei, eine faktenbasierte, verfassungsfeste und landeseinheitliche Antwort auf die Frage nach einer sachgerechten Belastungsverteilung bei der Grundsteuer zu erarbeiten.

Bereits vor Verabschiedung des Gesetzes zur Einführung differenzierter Hebesätze hat das Finanzministerium des Landes NRW im Juni aufkommensneutrale Grundsteuerhebesätze für alle NRW-Kommunen mitgeteilt. Die Berechnung dieser empfohlenen Hebesätze beruht auf einem Datenbestand aus März und darf nach eigener Einschätzung nur als Momentaufnahme angesehen werden. Das tatsächliche Grundsteueraufkommen unterliegt

¹ Auf Grund des Umfangs von insgesamt rd. 130 Seiten bitten wir um Verständnis, dass die Gutachten aus Kosten- und Nachhaltigkeitsgründen ausschließlich digital über das Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt werden.

zahlreichen Korrekturen infolge der fortlaufenden Einspruchsbearbeitung durch die Finanzämter und ist somit in ständiger Veränderung. Zudem waren und sind noch nicht alle Datensätze bei den Kommunen eingegangen.

Eine Blitzumfrage des Städtetags Ende Juni ergab eine Dreiteilung bei der Übereinstimmung der vom Land veröffentlichten Hebesätze mit den kommunalen Berechnungen. Bei einem Drittel der Kommunen liegt die Empfehlung des Finanzministeriums deutlich zu niedrig, bei einem weiteren Drittel passt sie, und beim letzten Drittel ist sie zu hoch. In Gladbeck wurden zu diesem Zeitpunkt leichte Abweichungen festgestellt. Aufgrund der teils erheblichen Unterschiede hat das Finanzministerium angekündigt, im September eine aktualisierte Berechnung der aufkommensneutralen Hebesätze zu veröffentlichen. Diese Aktualisierung ist am 09. September 2024 erfolgt und liefert für Gladbeck folgende Daten, die mit der eigenen Berechnungslage im Wesentlichen im Einklang stehen:

Grundsteuer A	Grundsteuer B		
	Einheitlicher Hebesatz	Differenzierter Hebesatz für Wohngrundstücke	Differenzierter Hebesatz für Nicht-Wohngrundstücke
345 v.H.	1.085 v.H.	929 v.H.	1.673 v.H.

3. Rechtsgutachten zur Hebesatzdifferenzierung

3.1. Gutachten des Landes NRW

Am 02. September wurde das vom Ministerium der Finanzen des Landes NRW beauftragte Rechtsgutachten zur optionalen Einführung differenzierter Grundsteuerhebesätze den Kommunen zur Verfügung gestellt². Das Gutachten setzt sich schwerpunktmäßig mit der Frage auseinander, ob es (verfassungs-) rechtlich zulässig ist, den Hebesatz nach Grundstücksarten (insbesondere zwischen Wohngrundstücken auf der einen und Nichtwohngrundstücken, wie z.B. Gewerbegrundstücken, auf der anderen Seite) zu differenzieren. Bei der Beantwortung dieser Frage ist insbesondere die Auslegung des Gleichheitsgrundsatzes in Artikel 3 des Grundgesetzes von entscheidender Bedeutung.

Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass eine Hebesatzdifferenzierung zwar in den Schutzbereich des Artikel 3 Grundgesetzes eingreife. Dieser Eingriff sei allerdings gerechtfertigt. Es sei ein legitimer und verfassungsrechtlich fundierter sozial- und gesellschaftspolitisch erlaubter Lenkungszweck, eine Wohnnebenkostenstabilisierung bzw. -reduzierung wegen allgemein gestiegener Wohnkosten vorzunehmen. Dieses Recht zur Differenzierung der Hebesätze bestehe aber nicht grenzenlos. Insbesondere nachfolgende Punkte seien bei der Differenzierung zu berücksichtigen:

² Rechtsgutachten von Universitätsprofessor Dr. Klaus-Dieter Drüen, Professor für Öffentliches Recht und Steuerrecht an der Ludwig-Maximilians-Universität München und Universitätsprofessor Dr. Marcel Krumm, Professor für Öffentliches Recht und Steuerrecht an der Universität Münster.

- Nach Einschätzung der Gutachter ist eine Differenzierung zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücke bei einem Belastungsunterschied von bis zu 50 % verfassungsrechtlich unproblematisch. Erst ein deutlich über 50 % liegender Belastungsunterschied könne die Satzung rechtswidrig machen. Wo die genaue Grenze liege, könne allerdings nicht beziffert werden.
- Eine Orientierung an der vor der Reform geltenden Belastungsverteilung sei grundsätzlich zulässig. Allerdings könne die Höhe der sich daraus ergebenden Hebesatzdifferenzierung an Rechtfertigungsgrenzen stoßen, dies könne beispielsweise bei einer Differenzierung die jenseits von 50 % liegt der Fall sein.
- Die Unterscheidung zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken ist auch dann als zulässige Typisierungsfolge im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Hebesatzdifferenzierung relevant, soweit die Differenzierung an die Artfeststellung für gemischt genutzte Grundstücke anknüpft.
- Es besteht im Regelfall keine besondere Begründungspflicht innerhalb der Hebesatzsetzung sowohl im Falle der Differenzierung als auch im Falle der Nicht-Differenzierung. Dies jedoch nur, soweit die Differenzierungsentscheidung des Satzungsgebers auf das sozial- und gesellschaftspolitische Ziel einer Wohnnebenkostenstabilisierung bzw. –reduzierung zurückgeführt werden kann.

Im Ergebnis zeigt das Gutachten auch auf, dass die Verantwortung für die Gestaltung und Umsetzung der Hebesätze auf die Kommunen verlagert wird.

Die für die Kommunen wichtige Frage, welche Folgen es hätte, wenn die Hebesatzdifferenzierung entgegen der Auffassung der Gutachter doch wegen Verstößen gegen Artikel 3 Grundgesetz verfassungswidrig sein sollte, beantwortet das Gutachten wie folgt: In diesem Fall gelte zwar nicht die Hebesatzdifferenzierung (da rechtswidrig), allerdings käme dann der niedrigere Hebesatz für alle Grundstücksarten zur Anwendung. Damit wäre das Steuerausfallrisiko der Kommune also begrenzt. Allerdings würde ein solches Worst-Case-Szenario den städtischen Haushalt der Stadt Gladbeck mit ca. 1,85 Mio. Euro für die ggf. so betroffenen Haushaltsjahre belasten.

3.2. Gutachten des Städtetages

Der Städtetag NRW hat zwischenzeitlich ein eigenes Rechtsgutachten zu den oben aufgeführten Fragen in Auftrag gegeben³. Die Ergebnisse des Gutachtens stehen in wesentlichen Punkten im klaren Gegensatz zum Gutachten des Landes NRW. Das Gutachten bestätigt damit die vorherrschende kommunale Sichtweise.

Die Kernaussage des 46-seitigen Gutachtens besteht darin, dass nach Auffassung der Gutachter eine Anwendung der Hebesatzdifferenzierung durch die Kommunen nicht rechtssicher anwendbar ist.

Das könnte im schlimmsten Fall dazu führen, dass die Grundsteuerbescheide der Stadt Gladbeck rechtswidrig und gerichtlich anfechtbar sind, sofern sich die Stadt für die Hebesatzdifferenzierung entscheidet und sich die Gerichte der Argumentation der Gutachter des Städtetages anschließen würden.

Ihre Sichtweise begründen die Gutachter im Wesentlichen wie folgt:

- Einen Hauptkritikpunkt sehen die Gutachter darin, dass eine nach dem NWGrStHsG vorgenommene Hebesatzdifferenzierung in den allermeisten Fällen rein schematisch wirke und dadurch in vielen Einzelfällen zu unangemessenen Ergebnissen führe. Die Gutachter sprechen davon, dass es der Regelung an „Zielgenauigkeit“ fehle.

So führe die zu grobe Ausgestaltung der Differenzierungsmöglichkeiten z.B. dazu, dass von der Begünstigung auch relativ viele Grundstücke profitieren, die auch im Falle eines (aufkommensneutralen) Einheitshebesatzes nicht höher besteuert würden als vor der Reform. Mit anderen Worten: Kann es richtig sein, dass Grundstückseigentümer mittels der Hebesatzdifferenzierung bessergestellt werden, die auch bei einem Einheitshebesatz nicht höher besteuert worden wären?

- Als sehr problematisch sehen es die Gutachter außerdem an, dass stets nur die gesamte Gruppe aller Wohngrundstücke (also alle Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohneigentum, Mietwohngrundstücke, etc.) undifferenziert begünstigt werden kann. Da diese Gruppe regelmäßig zahlen- und wertmäßig den deutlich größten Anteil an den gemeindlichen Grundstücken ausmache, unterliege bei Anwendung der

³ Rechtsgutachten von Universitätsprofessor Dr. Hummel, Universität Hamburg und Universitätsprofessor Dr. Lampert, Universität Osnabrück. Titel: Verfassungsrechtliche Risiken nordrhein-westfälischer Gemeinden im Falle der Festsetzung differenzierender Grundsteuer-Hebesätze vom 24.09.2024.

Differenzierung regelmäßig nur noch ein kleiner Teil der Steuerpflichtigen der Regelbesteuerung. Aus dieser Tatsache ergebe sich ein erheblich erhöhter Rechtfertigungszwang, der nicht allein darin liegen könne, Wohnnutzungen insgesamt zu fördern.

In Ermangelung der Möglichkeit einer rechtssicheren Anwendung der Hebesatzdifferenzierung empfehlen die Gutachter stets nur den einheitlichen Hebesatz zu bestimmen. Dies bedürfe in Ansehung des § 25 Abs. 4 GrstG keiner besonderen Rechtfertigung und in der Folge auch keiner (gesonderten) Begründung.

Hingewiesen sei abschließend darauf, dass sich in einem wichtigen Punkt die Gutachten decken. Beide Gutachten gehen davon aus, dass im Falle der Rechtswidrigkeit der Hebesatzdifferenzierung zumindest der niedrigere Hebesatz für alle Grundstücke zur Anwendung komme. Das Steuerausfallrisiko wäre also auch nach dieser Rechtsmeinung begrenzt. Wie allerdings oben dargestellt, würde ein solches Worst-Case-Szenario den städtischen Haushalt mit ca. 1,85 Mio. Euro pro Jahr belasten.

3.3. Umgang mit der unklaren Rechtslage

Beide oben dargestellten Gutachten kommen in den wesentlichen Punkten zu völlig unterschiedlichen Ergebnissen. Die Gutachter des Landes sind der Auffassung, dass die Einführung einer Hebesatzdifferenzierung bis zu einer Belastungsgrenze von 50 % (verfassungs-) rechtlich unproblematisch eingeführt werden könne. Die Gutachter des Städtetages sind diesbezüglich völlig anderer Meinung und halten es für schwer umsetzbar, dies auf verfassungsgemäße Art und Weise zu tun.

Mit der Neuregelung hat der Landesgesetzgeber also die Kommunen in eine ausgesprochen schwierige Lage gebracht. Wie soll sich eine Kommune jetzt angesichts der rechtlich unsicheren Lage verhalten?

Zunächst einmal ist zu konstatieren, dass es an sich nicht ungewöhnlich ist, dass Rechtsexpert:innen zu unterschiedlichen rechtlichen Bewertungen kommen. Dies gilt insbesondere für neue Gesetze bzw. neue rechtliche Regelungen, für die noch keine höchstrichterliche Rechtsprechung existiert.

Man könnte jetzt überlegen, ob sich die Stadt selbst eine eigene rechtliche Meinung bilden sollte, z.B. mittels des städtischen Rechtsamtes oder zu beauftragender Fachanwälte. Dies erscheint allerdings wenig sinnvoll. Die Gutachter, die vom Land und dem Städtetag jeweils beauftragt wurden, sind ausgewiesene und hochkarätige Experten im Steuerrecht. Es ist

mit sehr großer Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass weitere Rechtsgutachten keinen wesentlichen Erkenntnisgewinn bringen würden. Insbesondere werden sie die bestehende Rechtsunsicherheit im Hinblick auf die Hebesatzdifferenzierung nicht auflösen können. Auf sicherem Boden wird man erst dann wieder stehen, wenn die Gerichte die Neuregelung geprüft haben. Allerdings kann es mehrere Jahre dauern, bis es zu einer höchstrichterlichen Entscheidung kommt.

Sachgerecht zum jetzigen Zeitpunkt ist es daher, die zurzeit bestehende Rechtsunsicherheit zunächst einmal zu akzeptieren und damit umzugehen. In einem zweiten Schritt sollte geprüft werden, welche Ergebnisse zu erwarten wären, sollte die Stadt mit der Rechtsauffassung, für die sie sich jeweils entscheiden könnte, falsch liegen sollte. Mit anderen Worten: Wie ist das jeweilige Worst-Case-Szenario?

In einem letzten Schritt kann man dann in einer Gesamtabwägung alle weiteren fachlichen, politischen und stadtgesellschaftlichen Aspekte berücksichtigen und in die Entscheidung miteinfließen lassen. Die nachfolgenden Gliederungspunkte kommen genau diesem Prüfungsansatz nach. Zunächst erläutern wir aber die Fakten zur bestehenden Datenlage.

4. Datengrundlage

Die Landesregierung NRW bediente sich bei der Aktualisierung der für die Aufkommensneutralität empfohlenen Hebesätze der Kommunen einer Sonderauswertung des sog. Grundsteuermessbetragsverzeichnisses (GMBV) mit Stand Mitte August. Beim GMBV handelt es sich um ein neu erstelltes Verzeichnis aller für die Berechnung der Grundsteuer notwendigen Messbeträge des Landes NRW und ist nach Angabe der Landesregierung als Grundlage für die Umsetzung der Grundsteuerreform zu Nutzen.

Damit in den Kommunen mit aktuellen Daten gearbeitet werden kann, erfolgen durchgängige Aktualisierungen auf Basis eines elektronischen Datenaustausches (EDA-Schnittstelle) zwischen Finanzamt und Kommune.

Um für die Umsetzung der Grundsteuerreform einen aktuellen Datensatz vorliegen zu haben, müssen die Kommunen somit alle erhaltenen Änderungen manuell in das Verzeichnis übertragen. Diese Übertragung wird dadurch erschwert, dass beide Quellen unterschiedlich aufgebaut sind. Analysen haben zudem aufgezeigt, dass bei der Datenaktualität fehlerhafte Daten vorliegen, die durch manuelle Prüfungen behoben werden müssen.

Um eine Differenzierung der Hebesätze technisch umzusetzen, greift das eingesetzte Finanzverfahren auf die unterschiedlichen Steuermesszahlen für Wohn- und Nichtwohngrundstücke zurück⁴. Etwa 30 Prozent dieser Schlüsselzahlen fehlen allerdings - was etwa 7.000 Datensätzen entspricht - und müssen manuell über einen Abgleich mit der Grundstücksart hinzugefügt werden. Hierzu erfolgt noch eine Abstimmung mit dem zuständigen Finanzamt. Der zusätzlich anfallende Arbeitsaufwand ist nennenswert. Darüber hinaus

⁴ Siehe hierzu Vorlage 24/0216

steigt durch das manuelle Bearbeitungserfordernis zusätzlich die Fehleranfälligkeit bei der Jahreshauptveranlagung.

Durch die GKD Recklinghausen ist zudem mitgeteilt worden, dass für den generellen Versand von Grundbesitzabgabenbescheiden in 2025 ein neues Update eingespielt werden muss. Derzeit ist eine Installation für den Produktiveinsatz Mitte Oktober vorgesehen. Dieser Zeitpunkt verkürzt den Test- und Vorbereitungszeitraum der Jahreshauptveranlagung zusätzlich.

5. Kommunale Handlungsoptionen / Szenarien

Im folgenden Abschnitt werden die verschiedenen kommunalen Handlungsoptionen zur Ausgestaltung der Grundsteuerreform aufgezeigt. Neben einer allgemeinen Beschreibung werden die Chancen und Risiken, die jede dieser Optionen mit sich bringen, dargestellt. Zusätzlich werden mögliche finanzielle Auswirkungen sowie Beispiele und Fallzahlen aufgeführt. Dabei wird neben der Beibehaltung des bisherigen Hebesatzes ebenfalls auf die vom Land NRW veröffentlichten Hebesatzempfehlungen zur Erreichung der kommunalen Aufkommensneutralität für Wohn- und Nichtwohngrundstücke⁵ zurückgegriffen.

Eine Besonderheit ist hierbei, dass gemischt genutzte Grundstücke als Nichtwohngrundstücke gelten. Das bedeutet, dass für vermietete Wohnungen an Bürger:innen in einem Steuerobjekt mit Gewerbeanteil von mindestens 20 Prozent auch der Hebesatz für Nichtwohngrundstücke herangezogen werden muss.

5.1. Einheitlicher Hebesatz

Um die Aufkommensneutralität zu gewährleisten, empfiehlt das Land NRW einen einheitlichen Hebesatz von 1.085 v.H. für Wohn- und Nichtwohngrundstücke.

5.1.1. Rechtliche Einschätzung

Die Nutzung eines einheitlichen Hebesatzes führt zu keinen zusätzlichen rechtlichen Risiken für die Stadt Gladbeck. Dennoch wird mit einer Vielzahl von Widersprüchen gegen die so geführten Grundbesitzabgabenbescheide zu rechnen sein, da viele Eigentümer:innen von Wohngrundstücken neben einer Höherbewertung ihrer Grundstücke durch das Finanzamt noch zusätzlich durch den erhöhten Hebesatz finanziell belastet würden. Bei der Widerspruchsbearbeitung wird sicher auch herauszuarbeiten sein, welche Erhöhung sich auf Grund der Neubewertung ergibt und welcher auf Grund des erhöhten Hebesatzes. Die Bearbeitung der Fälle würde einen hohen finanziellen und personellen Aufwand nach sich ziehen.

⁵ Eine Differenzierung zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken wird durch die Regelung des § 249 Bewertungsgesetzes (BewG) vorgenommen. Die Zuordnung zu einer dieser beiden Kategorien ist dort somit rechtlich bindend geregelt und kann durch die Kommune nicht selbst festgelegt werden.

5.1.2. Finanzielle Auswirkungen

Aus kommunaler Sicht soll die Nutzung des von der Landesregierung NRW empfohlenen einheitlichen Hebesatzes zur Aufkommensneutralität führen. Der Haushalt der Stadt Gladbeck würde durch die Anwendung des einheitlichen empfohlenen Hebesatzes nicht belastet werden.

Bezogen auf die einzelnen Bürger:innen würde eine deutliche Belastungsverschiebung zu Lasten der Wohngrundstücke und zu Gunsten der Nicht-Wohngrundstücke erfolgen. So würde für ca. 68 Prozent der Wohngrundstücke bei der Nutzung des empfohlenen Hebesatzes von 1.085 v.H. eine höhere Steuerlast vorliegen, als noch im Vorjahr. Bei Nicht-Wohngrundstücken wäre dies bei ca. 49 Prozent der Fall.

Beispiel

Für ein Grundstück mit einer bisherigen jährlichen Grundsteuerlast von 500 Euro würde bei gleichbleibender Grundstücksbewertung die Anhebung auf den empfohlenen einheitlichen Hebesatz zukünftig eine jährliche Grundsteuerlast von 571 Euro betragen.

5.1.3. Öffentlichkeit

Die Nutzung des durch das Land NRW empfohlenen einheitlichen Hebesatzes bei der Umsetzung der Grundsteuerreform kann in der Öffentlichkeit zu folgenden positiven und negativen Aspekten führen:

Positive Aspekte	<ul style="list-style-type: none">• Durch die Nutzung des empfohlenen einheitlichen Hebesatzes werden die Nichtwohngrundstücke noch mehrheitlich entlastet.
-------------------------	---

Negative Aspekte	<ul style="list-style-type: none">• Durch die Nutzung des empfohlenen einheitlichen Hebesatzes werden die Wohngrundstücke höher belastet (siehe Beispielsrechnung unter Ziffer 5.1.2).
-------------------------	---

- Der Hebesatz für Wohn- und Nichtwohngrundstücke, also für alle Steuerobjekte in Gladbeck, liegt deutlich höher als bisher (Sprung von 950 v.H. auf 1.085 v.H.) und damit im kreisweiten Vergleich weiterhin an erster Stelle.

- Die konkreten Auswirkungen der Neubewertung der Grundstücke durch die Grundsteuerreform auf die individuell zu zahlende Grundsteuer wird für die einzelnen Bürger:innen nicht ersichtlich, da diese zeitgleich mit der Anwendung eines neuen Hebesatzes vermischt werden.
-

- Vor allem die Wohngrundstückeigentümer:innen könnten sich ungerecht behandelt fühlen. Es wäre mit einer noch größeren Vielzahl von Widersprüchen zu rechnen.

5.1.4. Technische Umsetzung

Die technische Umsetzung sollte, bis auf die so oder so mit dem erforderlichen Software-update einhergehenden Problematiken, gesichert sein.

5.2. Differenzierte Hebesätze

Die Nutzung differenzierter Hebesätze sieht eine Unterscheidung zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken vor. Dabei wird für jede dieser beiden Kategorien ein eigener Hebesatz bei der Berechnung der Grundsteuer herangezogen. Die Empfehlungen des Landes NRW sehen hierbei folgende Hebesätze für Gladbeck vor:

- Wohngrundstücke: 929 v.H.
- Nichtwohngrundstücke: 1.673 v.H.

5.2.1. Rechtliche Einschätzung

Das Rechtsgutachten des Landes lässt Zweifel an der Rechtmäßigkeit zur Differenzierung lediglich dann aufkommen, wenn der Hebesatz für Nichtwohngrundstücke mehr als doppelt so hoch ausfällt, wie der für Wohngrundstücke. In Gladbeck bleiben wir unter dieser Hürde. Als begründungspflichtig sieht das Land lediglich die Benennung eines Lenkungszwecks für die Differenzierung. Ein Lenkungszweck könnte die Entlastung der Wohngrundstücke darstellen.

Der Städtetag hält die Einführung einer Hebesatzdifferenzierung für rechtswidrig (s.o.).

5.2.2. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Nutzung der differenzierten Hebesatzempfehlungen des Landes NRW soll aus kommunaler Sicht eine Aufkommensneutralität erreicht werden. Der Haushalt der Stadt Gladbeck würde durch die Anwendung des einheitlichen empfohlenen Hebesatzes nicht belastet werden.

Bei Eintritt des unter Ziffer 3 beschriebenen Worst-Case-Szenarios käme auf die Stadt ein Defizit von rd. 1,8 Mio. zu.

Bezogen auf die Gladbecker Steuerpflichtigen bedeutet die Nutzung eines differenzierten Hebesatzes, dass ca. 50 Prozent der Wohngrundstücke und 64 Prozent der Nichtwohngrundstücke nach Durchführung der Grundsteuerreform eine höhere Grundsteuerlast zu tragen haben, als noch im Jahr 2024. Die Mehrbelastung der Wohngrundstücke ist dabei

ausnahmslos auf die Neubewertung durch das Finanzamt zurückzuführen. Bei den Nichtwohngrundstücken bleiben trotz der deutlichen Anhebung des Hebesatzes immer noch 36 Prozent der Betroffenen hinter den Grundsteuerzahlungen des Jahres 2024 zurück.

Beispiel

Für ein Grundstück mit einer vorherigen jährlichen Grundsteuerlast von 500 Euro bedeutet der differenzierte Hebesatz, dass bei Heranziehung des Hebesatzes für Wohngrundstücke (929 v.H.) zukünftig eine jährliche Grundsteuer von 489 Euro und für Nichtwohngrundstücke (1.673 v.H.) von 881 Euro zu zahlen sind. Alle Angaben wurden unter der Annahme gleichbleibender Grundstücksbewertungen angestellt. Tatsächlich sind aber viele Höher-, sowie auch Niedrigerbewertungen vom Finanzamt durchgeführt worden.

5.2.3. Öffentlichkeit

Im Hinblick auf die Gladbecker Bürgerschaft bietet die Nutzung der empfohlenen differenzierten Hebesätze für Wohn- und Nicht-Wohngrundstücke sowohl positive als auch negative Aspekte.

Positive Aspekte

- Die Nutzung der differenzierten Hebesätze führt dazu, dass die Belastungsverschiebung für Wohngrundstücke abgeschwächt wird.
 - Durch die Heranziehung der differenzierten Hebesätze werden sowohl Wohn- als auch Nichtwohngrundstücke insgesamt zu gleichen Teilen belastet, wie dies vor der Grundsteuerreform der Fall war. Dies bedeutet, dass die Gesamtheit der Wohngrundstücke denselben Betrag entrichtet wie vor der Grundsteuerreform und ebenso die Gesamtheit der Nichtwohngrundstücke.
 - Gut 19.000 Eigentümer:innen bzw. Mieter:innen werden durch die Hebesatzsenkung für die Wohngrundstücke in Bezug auf die Wohnnebenkosten durch die Stadt entlastet.
 - Den Wohngrundstückseigentümern wird deutlich, dass individuelle Grundsteuererhöhungen nicht durch den Hebesatz der Kommune bewirkt wurden, sondern vielmehr durch die Neubewertung ihres Grundstücks.
 - Ggf. höhere Aufwendungen für die Grundsteuer können von Gewerbetreibenden als Betriebsausgabe veranschlagt und können
-

somit durch ihren steuersenkenden Charakter auf andere Steuerpflichtungen der Betriebe zum Teil kompensiert werden.

Negative Aspekte

- Die konkreten Auswirkungen der Grundsteuerreform auf die individuell zu zahlende Grundsteuer ist für die Eigentümer:innen der Nicht-Wohngrundstücke nicht offensichtlich, da die Neubewertung zeitgleich mit der Anwendung eines erhöhten Hebesatzes einhergeht.
- Es ergeben sich höhere Belastungen für Wohnende auf gemischt genutzten Grundstücken mit mindestens 20 % Gewerbeanteil, da diese der Gruppe der Nicht-Wohngrundstücke zuzuordnen sind. Von den rd. 420 gemischt genutzten Grundstücken in Gladbeck müssten 105 bzw. 25 % auf Grund der erhöhten Hebesätze mehr Grundsteuer entrichten, als dies noch in 2024 der Fall war.

5.2.4. Technische Umsetzung

Das für die Einführung der differenzierten Hebesätze zwingend notwendige Update der Finanzsoftware beinhaltet auch die Möglichkeit der Differenzierung nach Wohn- und Nichtwohngrundstücken. Laut Auskunft der GKD Recklinghausen soll eine Bereitstellung noch bis zum Jahresende erfolgen. Derzeit ist eine Installation für Mitte Oktober vorgesehen. Zur Problematik der teilweise fehlenden Steuermesszahlen für die Differenzierung zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken wird auf Ziffer 4 verwiesen.

5.3. Verbleib bei dem bisherigen einheitlichen Hebesatz

Durch den Verbleib bei dem bisherigen Hebesatz von 950 v.H. wird, zumindest vorerst, keine weitere Differenzierung vorgenommen. Der Hebesatz würde für alle Steuerobjekte einheitlich gelten.

Sollte der bisherige Hebesatz weiterhin angesetzt werden, würde die Stadt Gladbeck zunächst keiner der beiden Empfehlungen des Landes NRW folgen. Eine zukünftige Nachholung wäre weiterhin möglich.

5.3.1. Rechtliche Einschätzung

Siehe hierzu Ziffer 0.

5.3.2. Finanzielle Auswirkungen

Die Beibehaltung des bisherigen Hebesatzes von 950 v.H. würde dazu führen, dass der Haushalt der Stadt Gladbeck nach aktuellem Stand mit einem zusätzlichen Defizit von ca. 1,7 Mio. jährlich belastet werden würde. Dabei würden Nicht-Wohngrundstücke mit ca. 2,3 Mio. entlastet. Wohngrundstücke aufgrund der Neubewertung durch die Grundsteuerreform mit insgesamt ca. 0,6 Mio. zusätzlich belastet.

5.3.3. Öffentlichkeit

Der Verbleib beim bisherigen Hebesatz führt zu folgenden positiven und negativen Aspekten:

Positive Aspekte	<ul style="list-style-type: none">• Durch die Beibehaltung des aktuellen Hebesatzes wird für alle Gladbecker Bürger:innen die Auswirkungen der Grundstücksneubewertung transparent, da ggf. höhere Aufwendungen einzig mit der Neubewertung durch die Grundsteuerreform zusammenhängen.• Nicht-Wohngrundstücke werden bei der Beibehaltung des aktuellen Hebesatzes profitieren, da sowohl der empfohlene differenzierte Hebesatz als auch der einheitliche Hebesatz des Landes NRW zu einer höheren Steuerlast für dieses Segment führen würde.
Negative Aspekte	<ul style="list-style-type: none">• Der Haushalt der Stadt Gladbeck ist defizitär. Durch gleichbleibende Hebesätze erhöht sich dieses Defizit weiter. Dieser Verlust müsste zudem in die Planjahre übernommen werden und würde damit auch die Genehmigungsfähigkeit des Haushaltssicherungskonzeptes erschweren.• Wohngrundstücke werden nicht entlastet, wie dies bei der Einführung differenzierter Hebesätze der Fall ist. Daher könnten Wohngrundstücks-Eigentümer:innen den Vorwurf erheben, dass die Stadt die vom Land eingeräumte Möglichkeit, das Wohnen zu entlasten, nicht genutzt habe.

5.3.4. Technische Umsetzung

Siehe hierzu Punkt 5.1.4.

6. Entscheidungsfindung

Wie oben dargestellt, ist es rechtlich umstritten, ob die Einführung einer Hebesatzdifferenzierung zulässig ist, oder nicht. Allerdings ist der Rat der Stadt Gladbeck frei darin zu ent-

scheiden, welcher Sichtweise er sich anschließen will. Dabei darf der Rat neben den dargestellten jeweiligen Folgen auch die politischen und alle anderen sonstigen stadtgesehlichen Aspekte berücksichtigen.

Hingewiesen wird abschließend nochmals auf die kommunale Forderung gegenüber der Landesregierung zur Anpassung der Steuermesszahlen für das Jahr 2026. Dies ist aus kommunaler Sicht nach wie vor das geeignetere Instrument, um die vorliegenden Belastungsverschiebungen zu verhindern bzw. auszuräumen. Mit der Anpassung der Steuermesszahlen nach dem Vorbild anderer Bundesländer könnte die Stadt wieder zu einem einheitlichen Grundsteuer-B-Hebesatz zurückkehren.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Ergebnisrechnung

Ertrag	€
einmalig	
jährlich	

Aufwand	€
einmalig	
jährlich	Je nach Beschluss ggf. 1,7 Mio. zu- sätzliches Defizit
<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 beschließt in Bezug auf die Erhebung der Grundsteuer B die

- Nutzung des vom Land NRW empfohlenen einheitlichen Hebesatzes von 1.085 v.H.
- Einführung eines differenzierten Hebesatzes für Wohngrundstücke von 929 v.H. sowie für Nicht-Wohngrundstücke von 1.673 v.H.
- Beibehaltung des aktuellen einheitlichen Hebesatzes von 950 v.H.

Die Steuerabteilung wird damit beauftragt, eine entsprechende Hebesatz-Satzung zu erarbeiten und diese in der nächsten Ratssitzung am 12. Dezember 2024 zum Beschluss zu bringen.

Die Bürgermeisterin



- Bettina Weist -

In der Sitzung des

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