

Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025



HAVIXBECK

Ausgangslage

2018

- BVerwG erklärt Einheitswertberichtigung für verfassungswidrig



3-Stufiges Grundverfahren der Grundsteuer

1. Schritt:

Finanzamt

- Feststellung des Grundstückswertes (gesetzlich festgelegtes Verfahren)
- Ergebnis: **Einheitswert** (künftig: Grundsteuerwert)

2. Schritt:

Finanzamt

- Anwendung der Steuermesszahl (gesetzlich festgelegt)
- Rechenweg:
Einheitswert $\times$ Steuermesszahl
(künftig: Grundsteuerwert)
- Ergebnis: **Steuermessbetrag**

3. Schritt

Gemeinde

- Anwendung des Hebesatzes (Hebesatzung/Haushaltssatzung)
- Rechenweg:
Steuermessbetrag $\times$ Hebesatz
- Ergebnis: **Grundsteuerzahlungsbetrag**



Ausgangslage

2018

- BVerwG erklärt Einheitswertberichtigung für verfassungswidrig

2019

- Verabschiedung Grundsteuerreform-Gesetz



Zentrale Punkte für die Städte und Gemeinden

- ✓ Erhalt der Grundsteuer als verlässliche Einnahmequelle der Kommune,
- ✓ Aufkommensneutralität: Keine strukturelle Erhöhung des Grundsteueraufkommens aufgrund der Reform, ggf. Anpassung der kommunalen Hebesätze zum Erhalt des Aufkommens,
- ✓ Umfassende Datenerhebung mittels elektronischer Steuererklärung durch die Steuerpflichtigen.



Ausgangslage

2018

- BVerwG erklärt Einheitswertberichtigung für verfassungswidrig

2019

- Verabschiedung Grundsteuerreform-Gesetz

2020

- Vorbereitung der Umsetzung



Inhalte der Grundsteuerreform

- ✓ Bei der Bewertung eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) bleibt das Ertragswertverfahren, das jedoch vereinfacht und typisiert wird, erhalten.
- ✓ Wohn- und gewerblichem Zweck dienende Gebäude land- und forstwirtschaftlicher Betriebe werden nicht mehr über die Grundsteuer A, sondern über die Grundsteuer B veranlagt.
- ✓ Bei der Grundsteuer B wird weiterhin zwischen unbebauten und bebauten Grundstücken unterschieden und ihr jeweiliger Grundsteuerwert berechnet.
- ✓ **Die Zuständigkeit für die Ermittlung und Festsetzung des Grundsteuerwertes und die Anwendung der Steuermesszahl sowie die Festsetzung des Steuermessbetrages liegt weiterhin ausschließlich beim zuständigen Finanzamt.**



Ausgangslage

2022

- Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022
- Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts beim Finanzamt

2023 ff.

- Erklärungsbearbeitung durch die Finanzverwaltung

2024 ff.

- Anpassung der Grundsteuer-Hebesätze durch die Kommunen



Aufkommensneutrale Umsetzung

- Führt zu Missverständnissen!
- Aufkommen 2024 = Aufkommen 2025
Vorsicht! Neuveranlagungen sind dabei noch nicht berücksichtigt.
D.h. dem Grunde nach:

Grundsteueraufkommen 2024

Summe aller alten

Steuermessbeträge **2024**

=

Grundsteueraufkommen 2024

Summe aller neuen

Steuermessbeträge **2025**

- **Aufkommensneutralität bedeutet jedoch nicht, dass die individuelle Grundsteuer gleichbleibt.**



Hinweis an dieser Stelle

- **Eine Belastungsneutralität für jede/jeden einzelnen Steuerpflichtigen kann durch Hebesatzveränderungen nicht erreicht werden.**
- **Mandatsträger können hier nicht eingreifen!**
Grundlage hierfür ist der Grundsteuerwert (ehemals: Einheitswert).



Aufkommensneutrale Umsetzung

- Finanzverwaltung hat Empfehlung für die Kommunen zugesagt.
- Veröffentlichung des aufkommensneutralen Hebesatzregisters für alle Kommunen in NRW am 20.06.2024:

Name des Ortes:	Havixbeck
Hebesatz Grundsteuer A *1 (aufkommensneutral):	406
Hebesatz Grundsteuer B *2 (aufkommensneutral):	685
Hebesatz Grundsteuer B Wohngrundstücke *3 (aufkommensneutral):	647
Hebesatz Grundsteuer B Nichtwohngrundstücke *4 (aufkommensneutral):	984



Signifikante und systematische Belastungsverschiebungen

- Deutliche Lastenverschiebungen zum Nachteil von Wohngrundstücken
- **Nachvollziehbar!** Zugrunde liegenden Einheitswerte fußten bisher noch auf das Berechnungsjahr 1964 (Westdeutschland) bzw. 1935 (Ostdeutschland).
Es muss „Gewinner“ und „Verlierer“ geben!
- Änderung der Bewertungsregeln für Geschäftsgrundstücke.
Nach neuem Recht verlieren diese im Verhältnis zu anderen Grundstückstypen überproportional an Wert.



Gesetzgebungsverfahren in NRW

- Städte- und Gemeindebund hat bereits 2022 darauf hingewiesen.
- Alle Länder, die das Bundesmodell umsetzen müssen sich mit dem Thema befassen.
- Erst seit Mai 2024 wird im Landtag NRW ein Gesetzentwurf über die „Einführung einer optionalen *Festlegung differenzierender Hebesätze* im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen“ diskutiert.
- Denkbare Veränderung der Steuermesszahlen nicht in der Diskussion.

§ 15 Abs. 1 legt die Steuermesszahl wie folgt fest:

0,031 Prozent für Wohngrundstücke	(Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum),
0,034 Prozent für Nichtwohngrundstücke	(Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum, sonstige bebaute Grundstücke)



Differenzierte Hebesätze

- Präsidium des Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen hat sich einstimmig gegen die Hebesatzdifferenzierung und für eine Messzahlanpassung auf staatlicher Ebene zum 01.01.2026 ausgesprochen, wenn eine Messzahlanpassung zum kommenden Jahreswechsel nicht mehr möglich ist.



Gründe gegen differenzierte Hebesätze

- Umsetzungschaos kurz vor Reformende – allein softwaretechnisch ist keine Kommune auf differenzierte Hebesätze vorbereitet.
- Drohende Einnahmelücken – wenn differenzierte Hebesätze vor Ort nicht rechtzeitig fertig wären, wonach soll dann besteuert werden?
- Prozessrisiko – drohende Widerspruchs- und Klagewelle in 396 Städten und Gemeinden.
- Überkomplizierte Hebesatzlandschaft – wo bliebe bei insgesamt 792 Grundsteuer-Hebesätzen mit örtlich jeweils unterschiedlicher Gewichtung die Vergleichbarkeit?



Gründe gegen differenzierte Hebesätze

- Jährlich neue Konflikte – vor Ort würde ein Dauerkonflikt zwischen Gewerbe und Wohnen etabliert, der mit der ursprünglichen Wertverschiebung nichts mehr zu tun hätte.
- Unfares Manöver – mit einer Hebesatzdifferenzierung würde das Land das Problem passend zu den Kommunalwahlen 2025 bei den Kommunen abladen, statt selbst zu seiner Verantwortung zu stehen.

Das Bundesamt für Finanzen hat die Einführung differenzierter Hebesätze klar abgelehnt!



Kernargumente des Bundes

1. Umsetzung der Grundsteuerreform durch die Kommunen bei differenzierten Hebesätzen nicht rechtssicher gewährleistet.
2. Keine rechtzeitige Gewährleistung.
3. Verantwortung für etwaige Belastungsverschiebungen liegt bei der Landesregierung.



Ausblick

- Die vollständige Datenübermittlung bleibt abzuwarten.
- Verwaltung wird Daten analysieren und entsprechende Vorschläge spätestens zu den Haushaltsplanberatungen vorlegen.
- Die bisher festgelegten Hebesätze verlieren mit Ablauf des Jahres 2024 ihre Gültigkeit.
D.h. Beschluss der neuen Hebesätze spätestens im 4. Quartal 2024.



Ausgangslage

2025

- Erhebung der Grundsteuer auf Basis der neuen Grundsteuerwerte

2029

- Neuer Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2029



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.



Wir gestalten gemeinsam!

