

Havixbeck, **27.09.2024**
Fachbereich: **Fachbereich II**
Aktenzeichen: **FB II**
Bearbeiter/in: **Stefanie Holz**
Tel.: **02507/33-126**

Grundsteuerreform 2025 - Festlegung der Vorgehensweise zur Erhebung der Grundsteuer (einheitliche bzw. differenzierte Hebesätze)

Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis		
		Für (j)	Gegen (n)	Enth (E)
1 Haupt- und Finanzausschuss	01.10.2024			
2 Gemeinderat	10.10.2024			

in öffentlicher Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen: ja

Beschlussvorschlag

1. Die Hebesätze der Grundsteuer B werden für Wohn- und Nichtwohngrundstücke einheitlich festgelegt.

ODER
2. Die Hebesätze der Grundsteuer B werden für Wohn- und Nichtwohngrundstücke differenziert festgelegt.
3. Auf die Erhebung einer Grundsteuer C wird verzichtet.

Begründung

Wie bereits im Rahmen der Vorlage VO/069/2024 umfänglich informiert, tritt die Grundsteuerreform zum 01.01.2025 in Kraft. Die bisher festgelegten Steuerhebesätze verlieren mit Ablauf des Jahres 2024 ihre Gültigkeit, sodass es für die Umsetzung der Reform erforderlich ist spätestens in der 4. Sitzungsfolge 2024 eine entsprechende Hebesatzsatzung zu beschließen.

Ziel ist es aufkommensneutrale Hebesätze festzulegen. Das Land NRW hat zur Umsetzung der Reform allen Kommunen am 20.06.2024 öffentlich die Hebesätze mitgeteilt, die sich nach Erlass der dem Finanzamt vorliegenden Grundsteuerwertfeststellungen und Grundsteuermessbescheide ergeben, damit die Aufkommensneutralität in der jeweiligen Kommune gewahrt bleibt (der zu berücksichtigende Datenstand für diese Auswertung war Ende März 2024).

Die übermittelten aufkommensneutralen Hebesätze der Finanzverwaltung NRW sind als Referenzwert mit informativem Charakter zu sehen. Diese Werte sind für die Kommunen nicht verbindlich.

Die Mitteilung über die aufkommensneutralen Hebesätze vom 20.06.2024 wurde mit Datum vom 17.09.2024 nochmals aktualisiert, um dem weiter fortgeschriebenen Datenbestand Rechnung zu tragen.

Mitgeteilte aufkommensneutrale Hebesätze für die Gemeinde Havixbeck vom 17.09.2024

Grundsteuer A: 411 v.H. (bisher 2024: 293 v.H.)
Grundsteuer B: 686 v.H. (bisher 2024: 581 v.H.)

Die kommunale Finanzhoheit umfasst die Befugnis zu eigenverantwortlicher Einnahmen- und Ausgabenwirtschaft, d.h. im Rahmen eines gesetzlich geordneten Haushaltsrechts dürfen die Städte und Gemeinden frei über die zur Verfügung stehenden Finanzmittel disponieren. Dazu gehört auch die Steuer- und Abgabehoheit der Gemeinden. Die Gemeinden haben das Recht, den sogenannten Hebesatz der Grundsteuer festzulegen (Art. 106 Abs. 2 Satz 2 Grundgesetz). Damit bestimmen sie die Höhe der Steuer für ihr Gemeindegebiet.

Umsetzung im Steueramt der Gemeinde Havixbeck

Aktuell werden im gemeindlichen Steueramt ca. 370 Grundsteuer A-Fälle und rd. 4.410 Grundsteuer B-Fälle veranlagt.

Im Steueramt wurden - und werden weiter fortlaufend fortgeschrieben - alle mitgeteilten Datensätze vom Finanzamt ausgewertet und für das Jahr 2025 vorgespeichert. Dabei musste Vielzahl von Datensätzen gesichtet und den entsprechenden Abgabekonten zugeordnet werden.

Besonders die mit der Grundsteuerreform einhergehende Neuerung bei der Grundsteuer A, dass zu Wohnzwecken genutzte Gebäude und Gebäudeteile sowie zu anderen außerbetrieblichen Zwecken genutzte Gebäude und Gebäudeteile (zum Beispiel ein gewerblicher Hofladen) nicht mehr als land- und forstwirtschaftliches Vermögen (Grundsteuer A) bewertet, sondern zukünftig als Grundsteuer B bewertet werden, führte zu (Erfassungs-)Arbeitsaufwand. Diese Umschlüsselung führt insgesamt zu einer Minderung der Messbeträge in der Grundsteuer A. Diese Minderung wird bei den vom Land veröffentlichten aufkommensneutralen Hebesätzen durch entsprechende Korrekturen bei der Berechnung bereinigt. Eine überproportionale Belastung bei der Grundsteuer A wird somit vermieden.

Zudem wird aktuell der Datenbestand aus 2024 mit dem zukünftigen Datenbestand aus 2025 verglichen, um sicherzustellen, dass allen Einheiten eine neue Bewertung zu Grunde liegt.

Insgesamt stellt sich die Veränderung bei Grundsteuer A und B - **aktuell** - wie folgt dar:

Grundsteuer A	Messbeträge bisher	Messbeträge 2025
	40.150 €	
Stand 04.09.2024		21.516 €

Grundsteuer B	Messbeträge bisher	Messbeträge 2025
	420.769 €	
Stand 04.09.2024		376.155 €

Diese Auswertung zu den Messbeträgen 2025 ist jedoch noch nicht vollumfänglich aussagekräftig, da noch Datensätze fehlen bzw. vom Finanzamt noch aktualisiert werden müssen.

Es ist bereits absehbar, dass in Folge der Reform das Grundsteuermessbetragsvolumen für die Grundsteuer B stark sinkt. Dieser Rückgang des Grundsteuermessbetragsvolumens lässt sich u. a. durch die Anwendung des Bundesmodells erklären. Das Bundesmodell wird in NRW und sieben weiteren Ländern sowie Sachsen, Saarland und Berlin mit differenzierten Steuermesszahlen je nach Nutzungsart angewandt. Die Entscheidung für das jeweilige Modell hat das Bundesland in eigener Verantwortung getroffen (Vergleiche hierzu Erläuterungen in VO/069/2024).

Durch die Neubewertung sind die Messbeträge in Summe sehr stark gesunken, insbesondere die Messbeträge für die Nichtwohngrundstücke sind hiervon betroffen. Hier kommt es zu einer zu erwartenden Belastungsverschiebung zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken.

Eine mögliche Abmilderung dieser Belastungsverschiebung wäre die Einführung von differenzierten Hebesätzen.

Möglichkeit der Erhebung differenzierter Hebesätze bei der Grundsteuer B für Wohn- und Nichtwohngrundstücke:

Die Einführung von differenzierten Hebesätzen wurde bisher bereits kontrovers diskutiert. Auch hier wird auf die Ausführungen der VO/069/2024 verwiesen.

Der Landtag NRW hat am 04.07.2024 das „Gesetz über die die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen“ (Nordrhein-Westfalens Grundsteuerhebesatzgesetz - NWGrStHsG) mit der Mehrheit der Stimmen der Regierungsfraktion (abgegebene Stimmen: 165 / Ja: 101 / Nein: 64) verabschiedet.

Hintergrund ist, dass sich durch die Grundsteuerreform das Werteverhältnis von Wohngrundstücken im Vergleich zu den gewerblich genutzten Grundstücken (Nichtwohngrundstücken) zu Lasten der Wohngrundstücke verschoben hat („Wertverschiebung“).

Diese Werteververschiebung zu Lasten der Wohngrundstücke wurde bereits frühzeitig vor zwei Jahren von Seiten der Kommunen in NRW festgestellt und durch die Kommunalen Spitzenverbände an das Land NRW gespiegelt. So gab es schon damals aufgrund der unterschiedlichen Bewertungsverfahren bei Wohn- und Nichtwohngrundstücken sowie der deutlich stärkeren Wertentwicklung bei Wohngrundstücken im Vergleich zu den bisher geltenden Einheitswerten deutliche Anzeichen für eine Belastungsverschiebung.

Um diesen Verwerfungen zuvorzukommen, haben beispielsweise die Bundesländer Saarland und Sachsen auf Landesebene verschiedene Steuermesszahlen für Wohn- und Nichtwohngrundstücke vorgegeben. Damit sind die Kommunen in diesen Bundesländern nicht von der Thematik differenzierter Hebesätze betroffen. Die Steuermesszahldifferenzierung je nach Nutzungsart ist eine sachgerechtere Art, mögliche Verschiebungseffekte – soweit gewünscht – zu nivellieren.

Das Land NRW hat diese Möglichkeit ausgeschlossen und stattdessen das obige Gesetz zur Differenzierung der Hebesätze trotz aller Widerstände von Seiten der kommunalen Ebene beschlossen. Allerdings wurde es ergänzt um die Möglichkeit eines Verzichts auf eine Differenzierung der Hebesätze.

In § 1 Abs. 1 des o.g. Gesetzes wurde als Satz 3 eingefügt: „Die Gemeinde kann für die in Satz 1 Nr. 2 und 3 genannten Grundstücke einen zusammengefassten Hebesatz in identischer Höhe festlegen.“

Begründung laut Änderungsantrag der Fraktion der CDU und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen Drucksache 18/9800 vom 02.07.2024:

Mit dem zusätzlich eingefügten Satz 3 soll klargestellt werden, dass die Kommunen zwischen einem einheitlichen Hebesatz beim Grundvermögen und einer Differenzierungsmöglichkeit

zwischen jeweils einheitlichen Hebesätzen für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke wählen können. Damit wird die den Gemeinden eingeräumte Option einer Hebesatzdifferenzierung hervorgehoben. Darüber hinaus wird jedoch auch ausdrücklich geregelt, dass die Gemeinde den Beschluss über die Hebesätze für die in Satz 1 Nummer 2 und 3 genannten Grundstücke zusammenfassen kann. Dies entspricht dann dem geltenden Bundesrecht. Im Falle der Festlegung eines identischen Hebesatzes beim Grundvermögen bedarf es keiner näheren Begründung, weil die Kommune der durch den Bundesgesetzgeber getroffenen Belastungsentscheidung folgt.

Das vorab bereits bekannte Problem der systembedingten ungleichen Gewichtung zwischen Nichtwohngrundstücken und Wohngrundstücken wurde seitens des Landes auf die unterste Ebene geschoben und muss nun in jeder Kommune in NRW diskutiert und entschieden werden. Dabei ist die Lastenverschiebung zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken ein strukturelles Phänomen im Bundesmodell.

Die Kommunen können die neu zugestandene Flexibilität nutzen, um den vielfältigen und unterschiedlichen Entwicklungen in den einzelnen Regionen Rechnung zu tragen.

Bei der Ausgestaltung des differenzierenden Hebesatzrechts müssen sich die Kommune innerhalb verfassungsrechtlicher Grenzen bewegen und dürfen die Eigentümerinnen und Eigentümer einer Grundstücksart nicht unverhältnismäßig stark belasten (Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes).

Vom Ministerium der Finanzen NRW wurde ein Rechtsgutachten in Auftrag gegeben, was zwar darauf verweist, dass ein Verhältnis der Hebesätze für Wohnen und Nichtwohnen im Verhältnis 1:2 keine Verhältnismäßigkeitszweifel aufwerfe, doch gibt es hierzu keine eindeutige Rechtsprechung und verlagert die landesweite Problematik auf die Ebene der Kommunen.

Wie der Städte- und Gemeindebund mit Schnellbrief 303/2024 am 26.09.2024 mitteilte, ist aktuell ein weiteres Rechtsgutachten zweier Universitätsprofessoren zur verfassungsrechtlichen Zulässigkeit einer Differenzierung im Umlauf, das der Städtetag NRW in Auftrag gegeben und seinen Mitgliedern jüngst zur Verfügung gestellt hat. Auch die Autoren des Städtetag-Gutachtens dürfen als renommierte Vertreter ihres Fachs gelten. Dieses Gutachten kommt in Teilen zu diametral anderen Ergebnissen als das Rechtsgutachten im Auftrag des Landes. **Laut jenem neueren Gutachten scheidet eine rechtssichere Anwendung der Regelungen nordrhein-westfälischen Grundsteuerhebesatzgesetzes durch die Gemeinden aus.**

Bei der Einführung der differenzierten Hebesätze werden hohe Rechts- und Prozessrisiken mit evtl. Steuerausfällen (z.B. Ungerechtigkeit bei der Berechnung des Faktors Gewerbetreibende zu Wohnbaugrundstücken, Höhe der Hebesätze) gesehen, die auf die Kommune zukommen können.

Um die Rechtsfragen, Beschwerden und Widersprüche dann rechtssicher zu bearbeiten, müsste mit einem deutlich erhöhten Personalbedarf im Bereich des Steueramtes gerechnet werden.

Eine finanzielle Planungssicherheit, bei Einführung der differenzierten Hebesätze, gerade bei der wichtigen konjunkturunabhängigen Grundsteuer B ist dann nicht mehr gegeben.

Bei Nichtanwendung der Hebesatz-Differenzierung sind Beschwerden und Einsprüche gegen den Grundsteuerwert sowie Grundsteuermessbetrag wie bisher beim Finanzamt einzulegen. Die Bearbeitung der Einsprüche und das Prozessrisiko liegen dann wie bisher beim Land NRW.

Sowohl das Bundesministerium der Finanzen (BMF) (s. **Anlage 1**), die IHK NRW als auch alle kommunalen Spitzenverbände in NRW (Städtetag, Städte- und Gemeindebund sowie Landkreistag, s. **Anlage 2**) lehnen geschlossen die optionale Einführung eines differenzierten gemeindlichen Hebesatzrechts ab.

Im Kreis Coesfeld herrscht innerhalb der Kommunalverwaltungen geschlossen die Auffassung, auf die Erhebung differenzierter Hebesätze zunächst zu verzichten und stattdessen einen einheitlichen Hebesatz zu wählen. Diese Vorgehensweise wird auch durch eine Einschätzung der Kommunalaufsicht des Kreises Coesfeld gestützt (s. **Anlage 3**).

Zu den möglichen Auswirkungen einer Hebesatz Differenzierung bei der Grundsteuer B:
Die vom Finanzamt berechnete Alternative zur Hebesatz-Differenzierung innerhalb der Grundsteuer B, bei der zwischen Wohn- oder Nichtwohngrundstück zu differenzieren ist, und welche die Aufkommensneutralität erreichen würde, beträgt in der Gemeinden Havixbeck für:

Grundsteuer B Wohnbaugrundstücke: 649 Hebesatzpunkte
Grundsteuer B Nichtwohngrundstücke: 979 Hebesatzpunkte

Dabei wurde die Einteilung der Grundstücke nach Steuerarten laut Bewertungsgesetz berücksichtigt:

Steuerart		
B (Wohnbaugrundstücke)	B (Nichtwohngrundstücke)	A
Einfamiliengrundstücke	Teileigentum	Land- und forstwirtschaftliche Betriebe
Zweifamilienhäuser	Geschäftsgrundstücke	
Mietwohngrundstücke	Gemischt genutzte Grundstücke	
Wohnungseigentum	Sonstige bebaute Grundstücke	
	Unbebaute Grundstücke	

Aufgrund der bisher erfassten neuen Grundsteuerbewertungen der Grundsteuer B ergeben sich die folgenden **durchschnittlichen Werte je Grundsteuerbewertung:**

Wohnbaugrundstücke

Grundstücksart	Bisheriger Messbetrag Ø	Messbetrag Ab 2025 Ø	Grundsteuer B in €		
			Bisher Ø	ab 2025 bei einheitlichen Hebesätzen Ø	ab 2025 bei dif- ferenzierten Hebesätzen Ø
Einfamilienhaus	90,30	85,83	524,64	588,78	557,03
Zweifamilienhaus	116,92	99,79	679,31	684,58	647,66
Mietwohngrundstück	165,40	153,72	960,96	1.054,52	997,64
Wohnungseigentum	53,51	48,09	310,87	329,92	312,13

Nichtwohnbaugrundstücke

Grundstücksart	Bisheriger Messbetrag Ø	Messbetrag Ab 2025 Ø	Grundsteuer B in €		
			Bisher Ø	ab 2025 bei einheitlichen Hebesätzen Ø	ab 2025 bei dif- ferenzierten Hebesätzen Ø
Teileigentum		78,11		535,80	764,65
Geschäftsgrundstück	247,64	143,59	1.438,81	985,00	1.405,71
gemischt genutzte Grundstücke	243,22	131,88	1.413,11	904,68	1.291,08
sonstige bebaute Grundstücke	139,54	117,47	810,71	805,82	1.150,00

unbebaute Grundstücke	11,43	21,74	66,39	149,16	212,87
-----------------------	-------	-------	-------	--------	--------

Weitere Besonderheiten bzw. mögliche Auswirkungen auf die Hebesätze:

a) Fehlende Datensätze

Zum aktuellen Zeitpunkt fehlen - wie oben bereits beschrieben - noch Datensätze, welche noch keine Bewertung vom Finanzamt erhalten haben bzw. vom Finanzamt noch zu aktualisieren/überarbeiten sind. Zudem ist noch ungewiss, welche Datensätze gegebenenfalls zusammengefasst wurden oder wegfallen. An dieser Stelle muss noch eine Rückmeldung seitens des Finanzamtes erfolgen.

b) Einsprüche gegen Grundsteuersteuerbescheide bei offengehaltenen Grundlagenbescheiden

Grundsätzlich gilt: Entscheidungen in einem Grundlagenbescheid können nur durch Anfechtung jenes Bescheides, nicht aber auch durch eine solche des Folgebescheides, angegriffen werden. Die Entscheidung fällt daher in die Prüfungskompetenz des für den Grundlagenbescheid zuständigen Finanzamts. Mit dem Einspruch gegen einen Folgebescheid der Gemeinde Senden kann zumindest geltend gemacht werden, dass der betreffende Grundlagenbescheid unwirksam sei.

Zu der Frage, wie die Kommunen auf derartige Einsprüche reagieren sollen, gibt es bis jetzt noch keine Handlungsempfehlung. Aufgrund der neuen Rechtslage wird allerdings mit einer Vielzahl derartiger Einsprüche gerechnet.

Daher ist noch in Abstimmung mit dem Finanzamt zu klären, wie mit offengehaltenen Grundlagenbescheiden, die nicht rechtskräftig sind, umzugehen ist.

Fazit zu den Beschlussvorschlägen 1 und 2:

Die Umsetzung der Grundsteuerreform stellt die Gemeinde Havixbeck bereits jetzt schon vor große Herausforderungen und ist mit erheblichem personellem Mehraufwand verbunden.

Die Bürger/innen sind verunsichert und erfragen Hilfestellung. So gehen bereits seit 2022 durchweg persönliche und telefonische Anfragen der Bürger/innen im Steueramt ein.

Der nicht vollständige Datenbestand des Finanzamtes und das enge Zeitfenster für die Umsetzung stellen besondere Belastungen dar, um fristgerecht die Umstellung aus organisatorischer und personeller Sicht zu gewährleisten.

Zusätzliche Anforderungen wie die gleichzeitige Einführung einer differenzierten Grundsteuer B (noch keine programtechnische Umsetzungsmöglichkeit über die Software gegeben (!)), verbunden mit dem Prozessrisiko, könnten eine fristgerechte Umsetzung der Reform gefährden. Das Land hatte sich seinerseits alleinig (ohne Beteiligung der kommunalen Ebene) für die Nutzung des Bundesmodells entschieden.

Das Bundesmodell hat per se strukturelle Phänomene, die die Lastenverschiebung zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken bedingen.

Diese Belastungsverschiebung ist eine konkrete Folge der Neubewertung aufgrund des Bundesmodells. Mit dieser Folge müssen sich der Bund, auf dessen Gesetzgebung das Modell zurückgeht, und alle Länder auseinandersetzen, die – anders als etwa Sachsen und das Saarland – das Bundesmodell unverändert übernommen haben. Sie sind in der Pflicht, verantwortlich und angemessen zu reagieren.

Die Entscheidungsverantwortung, ob und wie man auf die Belastungsverschiebung reagiert, ist im Übrigen auch nicht mit dem Argument zu umgehen, der Vergleich mit dem „alten Recht“ bzw. der bisherigen Situation sei unzulässig, weil die bisherige Rechtslage verfassungswidrig ist. Denn es geht bei möglichen Korrekturen der Wertverschiebung nicht darum, das alte Recht wiederherzustellen (was gerade über die Ansiedlung einer Differenzierung der Hebesätze auf gemeindlicher Ebene versucht werden würde).

Darüber hinaus sei auf den aktuellsten Schnellbrief 303/2024 verwiesen, der in der Anlage 4 beigelegt ist. Diesem ist ausdrücklich zu entnehmen, dass das Vorhandensein zweier Rechtsgutachten mit unterschiedlichen Ergebnissen unterstreicht, dass eine verlässliche Klärung der verfassungsrechtlichen Zulässigkeit einer Hebesatzdifferenzierung auf Basis des hiesigen Landesrechts erst durch entsprechende Gerichtsentscheidungen zu erwarten ist.

Die Verwaltung schlägt daher vor, einen einheitlichen Hebesatz für Wohn- und Nichtwohngrundstücke bei der Grundsteuer B festzulegen (und auf die Einführung differenzierter Hebesätze zu verzichten).

Aufgrund der laufenden Sachbearbeitung und offener mit dem Finanzamt noch zu klärender Fälle werden sich die oben genannten Hebesätze noch bis zum Haushaltsbeschluss im Dezember verändern.

Im Rahmen der Sitzungen des Haupt- und Finanzausschusses und Gemeinderates im Dezember 2024 sollen die endgültigen (einheitlichen) Hebesätze für das Jahr 2025 durch den Erlass einer Hebesatzsatzung sowie mit Blick auf den einzubringenden Haushaltsplanentwurf für das Jahr 2025 festgelegt werden.

Zu Beschlussvorschlag 3:

Grundsteuer C = separater Hebesatz für baureife, unbebaute Grundstücke

Mit dem „Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung“ wird den Gemeinden das Recht eingeräumt, ab dem Jahr 2025 aus städtebaulichen Gründen auf unbebaute, baureife Grundstücke einen erhöhten Hebesatz festzulegen und damit ermöglicht eine dritte Grundsteuer einzuführen.

Die Steuer soll gegenüber der Grundsteuer B baureife, unbebaute Grundstücke in Gebieten mit besonderem Wohnraumbedarf höher besteuern. Baureife Grundstücke sind unbebaute Grundstücke im Sinne des § 246 Bewertungsgesetz, die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden könnten. Eine erforderliche, aber noch nicht erteilte Baugenehmigung sowie zivilrechtliche Gründe, die einer sofortigen Bebauung entgegenstehen, sind unbeachtlich. Begründet wird die Einführung einer Grundsteuer C damit, Spekulation mit unbebauten, aber baureifen Grundstücken zu verteuern und finanzielle Anreize zu schaffen, auf baureifen Grundstücken tatsächlich Wohnraum zu schaffen. Dieses Argument entspricht der Zielsetzung bei der Änderung des § 25 des Grundsteuergesetzes mit der Erweiterung um Absatz 5. In der Begründung der Änderung ist genannt, dass die Schaffung der Möglichkeit einen höheren Hebesatz für eine besondere Grundstücksgruppe (baureife Grundstücke) ein Instrument ist, um einerseits Spekulationen zu begegnen und andererseits Bauland für die Bebauung zu mobilisieren. Dabei ist zu beachten, dass die örtlich zuständige Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen darüber zu entscheiden hat, ob eine besondere Nachfrage nach Bauland besteht und welche steuerliche Belastung im Rahmen der verfassungsmäßigen Vorgaben den betroffenen Grundstückseigentümern auferlegt werden soll. Bei der Regelung handelt es sich um eine Kann-Vorschrift.

Aus städtebaulichen Gründen kann die Gemeinde für baureife Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festsetzen. Als städtebauliche Gründe kommen laut Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung insbesondere die Deckung eines erhöhten Bedarfes an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Gemeinbedarf- und Folgeeinrichtungen, die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen oder die Stärkung der Innenentwicklung in Betracht. Dabei ist zu beachten, dass der Hebesatz

auf einen bestimmten Gemeindeteil zu beschränken ist, wenn nur für diesen Teil die städtebaulichen Gründe vorliegen. Dieser Teil muss dann mindestens 10 Prozent des gesamten Gemeindegebietes umfassen und mehrere baureife Grundstücke enthalten.

Aus den o.g. Gründen ergibt sich hierdurch ein erheblicher Vorbereitungs- und Klärungsaufwand für die Kommunen. Die von dem Hebesatz betroffenen Grundstücke wären durch Gemeinde sehr aufwendig zu ermitteln. Die Einzelgrundstücke sind in einer Karte nachzuweisen und im Wege einer Allgemeinverfügung öffentlich bekannt zu geben. In der Allgemeinverfügung müssen die städtebaulichen Erwägungen nachvollziehbar dargelegt werden und die Wahl des Gebietes ist zu begründen. Anschließend wären diese Grundstücke der Steuerabteilung zur entsprechenden Veranlagung mitzuteilen.

Vor Einführung einer Grundsteuer C sollte eine fiskalische Prüfung des Nutzens vorangehen. Hierfür können naturgemäß vor der aufwendigen Ermittlung von Einzelgrundstücken keine belastbaren Daten genannt werden. Da unbebaute Grundstücke in den meisten Fällen sehr niedrig bewertet sind, sind voraussichtlich nur geringe Mehrerträge zu erzielen. Zudem scheinen die Effekte für Steuerpflichtige zu gering zu sein, als dass diese zu einer Bebauung tatsächlich animieren. Weiterhin ist schon heute verfassungsrechtlich umstritten, ob die Grundsteuer C den gerichtlichen Prüfungen standhalten wird. Erläuterungen zur Prüfung der Einführung einer Grundsteuer C, z. B. in Form einer Arbeitshilfe, liegen derzeit nicht vor, so dass derzeit erhebliche Unsicherheiten bei der Umsetzung bestehen.

Im Arbeitskreis der Kämmerer auf Ebene der kreisangehörigen Kommunen im Kreis hat man sich ebenfalls zu dieser Thematik ausgetauscht.

Die Ermittlung der Daten einer Nachbarkommune mit vergleichbarer Größe wie Havixbeck hat nur etwa 60 baureife unbebaute Grundstücke ergeben. Dazu ist allerdings auch festzuhalten, dass diese Prüfung nicht im Rahmen einer Vorprüfung zur Erhebung einer Grundsteuer C erfolgte, sondern der Aufklärung eines anderen Sachverhaltes diente.

Somit würde sich für diese Kommune selbst bei einer Verdopplung der Hebesätze nur ein Mehrertrag von rund 1.000 € bis 2.000 € pro Jahr ergeben.

Insofern ist hier der Nutzen nicht ins Verhältnis zum erforderlichen Aufwand gegeben. Vielmehr sollten Erfahrungen aus anderen Kommunen zunächst mit der Einführung abgewartet werden.

So wird verwaltungsseitig empfohlen, auf die Einführung einer Grundsteuer C mit Blick auf den hohen Arbeitsaufwand bei geringem Nutzen zu verzichten.

Finanzielle Auswirkungen

Die Grundsteuerreform bei der Grundsteuer A und B soll aufkommensneutral erfolgen, sodass damit kein finanzieller Mehrwert einhergeht.

Darüber hinaus wird die mit der Grundsteuerreform bei vielen Bürger/innen einhergehende Verunsicherung dazu führen, dass voraussichtlich viele Rückfragen / Beschwerden an die Gemeinde gerichtet werden. Dies wird einen erheblichen personellen Mehraufwand in der Bearbeitung bedeuten.

Anlagen

- Anlage 1 Schreiben des Bundesfinanzministeriums (10.04.2024)
- Anlage 2 Stellungnahme der kommunalen Spitzenverbände zum Gesetzesentwurf
- Anlage 3 Einschätzung der Kommunalaufsicht Kreis Coesfeld
- Anlage 4 Schnellbrief 303/2024 des Städte- und Gemeindebundes Nordrhein-Westfalen

Die Anlagen sind nur digital im Ratsinformationssystem abrufbar.