

Harald Giebels  
Mitglied des Rates  
der Stadt Haan

Bürger für Haan – Bürger Union  
Neuer Markt 21  
42781 Haan

09. Februar 2022

An die  
Bürgermeisterin der Stadt Haan  
Frau Dr. Bettina Warnecke  
Rathaus  
42760 Haan

**Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 22. März 2022  
Beantragung eines Tagesordnungspunktes**

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,

für die oben benannte Sitzung beantrage ich einen Tagesordnungspunkt

**„Reform der Grundsteuer – Umsetzung durch die Stadtverwaltung und mögliche Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung“.**

Begründung:

In Folge eines Urteils des Bundesverfassungsgerichtes in 2018 hat der Bundesgesetzgeber mit einem Gesetzespaket zur Reform der Grundsteuer in 2019 neue Regelungen geschaffen. Kernpunkt ist dabei die Schaffung neuer Bemessungsgrundlagen für die steuerlich relevante Bewertung von Grundbesitz. Die „neue“ Grundsteuer wird dann ab 2025 von den Gemeinden erhoben.

Nordrhein-Westfalen setzt die Grundsteuerreform nach dem sogenannten Bundesmodell um; es bleibt bei der bisherigen Systematik (Ermittlung des Grundsteuerwertes durch das zuständige Finanzamt-gesetzlich festgelegte Steuermesszahl-Festlegung eines lokalen Hebesatzes durch die jeweilige Gemeinde).

Die Stadt Haan hat mit der Versendung der Grundsteuerbescheide für 2022 über die neuen Regelungen informiert.

Für die betroffenen Eigentümer von Grundbesitz ist neu, dass sie ab Juli 2022 zum Stichtag 01. Januar 2022 eine Feststellungserklärung beim Finanzamt einreichen müssen (in der Regel elektronisch), in denen zu einer Reihe von wertbildenden Faktoren der Grundstücke Angaben zu machen sind.

Gegenüber dem bisherigen Verfahren zur Feststellung des steuerlichen Einheitswertes fließen nun neben dem Bodenrichtwert (boris.nrw) auch die Lage des Grundstückes in die Berechnung des Grundsteuerwertes ein und damit ein Grundsteuermessbescheid erstellt, den die Betroffenen vom Finanzamt erhalten und die Gemeinde die Daten im Wege des digitalen Behördenaustausches.

Dann sind die Gemeinden in das Verfahren involviert; sie müssen auf dieser Grundlage ab 2025 die (neuen) Grundsteuerbescheide erlassen.

Nach den Vorgaben des Bundes und Erklärung des Landes Nordrhein-Westfalen soll durch die Gemeinden der lokale Grundsteuerhebesatz so angepasst werden, dass die Grundsteuerreform für die jeweilige Gemeinde möglichst aufkommensneutral ist. Für den einzelnen Steuerpflichtigen kann sich die Höhe der Grundsteuer aufgrund der Einberechnung neuer Faktoren (s.o.) jedoch ändern. Gesetzlich ist für die Neuberechnung der Grundsteuer der Rechenfaktor „Steuermesszahl“ von jetzt 3,5 auf neu (ab 2025) auf 3,1 gesenkt worden. Trotzdem würde aufgrund der aktualisierten Wertfaktoren (Ergebnis Feststellungsverfahren 2022 statt Einheitswerte zum Teil aus 1964) für viele Eigentümer die Belastung steigen. Um dieses zu vermeiden, müsste in den einzelnen Gemeinden der Grundsteuerhebesatz aber gesenkt werden.

Dies alles auszutarieren erfordert hohen Verwaltungsaufwand und einen frühzeitigen Beginn der für den Erlass der neuen Grundsteuerbescheide (ab 2025) vorbereitenden Maßnahmen und rechtzeitige Entscheidungen der Politik. Letztlich muss der Rat den Grundsteuerhebesatz festlegen und in diesem Zuge die Fragen beantworten, ob und wie die (neuen) Wertfaktoren (u.a. Bodenrichtwerte/Lage des Grundstückes) berücksichtigt werden sollen. Betroffene Bürger (Grundeigentümer und Mieter (§ 2 Nr. 1 BetrKV)) fragen schon jetzt, ob es für sie günstiger oder teurer wird.

Ziel des Antrages ist es, den Rat und die Verwaltung frühzeitig mit der Thematik zu befassen und Zieldiskussionen vorzubereiten. Wichtig ist ein Zeitplan für das Verfahren in der Verwaltung und für die Politik.

Mit freundlichen Grüßen

