

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Haupt- und Finanzausschuss	25.06.2024
Rat	02.07.2024

Gesetzentwurf der Landesregierung zur optionalen Einführung differenzierter Hebesätze der Grundsteuer B

Beschlussvorschlag:

Der Rat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Sachverhalt:

Bereits im April 2018 hat das Bundesverfassungsgericht die Regelungen, nach denen die bebauten Grundstücke bewertet wurden, als verfassungswidrig erklärt. Der Bundesgesetzgeber hat daraufhin in 2019 mit dem Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsgesetzes die Regelungen geändert und das sogenannte Bundesmodell eingeführt. Gleichzeitig wurde eine Länderöffnungsklausel beschlossen, wonach sich die Länder für andere Berechnungsformen entscheiden konnten. Das Land NRW hat hiervon keinen Gebrauch gemacht und das Bundesmodell ohne weitere Änderungen übernommen. Seit 2022 wenden die Finanzämter in NRW das neue Recht an und ermitteln nach den neuen Bewertungsregeln

1. den Grundsteuerwert (früher Einheitswert) bezogen auf den 1.1.2022 und
2. den daraus abgeleiteten Grundsteuermessbetrag (= Grundsteuerwert x Messzahl) für jedes Grundstück neu und versenden die beiden Bescheide an die Grundstückseigentümer. Zur Berechnung des Grundsteuerzahlbetrages (= Grundsteuermessbetrages x örtlicher Hebesatz) werden die Grundsteuermessbeträge den Kommunen mitgeteilt.

Bereits 2022 wurde festgestellt, dass die neuen Bewertungsregelungen zu einer Minderung des Grundsteuerwertes bei Nichtwohngrundstücken gegenüber den

bisherigen Einheitswerten führen. Bei angestrebter Aufkommensneutralität wären Wohngrundstücke damit zwangsläufig stärker belastet.

Die Bundesländer Berlin, Sachsen und Saarland, die auch das Bundesmodell anwenden, haben daraufhin die Messzahlen für Wohn- und Nichtwohngrundstücke verändert, mit der der Grundsteuerwert multipliziert wird, um zum Grundsteuermessbetrag zu kommen. NRW hat, wie andere Bundesländer auch, keine entsprechende Anpassung vorgenommen.

Ende 2023 haben die kommunalen Spitzenverbände erneut auf die erheblichen Belastungsverschiebungen hingewiesen und eine gesetzgeberische Lösung eingefordert. Eine Messzahl-Anpassung wie in Berlin, Sachsen oder dem Saarland hat das Land NRW mit dem Hinweis, dass ein Großteil der Grundsteuermessbescheide neu gefasst werden müsste und dies bis zum Jahresende 2024 nicht zu leisten sei, abgelehnt. Stattdessen hat der Finanzminister NRW eine bundesgesetzliche Öffnung des kommunalen Hebesatzrechts vorgeschlagen, um möglichen Belastungsverschiebungen ausgleichen zu können. Aufgrund erheblicher rechtlicher Bedenken wurde dieser Vorschlag abgelehnt. Ungeachtet der vielen warnenden Hinweise, nicht nur was den zeitlichen Horizont, sondern insbesondere was die rechtliche Ausgestaltung anbelangt, hat die Landesregierung nun einen Gesetzentwurf für ein differenziertes Hebesatzrecht in den Landtag eingebracht und beabsichtigt noch die Beschlussfassung bis zur Sommerpause.

Aktueller Stand der Umsetzung der Grundsteuerreform

Seit 2022 erhält die Stadt Haan laufend entsprechende Neuberechnungen des Grundsteuermessbetrages auf den Stichtag 1.1.2025 digital per Elstertransfer vom Finanzamt Hilden übermittelt. Die Stadt Haan hat rd. 12.000 Immobilien zu bescheiden. Um die Daten durchgängig digital verarbeiten zu können, waren umfangreiche Programmänderungen in der Veranlagungssoftware erforderlich. Die abschließenden Tests, dass die Daten fehlerfrei übernommen werden, erfolgten Anfang Mai. Die Veranlagungen auf den 1.1.2025 kommen daher erst jetzt nach und nach in die Bearbeitung. Die Auswirkungen der Grundsteuerreform in Haan auf die verschiedenen Grundstücksarten können erst anschließend berechnet werden. Um vorab hierzu bereits Aussagen treffen zu können, ist die Verwaltung auf das für Ende Juni vom Finanzministerium angekündigte Grundsteuermessbetragsverzeichnis angewiesen. Und wenn dieses Verzeichnis vorliegt, muss es vorab mit den hier vorhandenen Daten abgeglichen werden, da nach Auskunft des Finanzministeriums eine erhebliche Anzahl von Grundsteueraktenzeichen (rd. 500.000) entfallen ist.

Die jetzt mit dem Gesetzentwurf eröffnete Möglichkeit der Differenzierung innerhalb des Grundsteuerhebesatzes B nach Grundstücksarten ist in der Software nicht vorgesehen und war nicht Gegenstand der Umprogrammierung zur Anpassung an die Grundsteuerreform. Es müsste jetzt eine erneute Programmerweiterung in Auftrag gegeben werden. Über die Kosten und den Umsetzungshorizont liegen noch keine Informationen vor.

Unabhängig davon müssen neue Programme von der Gemeindeprüfungsanstalt abgenommen werden. Da alle in NRW vertretenen Softwareanbieter mit dem gleichen Anliegen an die GPA herantreten müssen, darf bezweifelt werden, dass dies in der verbleibenden Zeit bis Ende 2024 abgeschlossen werden kann.

Unabhängig von den technischen Umsetzungsschwierigkeiten ergeben sich erhebliche verfassungsrechtliche Unsicherheiten. Die im Vorfeld der Reform des Grundsteuer- und Bewertungsgesetzes vorgetragenen verfassungsrechtlichen Bedenken sollen nun per kommunaler Satzung neu bewertet werden. Hier sieht sich die Stadt Haan nicht mit der notwendigen rechtlichen Expertise ausgestattet. Auch die vom Land angebotene Formulierung in Mustersatzungen erscheint hier nicht hinreichend differenziert.

Es ist mit einer Flut von Widersprüchen und Klagen zu rechnen. Auch ist nicht bekannt, inwieweit und in welchem Zeitraum nicht verfassungsgemäße (differenzierte) Hebesätze nachträglich festgesetzt werden können. Außer Frage steht jedoch, dass die für 2024 festgesetzten Hebesätze in 2025 nicht weitergelten.

Die Umsetzung der Grundsteuerreform in ihrer bisherigen Form, d.h. ohne Hebesatzdifferenzierung, bindet bereits erhebliche Personalressourcen. Für eine weitgehende Ausgestaltung fehlt entsprechendes Personal. Hier hilft auch die Ausnutzung der maximal zur Verfügung stehenden Zeit bis zum 30.6.2025 nicht weiter. Zumal bis dahin keine Grundsteuerveranlagung erfolgen kann mit der Folge, dass rd. 3,5 Mio. € an Grundsteuererträgen vorzufinanzieren wären.

Darüber hinaus weist der Städte und Gemeindebund auf weitere, nicht von der Hand zu weisende Probleme hin. Vor diesem Hintergrund kann die Verwaltung nur eindringlich vor der Einführung differenzierter Hebesätze warnen und bittet die Politik darum, sich auf allen Ebenen gegen den Gesetzentwurf der Landesregierung zu stellen.

Es bleibt zu befürchten, dass die Grundsteuerreform erneut vor dem Verfassungsgericht landet.

Der beigefügten Stellungnahme des Städte- und Gemeindebundes schließt sich die Stadt Haan vollinhaltlich an.

Finanz. Auswirkung:

Bei nicht rechtmäßiger Ausgestaltung der Hebesatzsatzung und den daraufhin erlassenen Grundsteuerbescheiden drohen massive Grundsteuerausfälle, die im besten Fall nur vorzufinanzieren sind.

Anlagen:

Gesetzentwurf Differenzierte Hebesätze Drucksache 18_9242

SB 146 aus 2024 - erste Stellungnahme StGB zum Gesetzentwurf

SB 93 aus 2024 Bund begründet Absage an Hebesatzdifferenzierung