

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Haupt- und Finanzausschuss	10.12.2024
Rat	17.12.2024

Hebesätze 2025

Beschlussvorschlag:

1. Der Hebesatz der Gewerbesteuer für das Jahr 2025 wird auf 427 v.H. festgelegt.

2. Es wird keine Differenzierung der Hebesätze vorgenommen.

Der Hebesatz der Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliche Betriebe) wird auf v.H.

und der Hebesatz der Grundsteuer B (sonstige Grundstücke) aufv.H. für das Jahr 2025 festgelegt.

(Empfehlung zu den Hebesätzen erfolgt voraussichtlich zur Ratssitzung, Verwaltung braucht die Zeit zum Verifizieren, s. Sachverhalt)

3. Die Verwaltung wird beauftragt, eine entsprechende Hebesatzsatzung vorzubereiten.

Sachverhalt:

Gewerbesteuer

Die Verwaltung empfiehlt den Hebesatz der Gewerbesteuer in 2025 bei 427 v.H. zu belassen.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer belastenden Situation. Die Investitionen der Wirtschaft in den Standort Deutschland haben ein Tief erreicht. Gleichzeitig stellen die Einnahmen aus der Gewerbesteuer jedoch den größten

Einnahmeblock im Haushalt der Stadt dar. Unter Berücksichtigung der Orientierungsdaten werden auch ohne Hebesatzanpassung Mehrerträge in Höhe von 2,2 Mio. € erwartet.

Grundsteuer

Zum 1.1.2025 gelten die nach der Grundsteuerreform ermittelten Messbeträge. Die Anwendung alter Messbeträge ist nicht mehr erlaubt. Aufgrund der erheblichen Differenz zwischen der bisherigen Gesamtsumme aller Messbeträge und der neuen Gesamtsumme, müssen die Hebesätze für die Grundsteuer A und B angepasst werden.

Mit der Informationsvorlage 20/116/2024 wurde im HFA und Rat ausführlich über die Entwicklung und den Stand der Grundsteuerreform berichtet. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf diese Sitzungsvorlage mit ihren Anlagen verwiesen.

Erklärtes Ziel von Bund und Ländern bei der Umsetzung der Grundsteuerreform war die Aufkommensneutralität. Das Gesamtgrundsteueraufkommen in den einzelnen Kommunen sollte nach der Reform in etwa so hoch sein, wie vor der Reform. Über die Höhe der Hebesätze der kommunalen Realsteuern entscheiden die Kommunen eigenständig. Bund und Land haben also an dieser Stelle ganz massiv auf die kommunale Selbstverwaltung Einfluss genommen. Die Veröffentlichung aufkommensneutraler Hebesätze in den einzelnen Kommunen erfolgte durch das Finanzministerium NRW auf Basis der von den Finanzämtern ermittelten Grundsteuermessbeträge für die einzelnen Kommunen zu den Stichtagen 1.1.2024 (altes Recht) und 1.1.2025 (neues Recht) und unter Berücksichtigung der bisherigen Hebesätze A und B.

Die folgenden Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Veröffentlichungen des Finanzministeriums NRW. Insbesondere das zugrunde liegende Grundsteuermessbetragsvolumen der Grundsteuer A und der Grundsteuer B können zum jetzigen Zeitpunkt von der Verwaltung nicht verifiziert werden!

Die Haushaltsplanansätze für Grundsteuer A und B wurden im Hinblick auf die Zielsetzung und Vorgabe des Bundesgesetzgebers nicht verändert und betragen zum Haushaltsplanentwurf 2025 unverändert insgesamt rund 7,7 Mio. Euro.

Grundsteuer A:

Nach dem neuen Recht sind die Wohngebäude der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe nicht mehr unter der Grundsteuer A sondern unter der Grundsteuer B zu berücksichtigen. Dies führt zu einer Verschiebung bisher unter Grundsteuer A berücksichtigter Wohnteile hin zur Grundsteuer B. Konkret wird nach den Tabellen

des Finanzministeriums in Haan ein Grundsteuermessbetragsvolumen i.H.v. 1.440 € nicht mehr unter Grundsteuer A, sondern unter Grundsteuer B berücksichtigt.

Die Berechnungsformel, um auf einen aufkommensneutralen Grundsteuerhebesatz für die Grundsteuer A zu kommen, lautet gem. Veröffentlichung des Finanzministeriums des Landes NRW:

Grundsteuer A	
Aufkommens- neutraler Hebesatz 2025	= $\frac{(\text{Messbetragsvolumen 01.01.2024} - \text{Wohnteile LuF 01.01.2024}) \times \text{Hebesatz 2024} \times \text{Steigerungsrate (1,013)}}{\text{Messbetragsvolumen reformiertes Recht}}$

Für die Stadt Haan sind nach Informationen des FM NRW folgende Werte zu berücksichtigen (siehe hierzu Anlage 3):

$$\frac{9.243 - 1.440 \times 254 \times 1,013}{4.598} = 436,65$$

Das Finanzministerium des Landes NRW berechnet unter Berücksichtigung der aktuell von den Finanzämtern ermittelten Messbeträge für die Stadt Haan folgende „aufkommensneutrale“ Hebesätze für die Grundsteuer A:

	Messbetrag	Bisheriger Hebesatz GrSt. A:	„Aufkommensneutraler Hebesatz“ gem. FM	Differenzbetrag
		254 v.H.	437 v.H.	
Grundsteuer A alt	9.243	23.477 €		
Grundsteuer A neu	4.598	Nicht mehr anwendbar.	20.093 €	
Summe		23.477 €	20.093 €	3.384 €

Die sich ergebende Differenz von 3.384 € geringerem Ertrag ergibt sich aus der Verlagerung von 1.440 € aus dem Grundsteuermessbetragsvolumen der Grundsteuer A nach der Reform in das Messbetragsvolumen der Grundsteuer B.

Hierzu: Anlagen 3 bis 5 beigefügten Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer A und B sowie die Liste der Hebesätze des Finanzministeriums NRW.

Grundsteuer B:

Rechtsunsicherheit bei der Anwendung differenzierter Hebesätze

Nach den Tabellen des FM ergibt sich zwischen altem und neuen Grundsteuermessbetragsvolumen bei der Grundsteuer B eine negative Differenz von 17,2%. Differenziert man nach Wohngrundstücken (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum) und Nichtwohngrundstücken (Gewerbegrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, sonstige Grundstücke) liegt das Volumen der Wohngrundstücke rd. 5% und das Volumen der Nichtwohngrundstücke rd. 40% unter den bisherigen Werten. Dies veranlasste das Land kurzfristig die Einführung differenzierter Hebesätze in den Kommunen zu ermöglichen, um die Wohnkosten nicht weiter ansteigen zu lassen.

Die Rechtmäßigkeit dieser Hebesatzdifferenzierung wird vom Land und von den kommunalen Spitzenverbänden unterschiedlich bewertet. Zwischenzeitlich wurden zwei Rechtsgutachten zur möglichen Differenzierung der Grundsteuer B in NRW veröffentlicht. Die beiden Gutachten bewerten die Rechtmäßigkeit der Differenzierung vollkommen konträr. Die möglichen Betrachtungsweisen der offenen Rechtsfragen der Gutachten, zum einen beauftragt durch die Landesregierung NRW und zum anderen beauftragt durch den Städtetag NRW, heben noch einmal das Risiko hervor, das mit einer Differenzierung der Grundsteuer B-Hebesätze einhergeht. Beide Gutachten sind als Anlagen 1 und 2 angefügt und geben keine eindeutige Orientierung.

Mögliche Folgen einer unzulässigen Hebesatzdifferenzierung einschließlich der fiskalischen Risiken werden jedoch von beiden Gutachten übereinstimmend bewertet:

Im Falle einer gleichheitswidrigen Hebesatzdifferenzierung ist von der Nichtigkeit beider Hebesätze auszugehen (siehe Landesgutachten, Seite 66). Formell bestandskräftige Bescheide würden zwar von der Satzungsichtigkeit nicht berührt (siehe Landesgutachten, Seite 67), für festgesetzte aber noch nicht erhobene Grundsteuern besteht jedoch eine Vollstreckungssperre (§ 183 Satz 2 VwGO).

Darüber hinaus können bestandskräftige Bescheide – insbesondere für steuerlich privilegierte Wohngrundstücke – nicht rückwirkend ersetzt werden. Ein Ausgleich von Steuerverlusten, die mit einer Neubescheidung streitbefangener Nichtwohngrundstücke auf Grundlage einer rückwirkenden Satzungskorrektur entstehen würden, können nicht durch eine Erhöhung des Hebesatzes für Wohngrundstücke ausgeglichen werden. Es drohen somit Steuerausfälle in unbestimmbarer Höhe.

Verwaltungsseitig wird eine in die allgemeine Öffentlichkeit wirkende Auseinandersetzung über die beiden unterschiedlichen Rechtsgutachten sowie darauf basierende Empfehlungen zur Einlegung von Rechtsmitteln seitens Haus- und Grundvereinen, der IHK sowie des Bundes der Steuerzahler erwartet.

Nach Erlass der Grundsteuerbescheide im Jahr 2025 ist landesweit neben den bereits zu erwartenden Rechtsbehelfsverfahren gegen die Grundsteuerreform als solche, mit zusätzlichen Rechtsbehelfsverfahren durch differenzierte Grundsteuer B-Hebesätze zu rechnen. In diesen Fällen bliebe die zu einem ungewissen Zeitpunkt

erfolgende Bewertung der materiellen Rechtmäßigkeit einer Differenzierung von Grundsteuer B-Hebesätzen durch die Verwaltungsgerichtsbarkeit abzuwarten.

Die Verwaltung bleibt bei der Auffassung, dass die Optierung mehr rechtliche Unwägbarkeiten und Aufwendungen für alle Beteiligten mit sich bringt, als die Umsetzung der Vorgaben des Bundesmodell und empfiehlt daher im Jahr 2025 auf eine Differenzierung der Hebesätze zu verzichten.

Grundsteuer B:

Aufkommensneutrale Hebesätze

Die nach neuem Recht nicht mehr unter der Grundsteuer A sondern unter der Grundsteuer B zu berücksichtigenden Wohngebäude der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe, machen – wie oben beschrieben – ein Messbetragsvolumen von 1.440 € aus und werden dem Messbetragsvolumen der Grundsteuer B hinzugerechnet.

Die Berechnungsformel, um auf einen aufkommensneutralen Grundsteuerhebesatz für die Grundsteuer B zu kommen, lautet gem. Veröffentlichung des Finanzministeriums des Landes NRW:

Grundsteuer B	
Aufkommens- neutraler Hebesatz 2025	= $\frac{(\text{Messbetragsvolumen 01.01.2024} + \text{Wohnteile LuF 01.01.2024}) \times \text{Hebesatz 2024} \times \text{Steigerungsrate (1,013)}}{\text{Messbetragsvolumen reformiertes Recht}}$

$$\frac{1.504.860 + 1.440 \times 540 \times 1,013}{1.245.886} = 661,36$$

⇒ Hierbei legt das Finanzministerium den falschen Hebesatz für das Jahr 2024 zugrunde: statt 540 v.H. beträgt der tatsächliche Hebesatz in Haan lediglich 510 v.H.

Auf Basis dieses fehlerhaften Wertes schlägt das Finanzministerium des Landes NRW unter Berücksichtigung der aktuell von den Finanzämtern ermittelten Messbeträge für die Stadt Haan folgende „aufkommensneutrale“ Hebesätze für die Grundsteuer B vor:

Bisheriger Hebesatz GrSt. B:	„Aufkommensneutraler Hebesatz“ gem. FM - auf Basis des falschen Hebesatzes
------------------------------------	---

		einheitlich		differenziert
	Messbetrag	510 v.H.	662 v.H.	577 v.H. Wohnen 921 v.H. Nichtwohnen
Grund-St. B alt	1.504.860	7.674.786 €		
Grund-St. B neu	1.245.886 gem. FM (937.747 Wohnen, 308.139 Nichtwohnen)	Nicht mehr anwendbar.	8.247.765 €	5.410.800 € Wohnen 2.837.960 € Nichtwohnen
Summe		7.674.786 €	8.247.765 €	8.248.760 €

Die vom Ministerium ermittelten „aufkommensneutralen Hebesätze“ führen zu höheren Grundsteuererträgen, als dies für eine Aufkommensneutralität erforderlich wäre. Die zugehörigen Datengrundlagen, hier: Summe Messbetrag 1.245.886, davon 937.747 Wohnen und 308.139 Nichtwohnen) können von der Verwaltung noch nicht verifiziert werden. Zur Berechnung aufkommensneutraler Hebesätze, müsste die Summe des zugrundeliegenden Messbetragsvolumens verwaltungsseitig nachvollzogen werden können. Zudem ist nicht erkennbar, inwieweit Wertberichtigungen (z.B. aufgrund von Einspruchsverfahren oder von Schätzungsbescheiden) in die Berechnung des aufkommensneutralen Hebesatzes eingeflossen sind. Zu aktualisieren sind in Haan rd. 12.000 Fälle. Bei mehr als 20% aller Fälle kann der neue Messbetrag nicht einfach übernommen werden, da die Besitzverhältnisse lt. der Meldung des Finanzamtes nicht mit denen im Finanzverfahren übereinstimmen. Hier muss eine Klärung erfolgen. Die Stadt Haan nimmt Eigentumsumschreibungen auch unterjährig vor und hat daher einen aktuelleren Kenntnisstand der Besitzverhältnisse.

Darüber hinaus lagen dem zuständigen Finanzamt Hilden zum Stichtag 30.06.2024 insgesamt 1.975 Einsprüche von Haaner Grundsteuerpflichtigen vor, davon beziehen sich 1.604 Einsprüche auf die Verfassungsmäßigkeit.

Die Verwaltung geht aber davon aus, dass sie zur Ratssitzung am 17.12.2024 einen Hebesatz für die Grundsteuer A und B empfehlen kann.

Ohne einen Beschluss über neue Hebesätze können im Jahr 2025 keine Grundsteuerbescheide erstellt werden. Eine Bescheiderstellung auf Basis der alten Hebesätze ist nicht mehr möglich. Nach § 25 Abs. 3 Grundsteuergesetz (GrStG) ist

der Beschluss über die Festsetzung oder Änderung des Hebesatzes bis zum 30.06. eines Kalenderjahres zu fassen.

Hinweis:

Durch die geänderte Messbetragsfestsetzung des Finanzamtes können sich die Grundsteuern individuell erhöhen, verringern oder gleichbleiben.

Finanz. Auswirkung:

Mit der Einführung differenzierter Hebesätze würde die Stadt Haan ein nicht überschaubares finanzielles Risiko eingehen.

Anlagen:

Rechtsgutachten FM - Grundsteuer - Drueren/Krumm-Gutachten
Rechtsgutachten Städtetag - Grundsteuer - Lampert/Hummel-Gutachten
Berechnungsgrundlagen Grundsteuer A
Berechnungsgrundlagen Grundsteuer B
FM-Liste "aufkommensneutraler Hebesätze"