

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Rat	04.02.2025

Grundsteuerhebesatz 2025

Beschlussvorschlag:

Vorschlag der Verwaltung (Variante 1 der Grundsteuerhebesatzsatzung):

1. Der Rat beschließt von der Differenzierung der Hebesätze für die Grundsteuer B im Jahr 2025 keinen Gebrauch zu machen.
2. Der Rat beschließt die beigefügte Grundsteuerhebesatzsatzung in der Variante 1.

Vorschlag entsprechend Antrag der GAL-Fraktion (Variante 2 der Grundsteuerhebesatzsatzung):

1. Der Rat beschließt von der Differenzierung der Hebesätze für die Grundsteuer B nach § 1 Abs. 1 des Grundsteuerhebesatzgesetzes NRW Gebrauch zu machen
2. Der Rat beschließt die beigefügte Grundsteuerhebesatzsatzung in der Variante 2.

Sachverhalt:

Es wird Bezug genommen auf die Vorlage 20/127/2024/1. Diese enthält einige kleine Fehler, die hiermit korrigiert werden (**in rot**).

Gem. § 25 Grundsteuergesetz bestimmt die Gemeinde mit welchem Hundertsatz des Steuermessbetrages die Grundsteuer zu erheben ist. Der Hebesatz ist für ein oder mehrere Kalenderjahre, höchstens jedoch für den Hauptveranlagungszeitraum der

Steuermessbeträge festzusetzen. Da der bisherige Hauptveranlagungszeitraum am 31.12.2024 endet, ist der Hebesatz für 2025 neu festzusetzen.

Zum 13.12.2024 ist der Großteil der Immobilien nach den neuen Bewertungsmaßstäben veranlagt. Offen sind noch rd. 300 Fälle mit einem Gesamtmessbetrag alt in Höhe von rd. 23.000.

Die Verwaltung hält diesen Bearbeitungsstand für ausreichend, um eine Empfehlung für einen Hebesatz der Grundsteuer A und der Grundsteuer B abgeben zu können.

Das Absinken der Gesamtmessbeträge ist der Tatsache geschuldet, dass nach den neuen Regelungen der festgestellte Grundstückswert (bislang Einheitswert) mit kleineren Steuermesszahlen zu multiplizieren ist. Nach § 15 GrundStG haben sich die Steuermesszahlen wie folgt verändert:

	alt	neu
Grdst. Land- und Forstwirtschaft	0,006	0,00055
Unbebaute Grdst	0,0035	0,00034
Wohngebäude		0,00031
<i>Einfamilienhäuser, die ersten 38 T€ zu 0,0026 danach</i>	0,0035	
<i>Zweifamilienhäuser</i>	0,0031	
Nicht-Wohngebäude	0,0035	0,00034

Bereits über die Steuermesszahl erfolgt eine Privilegierung der Wohngebäude.

Grundsteuer A

Die veranlagten Grundstücke, die der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) zuzuordnen sind, weisen einen bisherigen Gesamtmessbetrag in Höhe von 9.362,50 € aus. Hierin enthalten 1.440,00 € für Wohnanteile, die nach der neuen Berechnung ab 2025 der Grundsteuer B zuzurechnen sind. Der neue Gesamtmessbetrag, der ab 2025 zu Grunde zu legen ist, beträgt 4.931,06 €. Hieraus berechnet sich folgender neuer Hebesatz:

	Alt	Neu
Gesamtmessbetrag	9.362,50 €	
Abzgl. Wohnanteil	1.440,00 €	
maßgeblicher Messbetrag	7.922,50 €	4.931,06
Hebesatz	254 v.H.	413 v.H.
Aufkommen	20.384,75 €	20.365,28 €

Für die Grundsteuer A wird für 2025 somit ein Hebesatz von 413 v.H. vorgeschlagen.

Grundsteuer B

Die veranlagten übrigen Grundstücke, die der Grundsteuer B zuzuordnen sind, weisen einen bisherigen Gesamtmessbetrag in Höhe von 1.488.525,01 € aus. Hinzu kommen 1.440,00 € für Wohnanteile, die bislang der Grundsteuer A zuzurechnen

waren. Der neue Gesamtmessbetrag, der ab 2025 zu Grunde zu legen ist, beträgt 1.208.090,15 €. Hieraus berechnet sich folgender neuer Hebesatz:

	Alt	Neu
Gesamtmessbetrag	1.488.525,01 €	
AbZuzgl. Wohnanteil	1.440,00 €	
maßgeblicher Messbetrag	1.489.965,01 €	1.208.090,15
Hebesatz	510 v.H.	637 v.H.
Aufkommen	7.697.606,23 €	7.695.534,26 €

Für die Grundsteuer B wird für 2025 somit ein Hebesatz von 637 v.H. vorgeschlagen.

Differenzierung des Hebesatzes der Grundsteuer B

Das Land NRW hat mit dem Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze die Möglichkeit eröffnet, für die Wohngrundstücke und die Nichtwohngrundstücke unterschiedliche Hebesätze festzulegen. Die Verwaltung rät weiterhin von einer Differenzierung der Hebesätze aufgrund der rechtlichen Unsicherheit ab.

Dennoch soll dargestellt werden, welche Auswirkungen differenzierte Hebesätze bei der Grundsteuer B hätten.

Der Grundsteuer B unterliegen bislang 11.453 Fälle. Diese verteilen sich wie folgt:

Wohngrundstücke:

	Fälle	Messbetrag alt	Messbetrag neu
Einfamilienhäuser	4.564	430.822,36 €	450.464,69 €
Zweifamilienhäuser	1.101	120.863,99 €	130.494,22 €
Wohnungseigentum	3.564	217.229,86 €	190.973,70 €
Mietwohngrdst.	804	199.532,51 €	161.222,57 €
Gesamtaufkommen		968.448,72 €	933.155,18 €
Hebesatz		510 v.H.	637 v.H.
Grundsteuer B		5.003.296,62 €	5.944.198,50 €
Differenzierter HS			536 v.H.
Grundsteuer B			5.001.711,76 €

Nicht-Wohngrundstücke:

	Fälle	Messbetrag alt	Messbetrag neu
Geschäftsgrdst.	474	393.696,86 €	136.398,99 €
Gemischt genutzte Grdst.	290	69.305,11 €	49.338,39 €
Sonstige bebaute Grdst.	226	11.593,19 €	12.532,93 €
Unbebaute Grdst.	430	28.458,98 €	73.106,70 €
Gesamtaufkommen		503.054,14 €	271.377,01 €
Hebesatz		510 v.H.	637 v.H.
Grundsteuer B		2.598.928,60 €	1.728.671,55 €

Differenzierter HS			958 v.H.
Grundsteuer B			2.599.791,76 €

Abweichungen zur vorherigen Berechnung ergeben sich, da vom Finanzamt in einigen Fällen bislang keine Zuordnung zu einer bestimmten Grundstücksart angegeben wurde. Die Verwaltung befindet sich hier noch in der Klärung der Zuordnung.

Erkennbar ist, dass im Bereich der Wohngrundstücke der Messbetrag für Wohnungseigentum und Mietwohngrundstücke sinkt, während der Messbetrag für Ein- und Zweifamilienhäuser steigen. Im Bereich der Nicht-Wohngrundstücke sinkt der Messbetrag für Geschäfts- und gemischt genutzte Grundstücke, während er für sonstige bebaute Grundstücke und unbebaute Grundstücke steigt.

Nicht bekannt ist die Anzahl der Wohnungen. Zur Berechnung der Auswirkungen einer Differenzierung wird daher unterstellt, dass ein Einfamilienhaus und ein Wohneigentum einer Wohnung gleichgesetzt werden, ein Zweifamilienhaus entsprechend zwei Wohnungen enthält und ein Mietwohngrundstück vier Wohnungen. Hieraus ergeben sich 13.546 Wohnungen. Für eine Wohnung waren somit bis 2024 durchschnittlich mtl. 30,38 € an Grundsteuern zu zahlen, zukünftig wären es 36,57 € bei einem einheitlichen Hebesatz von 637 v.H. Bei einem differenzierten Hebesatz würde sich keine Veränderung ergeben.

Bei einer näheren Betrachtung bezogen auf Straßenzüge, Viertel oder Grundstückslagen, ergeben sich beispielhaft folgende Veränderungen bei der Gegenüberstellung der Grundsteuer nach altem Recht und nach reformiertem Recht ab 2025:

Lage	2024 Grundsteuer 510 v.H.	2025 Grundsteuer 637 v.H.	2025 Grundsteuer 536 v.H.
Neubaugebiet			
45 Einheiten Ø	650,60 €	846,56 €	712,33 €
Vermieter e.G.			
740 Wohnungen Ø	220,81 €	167,17 €	140,67 €
Vermieter			
240 Wohnungen Ø	210,84 €	182,22 €	153,33 €
EFH-Siedlung älter			
54 Einheiten Ø	456,18 €	567,83 €	477,80 €

In der Ratssitzung am 17.12.2024 stellte die GAL-Fraktion den Antrag, von der Möglichkeit differenzierter Hebesätze Gebrauch zu machen und schlug vor, den Hebesatz für Wohngrundstücke auf 536 v.H. und den Hebesatz für Nichtwohngrundstücke auf 958 v.H. festzusetzen. Hierzu meldete die WLH-Fraktion Beratungsbedarf an. Es wurde beschlossen, die Frage der Differenzierung des Grundsteuerhebesatzes für die Grundsteuer B in einer Sondersitzung des Rates zu erörtern.

Zusätzlich zu den bisherigen Informationen sollte die Entwicklung der Grundsteuer in den Nachbarkommunen dargestellt werden:

	A		B			C	Status
	alt	neu	alt	neu W*	neu NW		
Erkrath	285	476	652	808	1.340	nein	beschlossen
Haan	254		510				
Heiligenhaus	210	276	680	983	983	nein	beschlossen
Hilden	290	325	580	650	1.300	nein	beschlossen
Langenfeld	160	291	360	418	418	nein	beschlossen
Mettmann	290	499	745	932	932	nein	beschlossen
Monheim	282	1.000	282	1.000	1.000	10.000	beschlossen
Ratingen	220	312	440	450	710	nein	beschlossen
Velbert	215	234	650	931	931	nein	beschlossen
Wülfrath	320	468	720	918	1.744	nein	beschlossen

Solingen	305	305	690	805	805	nein	beschlossen
Wuppertal	240	309	620	947	947	nein	beschlossen
Düsseldorf	156	295	440	374	374	nein	beschlossen

*W= Wohngebäude, NW= nicht Wohngebäude

Gelb unterlegt: Städte, mit differenzierten Hebesätzen

Lediglich die Stadt Düsseldorf hat ihren Hebesatz gesenkt.

Finanz. Auswirkung:

Sowohl mit den vorgeschlagenen einheitlichen Hebesätzen für die Grundsteuer B (Variante 1) als auch den differenzierten Hebesätzen (Variante 2) können die im Haushalt 2025 veranschlagten Beträge erreicht werden.

Anlagen:

Antrag GAL - Haushalt 2025 differenzierte Grundsteuer B (003)
Grundsteuerhebesatzsatzung 2025 Variante 1
Grundsteuerhebesatzsatzung 2025 Variante 2