

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0684/2024
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	04.12.2024	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	10.12.2024	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Hebesatzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach ab dem Haushaltsjahr 2025

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach nimmt die Ausführungen zur Umsetzung der Grundsteuerreform zur Kenntnis.

1. Die Hebesatzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach wird in der Fassung der Anlage 1 beschlossen.

Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach spricht sich für die Einführung eines einheitlichen Grundsteuerhebesatzes bei der Grundsteuer B aus.

alternativ:

2. Die Hebesatzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach wird in der Fassung der Anlage 2 beschlossen.

Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach spricht sich für die Einführung differenzierender Grundsteuerhebesätze bei der Grundsteuer B aus.

Sachdarstellung/Begründung:

I. Allgemeines zur Hebesatzsatzung

Die Steuersätze werden gemäß § 78 der Gemeindeordnung NRW (GO NRW) grundsätzlich durch die Haushaltssatzung festgesetzt. Die Festsetzung der Hebesätze in der Haushaltssatzung bewirkt, dass eine Veranlagung der Steuerpflichtigen erst nach Inkrafttreten der Haushaltssatzung erfolgen kann. Durch die besondere aktuelle Hebesatzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach werden die Steuersätze von der Jährlichkeit der Haushaltssatzung entkoppelt, das heißt, dass die Steuersätze ihre Gültigkeit bis zu einer Änderung der Hebesatzsatzung behalten. Die Nennung der Hebesätze in der Haushaltssatzung hat daher nur eine deklaratorische Bedeutung.

In der Haushaltsatzung 2024 bzw. im Nachtragshaushalt 2025 werden die Hebesätze damit nur deklaratorisch in § 6 aufgeführt. Um den Steuerpflichtigen rechtzeitig nach Beschluss des Rates einen rechtssicheren neuen Bescheid zukommen lassen zu können, ist der Beschluss einer Hebesatzsatzungsänderung notwendig.

II. Grundsteuerreform

1. Gesetzliche Neuregelung der Grundsteuer (Grundsteuerreform)

Durch das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10.04.2018 wurden die bisher angewandten Vorschriften zur Bewertung von Grundstücken für die Bemessung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. So lautet der Tenor u.a. die Einheitsbewertung des Grundvermögens genüge nicht mehr den verfassungsrechtlichen Anforderungen an eine gleichheitsgerechte Ausgestaltung, weil das jahrzehntelange Unterbleiben einer Wertanpassung an die Wertverhältnisse zum 1.1.1964 dem Gebot der Folgerichtigkeit widerspreche und zu einem weitgehenden Verlust eines einheitlichen, am gemeinen Wert ausgerichteten Bewertungsmaßstabs geführt habe. Das bisherige Recht der Einheitsbewertung sah ursprünglich alle sechs Jahre - erstmals 1970 - eine neue Hauptfeststellung vor, mit der die Einheitswerte entsprechend der Wertentwicklung fortgeschrieben werden sollten. Dies wurde jedoch bereits 1970 ausgesetzt, so dass der letzte tatsächliche Hauptfeststellungszeitpunkt der 01.01.1964 war. Selbst bei der **Bewertung von Neubauten** wurden die Wertverhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt zum 1.1.1964 zugrunde gelegt.

Am 26.11.2019 beschloss daraufhin der Bundesgesetzgeber ein Gesetzespaket zur Reform der Grundsteuer (das sog. „Bundesmodell“), zeitgleich wurde den Ländern über Art. 72 Abs. 3 des Grundgesetzes eine abweichende Regelungskompetenz eröffnet (Länderöffnungsklausel). Hiermit ist sichergestellt worden, dass die Grundsteuer in ihrer bisherigen Form noch bis zum 31.12.2024 erhoben werden kann, und zum anderen die Grundlage für eine Reform der Grundsteuer gelegt. Ziel der Grundsteuerreform ist es, durch die Neubewertung des Grundeigentums eine höhere Bewertungsgerechtigkeit zu erreichen, denn ein Festhalten an den alten Einheitswerten führte zu gravierenden und umfassenden Ungleichbehandlungen bei der Bewertung des Grundvermögens.

Mit dem Bundesmodell erfolgte eine Festlegung auf ein weiterhin wertabhängiges Modell mit jedoch elementaren Veränderungen. Das wertabhängige Modell orientiert sich zwar am bisherigen Verfahren zielt aber auf eine realitätsgerechte Abbildung der Grundstücks- und Gebäudewerte ab.

Bis 2024 wurde ein Einheitswert berechnet: Grundlagen für die Berechnung bildeten die Werteverhältnisse von 1964. Neben der Lage der Immobilie wurden die Bauweise und Ausstattung der Immobilie als Faktoren ermittelt. Dazu wurde die Jahresrohmiete (zum 1. Januar), die ein fiktiver Mieter für das gesamte Kalenderjahr zu entrichten hätte, mit einem sogenannten Vervielfältiger multipliziert. Hinzu kamen noch diverse Zuschläge (werterhöhende Umstände) und Abschläge (wertmindernde Umstände). Ab 2025 wird der Grundsteuerwert ermittelt, hier wird der jeweilige Bodenrichtwert (Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse), die statistisch berechnete Höhe der Nettokaltmiete, die Grundstücksfläche, die Art der Immobilie und das Alter der Immobilie berücksichtigt.

Das 3-stufige Verfahren zur Berechnung der Grundsteuer (siehe unten) wurde beibehalten.

Für die Bewertung des Grundsteuerwertes gilt entweder das sog. Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren:

- Bei Wohngrundstücken (z.B. Ein- und Zweifamilienhäusern, Wohneigentum) ermittelt sich der Grundsteuerwert nach dem Ertragswertverfahren (§§ 252 ff. des Bewertungsgesetzes).
- Für die Bewertung von Nichtwohngrundstücken (z.B. Geschäftsgrundstücken, Teileigentum und sonstigen bebauten Grundstücken) wird das Sachwertverfahren angewendet (§§ 258 ff. Bewertungsgesetz).

Sowohl bei dem Sachwertverfahren als auch bei dem Ertragswertverfahren ist zwischen einer Bewertung des Bodens und des Gebäudes zu unterscheiden. Wie bereits oben erläutert, werden bei beiden Bewertungsverfahren der Bodenrichtwert ermittelt. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit vergleichbarer Grundstücke innerhalb eines abgegrenzten Gebiets. Er wird vom Gutachterausschuss ermittelt und dient der Bestimmung des Werts von Grundstücken. Dies führte zwangsläufig, gegenüber der bisherigen Bewertung anhand der Einheitswerte von 1964, zu Belastungsverschiebungen zwischen Wohngrundstücken und Nichtwohngrundstücken. Die Wertverschiebungen werden insbesondere auf die Nutzung des Bodenrichtwerts bei den Bewertungsverfahren zurückgeführt.

Da der Grundsteuerwert als neue Bemessungsgrundlage auf Basis der Wertverhältnisse zum 01.01.2022 naturgemäß gegenüber den alten Einheitswerten zum Bewertungsstichtag 01.01.1964 deutlich steigt, wurde im Grundsteuergesetz der zweite Faktor, also die Grundsteuermesszahl, deutlich abgesenkt. Sie betrug bisher grundsätzlich 3,5 Promille, ab 2025 beträgt sie nur noch 0,31 Promille für Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum bzw. 0,34 Promille für Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke.

Erklärtes Ziel von Bund und Ländern bei der Umsetzung der Grundsteuerreform ist die Aufkommensneutralität.

Mit der Reform wurde also an die Städte und Gemeinden appelliert, die durch die Neubewertung des Grundbesitzes resultierenden Belastungsänderungen durch eine gegebenenfalls erforderliche Anpassung des Hebesatzes auszugleichen, um ein konstantes Grundsteueraufkommen zu sichern. Insgesamt soll die Reform für die jeweilige Stadt oder Gemeinde zu keinen Einnahmeverlusten führen; die Städte und Gemeinden sollen aber durch die Reform auch nicht mehr Grundsteuer einnehmen als zuvor. Das heißt nicht, dass die Grundsteuer für den individuellen Steuerpflichtigen belastungsneutral sein muss. Für die einzelnen Steuerpflichtigen kann sich die Steuerzahlung aufgrund der neuen Steuermessbeträge in Verbindung mit den neuen Hebesätzen gegenüber dem alten Recht ändern.

Dies ist die logische Konsequenz der Abkehr von den alten verfassungswidrigen Steuermessbeträgen auf Basis der Einheitswerte (s.o.). Da die Grundsteuerreform das Ziel verfolgt, Grundstücke entsprechend ihrem heutigen Wert einzustufen, die Wertverschiebung der vergangenen sechs Jahrzehnte abzubilden und so die Ungleichgewichte in der Besteuerung aufgrund veralteter Grundstücksbewertungen auszugleichen, ist diese Veränderung in der Steuerhöhe für den Einzelnen vom Gesetzgeber gewollt.

Aufgrund der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie nach Artikel 28 Absatz 2 GG besitzen die Gemeinden und damit der Rat der Stadt Bergisch Gladbach das verfassungsrechtlich in Artikel 106 Absatz 6 Satz 2 GG verankerte Recht, die Hebesätze der Grundsteuer im Rahmen der Gesetze autonom festzusetzen. Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach bestimmt mit der beigefügten Hebesatzsatzung für die Grundsteuer A und B mit welchem Hundertsatz des Steuermessbetrags (Hebesatz) die Grundsteuer im Stadtgebiet zu erheben ist und letztlich somit auch die absolute Höhe der Grundsteuer.

Die Grundsteuer wird wie bisher in drei Schritten festgesetzt:

Finanzamt

- Schritt 1 Grundsteuerwertbescheid
 - Ermittlung des Grundsteuerwertes (früher: Einheitswert) zum Bewertungsstichtag 01.01.2022 durch das Finanzamt.
 - Folgende Faktoren werden bei der Ermittlung des Grundsteuerwertes nach dem Bundesmodell berücksichtigt: Art der Immobilie, Grundstücksfläche, Bodenrichtwert, Baujahr/ Alter, Statistisch ermittelte Nettokaltmiete.
- Schritt 2 Grundsteuermessbetragsbescheid
 - Multiplikation des oben genannten Grundsteuerwerts mit der gesetzlich festgeschriebenen und vom Finanzamt anzuwendenden Steuermesszahl

Stadt Bergisch Gladbach

- Schritt 3 Grundsteuerbescheid
 - Multiplikation des oben genannten Grundsteuermessbetrages mit dem vom Rat beschlossenen Hebesatz.

Bereits im Jahr 2021 haben die Kommunalen Spitzenverbände in Deutschland auf eine Belastungsverschiebung von Wohn- und Nichtwohngrundstücken hingewiesen. Inwieweit sich das Grundsteuermessbetragsvolumen zulasten der Wohngrundstücke (und somit zugunsten der Nichtwohngrundstücke) verschiebt, ist jedoch von den individuellen räumlich-strukturellen Verhältnissen und Entwicklungen der Städte und Gemeinden abhängig. Soweit die Länder es für erforderlich halten, wurde ihnen mit der Länderöffnungsklausel die rechtliche Möglichkeit eröffnet, spezifischen regionalen Bedürfnissen Rechnung zu tragen. So haben einige Länder (Saarland und Sachsen) ihr verfassungsrechtlich eingeräumtes Abweichungsrecht genutzt, um abweichende Steuermesszahlen für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke zu bestimmen, um die Belastungsverschiebung von Wohnen und Gewerbe weitestgehend auszugleichen.

Am 06.05.2021 teilte der damalige NRW-Finanzminister jedoch mit, dass Nordrhein-Westfalen (NRW) nach gründlicher Abwägung der Vor- und Nachteile von der Länderöffnungsklausel bei der Grundsteuer keinen Gebrauch machen wird. Die Umsetzung des Bundesmodells in Nordrhein-Westfalen ist damit ohne ein eigenes Gesetzgebungsverfahren durchgeführt worden.

2. Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze

Am 04.07.2024 hat der Landtag NRW das Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen (Nordrhein-Westfalens Grundsteuerhebesatzgesetz - NWGrStHsG) beschlossen. Aus dem Gesetzesentwurf der Landesregierung heißt es: „Die Ergebnisse der Grundsteuermessbetragsfestsetzungen auf den 1. Januar 2025 haben gezeigt, dass die auf die verschiedenen Grundstücksarten entfallenden Messbetragsvolumina unter Berücksichtigung der im Bundesmodell grundsätzlich angestrebten Aufkommensneutralität der Grundsteuer von Kommune zu Kommune in unterschiedlichem Umfang zum gesamten Grundsteuermessbetragsvolumen beitragen.“. Um den räumlich strukturellen Gegebenheiten in den Kommunen hinreichend Rechnung zu tragen, wird den Kommunen das Recht eingeräumt, nach Grundstücksarten differenzierte Hebesätze zu beschließen.

Es soll ermöglicht werden, die Steuerbelastungen durch die Einführung differenzierter Hebesätze im Bereich der Grundsteuer B zwischen Wohngrundstücken und Nichtwohngrundstücken umzuverteilen. Als Ansatzpunkt wird nicht die Messzahlkorrektur gewählt, sondern die Hebesatzfestlegung vor Ort. Das Gesetz sieht diese Differenzierung allerdings nicht verpflichtend vor, sondern als Option. Das Wahlrecht in Bezug auf die Nutzung dieser Option liegt bei der jeweilig zuständigen Kommune.

2.1 Rechtliche Würdigung

2.1.1 Rechtsgutachten der Landesregierung

Das Finanzministerium hat im Zusammenhang mit der Verabschiedung des Gesetzes zur optionalen Einführung differenzierter Hebesätze ein Gutachten in Auftrag gegeben, welches im August 2024 veröffentlicht wurde.

Die Gutachter legen als Kernpunkte Folgendes dar:

- Soweit der Belastungsunterschied zwischen Wohn- und Nichtwohngebäude nicht mehr als 50 Prozent betrage, ist die Orientierung an der Belastungsverteilung zulässig.
- Kommunen sind nicht verpflichtet, eine Begründung für ihre Entscheidung zu formulieren. Der Landesgesetzgeber hat den sozial- und gesellschaftlichen Zweck einer Wohnnebenkostenstabilisierung bzw. -reduzierung durch die Begrenzung des Hebesatzes für Nichtwohngrundstücke vorgezeichnet. Diesen Lenkungszweck kann die Kommune für ihre Hebesatzdifferenzierung einfach übernehmen.
- Dass gemischt genutzte Grundstücke den Nicht-Wohngrundstücken zugeschlagen werden, ist nicht angreifbar, denn auch auf Ebene des Grundsteuergesetzes ist die vom Bundesgesetzgeber vorgenommene Typisierung zulässig.

2.1.2 Rechtsgutachten des Städtetages NRW

Der Städtetag NRW hat ein weiteres Rechtsgutachten zur verfassungsrechtlichen Zulässigkeit einer Differenzierung in Auftrag gegeben und am 02.10.2024 in einer Pressemitteilung veröffentlicht. Laut einem Schnellbrief des Städte- und Gemeindebundes NRW kommt dieses Gutachten *„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.“*

So heißt es weiter: „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. Dass diese Gutachter die mit einer Hebesatzdifferenzierung zusammenhängenden Rechtsfragen offenbar dezidiert anders bewerten als die Gutachter des Landesgutachtens, bestätigt noch einmal das Vorhandensein ungeklärter Rechtsfragen, das die kommunale Familie von Beginn an den Plänen des Landes für eine Hebesatzdifferenzierung entgegengehalten hatte. Noch in ihrer Bewertung des Landesgutachtens hatte die Geschäftsstelle an ihrer Kritik der Landesregelung grundsätzlich festgehalten und betont, dass das mit einer Differenzierung zusammenhängende Prozessrisiko auf die Gemeinden verlagert bleibe, sowohl mit Blick auf das materielle (Rest-)Risiko – also die Frage, ob die Verwaltungsgerichtsbarkeit die Rechtslage möglicherweise anders einschätzt als die Gutachter des Landesgutachtens – als auch mit Blick auf das Risiko, dass die Differenzierung als solche zusätzliche Rechtsbehelfsverfahren auslösen könnte. Dass dieses Prozessrisiko nicht nur theoretisch besteht, wird durch das nun vorliegende weitere Gutachten unterstrichen. Städte und Gemeinden, die eine Hebesatzdifferenzierung erwägen, sind nun umso mehr dazu aufgerufen, ihre örtliche Abwägungsentscheidung im Bewusstsein des bestehenden Prozessrisikos und der möglichen Folgen einer unzulässigen Differenzierungsentscheidung zu treffen. Zu derartigen Folgen einschließlich der fiskalischen Risiken führt bereits das im Auftrag der Landesregierung erstellte erste Gutachten ausführlich aus.“

Wesentliche Punkte Rechtsgutachten des Städtetages NRW:

Keine Vereinbarkeit einer Differenzierung mit dem Gleichheitssatz nach Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz. Im Rahmen der Prüfung verfassungsrechtlicher Risiken kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

- Durch die pauschale Privilegierung der Wohnungsgrundstücke ist es möglich, dass es zu erhöhten Rechtfertigungsanforderungen kommt, weil die Grundsteuerbelastung nur durch einen Teil der Steuerpflichtigen getragen wird.
- Das gilt erst recht, wenn Nichtwohngrundstücke höher besteuert werden (Der Vorgang birgt erhebliches Konfliktpotential.)
- Es kommt zu einer unzulässigen Überprivilegierung, wenn zusätzlich zur Differenzierung zugunsten von Wohngrundstücken grundsteuerrechtliche Begünstigungen von Wohnnutzungen nach dem Grundsteuergesetz dazukommen.
- Es ist zweifelhaft, ob die Abmilderung oder Beseitigung von Mehrbelastungen als Grund für die Rechtfertigung der Ungleichbehandlung ausreichen ist.
- Es besteht eine Ungleichbehandlung in Bezug auf gemischt genutzte Grundstücke, da diese Gruppe zur Gruppe der Nichtwohngrundstücke zählt.
- Eine Begünstigung von Nichtwohngrundstücken und damit auch von Gewerbebetrieben ist ausgeschlossen.
- Die Gemeinde ist eventuell als Wirtschaftsstandort nicht mehr attraktiv.

Fazit:

Eine rechtsichere Anwendung der Regelungen von NRWs Grundsteuerhebesatzgesetz scheidet aus, da erhebliche verfassungsrechtliche Bedenken gegen eine Hebesatzdifferenzierung bestehen.

Thomas Eiskirch, Vorsitzender des Städtetages NRW und Oberbürgermeister der Stadt Bochum formuliert dies so: „Für Kommunen ergeben sich mit differenzierten Hebesätzen für eine Grundsteuerermäßigung für Wohngrundstücke große Rechtsunsicherheiten. Damit drohen den Städten bei einer der wichtigsten kommunalen Steuern im schlimmsten Fall massive Steuerausfälle, wenn sie dem Landesmodell folgen.“

Auf das Gutachten des Städtetags NRW hat das Ministerium der Finanzen am 22.10.2024 reagiert und dessen rechtliche Aussagekraft in Zweifel gezogen. So handelt es sich laut Finanzministerium bei der Kritik der Gutachter des Städtetags „um keine verfassungsrechtliche, sondern im Kern um eine rechtspolitische Kritik“. Der Städte- und Gemeindebund bleibt bei seiner Einschätzung, „dass das Prozessrisiko im Falle der Hebesatzdifferenzierung (allein) die gemeindliche Ebene trifft und eine verlässliche Klärung der verfassungsrechtlichen Zulässigkeit erst durch entsprechende Gerichtsentscheidungen zu erwarten ist.“

Welche Folgen hat es, wenn sich die Regelung differenzierter Hebesätze später als rechtswidrig erweisen sollte?

- Nichtigkeit beider Hebesätze (Eine rechtswidrige Satzung ist unabhängig von der Art des Rechtsfehlers nichtig.)
- Vollstreckungssperre (Die Nichtigkeit berührt die bereits bestandskräftigen Grundsteuerbescheide zwar nicht, allerdings dürfen formell bestandskräftig festgesetzte, aber noch nicht erhobene Grundsteuern nicht vollstreckt werden.)
- Vertrauensschutz für Wohngrundstücke (Bestandskräftige Bescheide können nicht rückwirkend ersetzt werden. Insbesondere können bestandskräftige Bescheide für steuerlich privilegierte Wohngrundstücke nicht rückwirkend zu Lasten des Steuerpflichtigen geändert werden.)
- Steuerverluste in ungewisser Höhe (Die Neubescheidung von streitbefangenen Nichtwohngrundstücken auf Basis einer rückwirkenden Satzungs Korrektur.)
- Keine Neujustierung beider Hebesätze (Ein Ausgleich der Steuerverluste ist aufgrund des „Vertrauensschutzes“ der Wohngrundstücke nicht möglich.)
- Prozessrisiko sowie das Steuerrisiko zu 100 % bei der Stadt (Im Falle einer Differenzierung der Hebesätze.)

Mithin ergäben sich erhebliche Risiken, die insbesondere auch zu einer nicht abschätzbaren fiskalischen Folge für den städtischen Haushalt führen können.

3. Datengrundlage – Messbetragsverzeichnis des Landes NRW und Berechnungen für aufkommensneutrale Grundsteuerhebesätze für Bergisch Gladbach

Mit Schreiben vom 18.06.2024 hat das Ministerium der Finanzen des Landes NRW für die Stadt Bergisch Gladbach erstmals die möglichen aufkommensneutralen Grundsteuerhebesätze 2025 auf Basis der jeweils bekannten Hebesätze 2024 mitgeteilt (Messbetragsvolumen nach altem Recht zum 01.01.2024 multipliziert mit Hebesatz zum 01.01.2024 geteilt durch Messbetragsvolumen nach reformierten Recht).

Hier wurde bereits deutlich, dass Bergisch Gladbach einer der wenigen Städte bzw. Gemeinden in Nordrhein-Westfalen ist, die ihren Hebesatz für die Grundsteuer B senken kann, da die Bewertungen in der Gesamtsumme höher ausfallen als bei den Bewertungen nach dem alten Recht. Es wurde jedoch auch schnell deutlich, dass es erheblichen Klärungsbedarf zu den Datenbeständen gab. Am 17.09.2024 teilte das Land eine neue Empfehlung zum Stand der Daten bei der Finanzverwaltung (Stichtag: 15.08.2024) mit. In der Pressemitteilung weist das Land ausdrücklich darauf hin, dass sich die Grundsteuermessbeträge in den Kommunen kontinuierlich verändern und die Berechnung der Referenzhebesätze dynamisch ist.

3.1 Berechnung der aufkommensneutralen einheitlichen Hebesätze zum 01.01.2025

3.1.1 Ermittlung des Grundsteueraufkommens:

Grundlagen sind:

- eine Sonderauswertung Mitte August über sämtliche Grundsteuermessbeträge, sowie
- die der Finanzverwaltung zu Mitte August 2024 bekannten Hebesätze zum 1.1.2024

Das Produkt beider Faktoren stellt grundsätzlich das IST-Aufkommen 2024 zur Herstellung der Aufkommensneutralität dar.

3.1.2 Grundsteuermessbetragsvolumen nach reformiertem Recht:

Für die Ermittlung des Grundsteuermessbetragsvolumens nach dem reformierten Recht wurden als Datengrundlage die Summe aller Grundsteuermessbeträge aller Fälle berücksichtigt, die bis Mitte August 2024 durch die Finanzverwaltung NRW festgesetzt wurden. Berücksichtigt wurden auch die wegen Nichtabgabe der Feststellungserklärung geschätzten sowie die wegen eines Einspruchs oder Klage streitbefangenen Werte. Insofern können zukünftige Änderungen der Grundsteuermessbetragsfestsetzungen oder noch erfolgende erstmalige Grundsteuermessbetragsfestsetzungen Auswirkungen auf die tatsächliche Höhe des Grundsteuermessbetragsvolumens haben.

Zur Aufkommensneutralität führende Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngrundstücke:

Die Fraktion der CDU und die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN haben ein Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen (Landtagsdrucksache 18/9242) in den Landtag eingebracht, welches am 4. Juli 2024 verabschiedet wurde. Die Ermittlung der zur Aufkommensneutralität führenden differenzierenden Hebesätze für Wohngrundstücke und für Nichtwohngrundstücke nach diesem Gesetz erfolgt wie zuvor dargestellt und zusätzlich unter der Prämisse, dass das jeweilige Grundsteueraufkommen sowohl für Wohngrundstücke (Grundstücksarten: Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Wohneigentum, Mietwohngrundstücke) als auch Nichtwohngrundstücke (Grundstücksarten: Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, unbebaute Grundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstig bebaute Grundstücke) vor und nach der Reform unverändert bleiben soll. Die Ermittlung der zur Aufkommensneutralität führenden differenzierenden Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngrundstücke berücksichtigt die nach dem Gesetz vorgesehene Grenze für die Festlegung des Hebesatzes für Nichtwohngrundstücke. Nach dem Gesetz darf der Hebesatz für Nichtwohngrundstücke nicht geringer sein als der Hebesatz für Wohngrundstücke.

Das Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen hat die zur Aufkommensneutralität führenden Hebesätze aller Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen im Juni 2024 erstmals veröffentlicht und im September 2024 noch einmal aktualisiert.

Grundsteuer	Messbeträge 01.01.2024	Wohnteile LuF (1.1.2024)	Messbeträge 01.01.2025
A	12.835,00	2.200	10.563,00
B	4.455.816,00	2.200	5.056.296,00
Grundsteuer B - Wohngebäude	3.248.762,00		4.031.267,00
Grundsteuer B - Nicht-Wohngebäude	1.207.054,00		1.025.029,00

Liste der aufkommensneutralen Hebesätze Ministerium der Finanzen NRW (09/2024)

Grundsteuer A: Aufkommensneutraler Hebesatz 2025 = Messbetragsvolumen 01.01.2024 - Wohnteile LuF 01.01.2024 x Hebesatz 2024 x Steigerungsrate (1,013) / Messbetragsvolumen reformiertes Recht

Grundsteuer B: Aufkommensneutraler Hebesatz 2025 = Messbetragsvolumen 01.01.2024 + Wohnteile LuF 01.01.2024 x Hebesatz 2024 x Steigerungsrate (1,013) / Messbetragsvolumen reformiertes Recht

Hinweis: Das Grundsteuermessbetragsvolumen für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft ist durch die Reform stark gesunken, da die Wohnungen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe zukünftig zum Grundvermögen (siehe Grundsteuer B) zählen. Dies wurde bei der Berechnung der zur Aufkommensneutralität führenden Hebesätze entsprechend berücksichtigt: Das alte Grundsteuermessbetragsvolumen der Grundsteuer A wurde daher um das alte Grundsteuermessbetragsvolumen, welches auf die LuF-Wohnteile entfiel, verringert. Zur Berechnung des zur Aufkommensneutralität führenden Hebesatzes für die Grundsteuer B wird das alte Grundsteuermessbetragsvolumen der LuF-Wohnteile dem Grundsteuermessbetragsvolumen der Grundsteuer B nach altem Recht hinzuaddiert. LuF-Wohnteile, deren festgestellter Grundsteuerwert übermittelt wurde, gehen in das Grundsteuermessbetragsvolumen von Grundsteuer B nach neuem Recht ein. In allen Varianten wird die Steigerungsrate (als zusätzlicher Faktor im Zähler) berücksichtigt.

Aufkommensneutrale Hebesätze 01.01.2025 für Bergisch Gladbach

Grundsteuer	Hebesatz aktuell	Einheitlicher aufkommensneutraler Hebesatz
A	297 v.H.	303 v.H.
B	731 v.H.	653 v.H.

Liste der aufkommensneutralen Hebesätze Ministerium der Finanzen NRW (09/2024)

Grundsteuer	Differenzierter aufkommensneutraler Hebesatz
Grundsteuer B - Wohngrundstücke	598 v.H.
Grundsteuer B – Nicht-Wohngrundstücke	873 v.H.

Liste der aufkommensneutralen Hebesätze Ministerium der Finanzen NRW (09/2024)

4. Weiteres Vorgehen der Verwaltung

Durch die Umsetzung der Grundsteuerreform wird sich auch bei dem Versand der Grundbesitzabgabenbescheide 2025 etwas ändern. Die Grundsteuern und die Gebühren für Abfallbeseitigung und Straßenreinigung für das Jahr 2025 werden in zwei separaten Bescheiden festgesetzt. Die Bewältigung der Grundsteuerreform zum 01.01.2025 erfordert seitens des Rechenzentrums und der Verwaltung umfangreiche Vorarbeiten, Kontrollen und Prüfungen. Der Versand der Grundsteuerbescheide 2025 wird daher – wie 2024 – erst im Frühjahr 2025 erfolgen.

Vielen Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer ist das gestufte Verwaltungsverfahren nicht verständlich. Die Grundlagen - und Folgebescheidverhältnisse führen zu Irritationen und falschen Annahmen. Die Stadt Bergisch Gladbach müsste sämtliche Einsprüche bzw. Widersprüche als unzulässig zurückweisen. Dies würde ohne Hinweise an die Grundsteuerpflichtigen zum Thema Grundsteuerreform in Bergisch Gladbach

zu einer weiteren und erheblichen Mehrbelastung innerhalb der Verwaltung führen.

Daher erhalten die Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer mit dem Grundsteuerbescheid 2025 ein Informationsblatt, welches der Stadt über das Finanzamt Bergisch Gladbach zur Verfügung gestellt wurde. Hier wird erklärt, dass mit dem Zugang des Grundsteuerbescheides 2025 der Stadt Bergisch Gladbach kein Einspruch gegen den Grundsteuerwertbescheid oder Grundsteuermessbetragsbescheid des Finanzamtes eingelegt werden kann. Außerdem wird eine vertiefende Presseinformation seitens der Verwaltung zum Bescheidversand und zu inhaltlichen Fragestellungen zur Grundsteuerreform erfolgen.

Aufgrund der vorgenannten Ausführungen erfolgt ein alternativer Beschlussvorschlag mit den durch das Land veröffentlichten aufkommensneutralen Hebesätzen der Grundsteuer A und B (hier einheitlich bzw. differenziert). In Abwägung der dargestellten Risiken würde sich die Verwaltung gegen eine Differenzierung des Hebesatzes der Grundsteuer B aussprechen.

Zum differenzierten Hebesatz der Grundsteuer B liegt auch ein gesonderter Antrag der CDU-Fraktion vom 04.07.2024 (eingegangen am 04.07.2024) vor: „Grundsteuerhebesätze aufkommensneutral festlegen, überproportionale Belastung des Wohnens verhindern“, der auf Wunsch des Rates vom 01.10.2024 zur Beratung in den Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften verwiesen wurde. Insofern wäre es zweckmäßig und naheliegend, den Antrag im Rahmen dieses Tagesordnungspunktes zu behandeln.