

KREISSTADT METTMANN Die Bürgermeisterin Beschlussvorlage Dezernat 2 Finanzen, Brandschutz und Rettungswesen Hilden, Guido		öffentlich ☒ x nicht öffentlich ☐	Drucksachennummer 364/2024
--	--	---	--

Gremium:	TOP-NR:	Datum:
Haupt- und Finanzausschuss	6	26.11.2024
Rat der Kreisstadt Mettmann	6	10.12.2024

Grundsteuerreform

hier: Satzung zur Änderung der Haushaltssatzung 2024 / 2025 für die Hebesätze der Grundsteuer A und B für das Jahr 2025

Finanzielle Auswirkungen nein

Kosten (einschließl. MWSt.)

Produkt 16.16.01 - Steuern, allgemeine Zuweisungen und allgemeine Umlagen

Haushaltsjahr 2025

Folgekosten

Mittel stehen im Haushalt zur Verfügung ☐ ja ☐ nein

Deckungsvorschlag

Anmerkung der Stadtkämmerin:

UMWELTBELANGE werden besonders berührt im Bereich:

☐ Abfall	☐ Wasserhaushalt	☐ Klima / Auswirkung CO2-Bilanz
☐ Boden	☐ Natur- und Artenschutz	☐ Emissionen / Immissionen

BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Für das Jahr 2025 werden die in der Haushaltssatzung vom 09.07.2024 festgesetzten Hebesätze wegen der Grundsteuerreform 2025 für die Grundsteuer A von 290 v.H. auf 499 v.H. und für die Grundsteuer B von 770 v.H. auf 932 v.H. geändert.
2. Die nachfolgende Hebesatzänderungssatzung wird beschlossen:

Satzung

über die Änderung der festgesetzten Hebesätze für die Grundsteuer A und B in der Haushaltssatzung der Stadt Mettmann für die Haushaltsjahre 2024 und 2025 bezüglich des Jahres 2025 (Hebesatzänderungssatzung) vom _____.2024

Aufgrund der §§ 7 und 41 Absatz 1 Buchstabe f sowie 77 Absatz 1 und 2 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), der §§ 1 und 3 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) vom 21.10.1969 (GV. NW. S. 712), der §§ 1 und 25 des Grundsteuergesetzes vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965) in den jeweils aktuell gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Mettmann in seiner Sitzung am _____.2024 folgende Satzung beschlossen:

Hebesatzänderungssatzung

§ 1 Hebesätze

Die Steuerhebesätze für die Grundsteuern des Jahres 2025 werden wie folgt geändert:

Grundsteuer

a) für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe

(Grundsteuer A)

von 290 v.H. auf 499 v.H.

b) für die Grundstücke

(Grundsteuer B)

von 770 v.H. auf 932 v.H.

Der Gewerbesteuerhebesatz bleibt unverändert bei

510 v.H.

§ 2 Wirksamkeit

Die festgesetzten Hebesätze bleiben so lange wirksam, bis eine andere Hebesatzbestimmung getroffen wird.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt zum 01.01.2025 in Kraft.

<u>Abstimmungsergebnis:</u>			
	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU			
Die Grünen			
SPD			
FDP			
Zur Sache!ME			
WGME			
AfD			
M.U.T			
Fraktionsloses Mitglied			
Bürgermeisterin			

Verwaltungserläuterung:**Ausgangslage**

Seit dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10.04.2018 befassen sich Bundes- und Landesgesetzgeber sowie die Finanzbehörden und Kommunen mit der Umsetzung der Grundsteuerreform. Nach Ankündigung der NRW-Landesregierung im Jahr 2021 steht fest, dass das Land NRW das sog. Bundesmodell anwendet. Zwischenzeitlich hat der Landesgesetzgeber außerdem das Grundsteuerhebesatzgesetz verabschiedet. Mit diesem Gesetz hat das Land NRW den Kommunen optional die Möglichkeit eröffnet, ab dem Jahr 2025 bei der Erhebung der Grundsteuer B anstelle eines einheitlichen Hebesatzes auch differenzierte Hebesätze für sog. Wohngrundstücke und Nicht-Wohngrundstücke festzulegen und anzuwenden. Ab dem 01.01.2025 ist zwingend das neue Recht anzuwenden.

Differenzierte Hebesätze

Bei den einheitlichen Hebesätzen wird nur zwischen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken (Grundsteuer A) und Grundvermögen (Grundsteuer B) unterschieden. Bei der Berechnung der neuen Messbeträge durch die Finanzbehörden hat sich herausgestellt, dass für Geschäftsgrundstücke mehrheitlich ein geringerer Messbetrag festgesetzt wird als für Wohneigentum.

Um hier eine Ausgleichsmöglichkeit zu schaffen, hat der Landtag NRW am 04.07.2024 das Nordrhein-Westfalen Grundsteuerhebesatzgesetz (NWGrStHsG) verabschiedet. Das Gesetz eröffnet die Option, die Hebesätze in der Grundsteuer B zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken zu differenzieren, um Wohngrundstücke stärker zu entlasten. Dabei darf der Hebesatz für Nichtwohngrundstücke jedoch nicht niedriger sein als derjenige für Wohngrundstücke. Die Gemeinde kann für beide Grundstücksarten (wie bisher) einen einheitlichen Hebesatz festlegen.

Das Land NRW hat mit Stand 09/2024 die Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer B bekanntgegeben. Die Berechnung erfolgte mit dem Hebesatz von 745 v.H. des Jahres 2024 und berücksichtigt daher nicht die beschlossene Erhöhung für das Jahr 2025 auf 770 v.H.

Die analoge Anwendung der ermittelten Daten für das Jahr ist erfolgt und in der weiter untenstehenden Übersicht dargestellt.

Für die Stadt Mettmann lautet der nominale Referenzwert aus dem Haushaltsplan 2025 13.158.150 €.

	Planwerte 2025 (altes Recht)	
Grundsteuer B - Bürger / Bürgerinnen / Gewerbl.	13.080.000 €	(siehe Produkt 16.01.01, Zeile 1, S. 764)
Grundsteuer B - Stadt	78.150 €	interne Verrechnung - städt. Grundstücke
	13.158.150 €	

Berechnungsgrundlagen des Finanzministeriums:

a. Nicht differenzierte Hebesätze

Hebesatz Grundsteuer A	499 v.H.
Hebesatz Grundsteuer B	917 v.H.

Folgender Hebesatz ergibt sich gemäß der Grundsteuerreform nach Umrechnung für die Stadt Mettmann:

nicht differenzierten Hebesätze		
vor der Grundsteuerreform	Grundsteuerreform 2025	
770%		932%
13.158.150		13.150.342 €

Eine ausführliche Erläuterung zur Berechnung des Hebesatzes ist auf S. 10 abgebildet.

b. Differenzierte Hebesätze

Grundsteuer B Wohngrundstücke	818 v.H.
Grundsteuer B Nichtwohngrundstücke	1.268 v.H.

Die Ermittlung der zur Aufkommensneutralität führenden differenzierenden Hebesätze für Wohngrundstücke und für Nichtwohngrundstücke erfolgt unter der Prämisse, dass das jeweilige Grundsteueraufkommen sowohl für Wohngrundstücke als auch Nichtwohngrundstücke vor und nach der Reform unverändert bleibt.

differenzierte Hebesätze			
vor der Grundsteuerreform	Grundsteuerreform 2025		Betrag
keine Angaben möglich	Wohngrundstücke	831%	9.135.773,01 €
	Nichtwohngrundst.	1290%	4.019.769,00 €
		Summe	13.155.542,01 €

Verfassungsrechtliche Problematik der differenzierten Hebesätze

Zu der Verfassungsmäßigkeit des neuen Gesetzes liegen zwei Rechtsgutachten mit gegensätzlichen Bewertungen vor. Die vom Land NRW beauftragten Gutachter sehen keine bedeutsamen verfassungsrechtlichen Risiken oder Begründungsaufwände für die Kommunen, soweit die Differenzierungsentscheidung des Satzungsgebers auf das sozial- und gesellschaftspolitische Ziel einer Wohnnebenkostenstabilisierung bzw. –minderung zurückgeführt werden kann und der Belastungsunterschied zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken nicht mehr als 50 v.H. betrüge. Unabhängig davon, ob die Kommunen von der Option der Hebesatzdifferenzierung Gebrauch machen oder nicht, halten die Gutachter eine besondere Begründung im Falle der Hebesatzdifferenzierung für nicht notwendig. Im Falle einer (aus Sicht der Gutachter hypothetischen) Gleichheitswidrigkeit einer differenzierenden Satzung wäre das Steuerausfallrisiko der Kommunen auf das Niveau einer Anwendung des niedrigeren Hebesatzes für alle Grundstücksarten begrenzt.

Die vom Städtetag NRW beauftragten Gutachter sehen eine Differenzierung der Hebesätze nach Wohn- und Nichtwohn-Grundstücken auf Rechtsgrundlage des NWGrStHsG als zu allgemein an, um den gleichheitsrechtlichen Anforderungen der Verfassungsrechtsprechung an begünstigende Steuerverschonungsregelungen zu genügen.

Eine rechtssichere Anwendung der Regelungen des NWGrStHsG durch die Gemeinden scheidet aus Sicht der Gutachter damit aus. Für die in einer Gemeinde liegenden Grundstücke sollte wegen der verfassungsrechtlichen Risiken schon dem Grunde nach stets nur ein einheitlicher Hebesatz bestimmt werden. Die Gutachter kommen – wie die Gutachter des Landes NRW – ebenfalls zu dem Schluss, dass im Falle einer Gleichheitswidrigkeit einer differenzierenden Satzung das Steuerausfallrisiko der Kommunen auf das Niveau einer Anwendung des niedrigeren Hebesatzes für alle Grundstücksarten begrenzt wäre. Im Ergebnis droht ein unkalkulierbares finanzielles Ausfallrisiko.

Einheitlicher Hebesatz oder differenzierte Hebesätze

Pro und Contra stellen sich folgendermaßen dar:

- Das vom Land beauftragte Gutachten erhebt zwar keine verfassungsrechtlichen Bedenken gegen die Anwendung differenzierter Hebesätze. Das vom Städtetag beauftragte Gutachten aber sehr wohl.
- Verwaltungsseitig wird infolgedessen eine in die allgemeine Öffentlichkeit wirkende Auseinandersetzung über die beiden verschiedenen Rechtsgutachten sowie darauf basierende Empfehlungen zur Einlegung von Rechtsmittel seitens der Haus- und

Grundvereine, der IHK sowie des Bundes der Steuerzahler erwartet.

Nach Erlass der Grundsteuerbescheide mit differenzierten Hebesätzen ist daher mit einer hohen Zahl an Widersprüchen zu rechnen.

- Durch die Anwendung differenzierter Hebesätze entsteht ein zusätzliches Rechts- und Klagerisiko, und zwar unabhängig von der Frage, ob man sich rechtlich der Auffassung des vom Land NRW beauftragten Gutachtens anschließt.
In jedem Fall bleibt das Prozess- und damit auch Einnahmerisiko bei einer Hebesatzdifferenzierung allein auf der gemeindlichen Ebene.
Die Klärung der verfassungsrechtlichen Zulässigkeit ist erst durch entsprechende Gerichtsentscheidungen zu erwarten.
- Die Entscheidung zugunsten differenzierter Hebesätze wäre gemäß der Gesetzesbegründung zum NWGrStHsG hinsichtlich der Beachtung des Gleichbehandlungsgebots (Art. 3 GG) verfassungsrechtlich abzusichern und gesondert zu begründen. Zwar kommt das vom Land NRW beauftragte Rechtsgutachten zu dem Schluss, dass die Kommune einfach den Lenkungszweck der Wohnnebenkostenstabilisierung vom Landesgesetzgeber übernehmen könne. Das vom Städtetag beauftragte Gutachten bestätigt jedoch die verfassungsrechtlichen Bedenken und kommt zu dem Schluss, dass die Ausgestaltung des NWGrStHsG ungeeignet sei, eine Begründung für eine Hebesatzdifferenzierung vorzunehmen, die den allgemeinen gleichheitsrechtlichen Anforderungen der Verfassungsrechtsprechung an begünstigende Steuerverschonungsregelungen genügt.
- Beide Gutachten kommen zu dem Schluss, dass im Falle einer Gleichheitswidrigkeit differenzierter Hebesätze das Steuerausfallrisiko der Kommunen auf das Niveau einer Anwendung des niedrigeren Hebesatzes für alle Grundstücksarten begrenzt wäre. Im Falle der Verwaltungsrechtsprechung zugunsten etwaiger Kläger gegen die differenzierten Hebesätze wäre auch für Nicht-Wohngrundstücke der günstigere Hebesatz anzuwenden. Das fiskalische Risiko liegt damit vollständig bei der Stadt.

Berücksichtigt man, dass bis zu einer höchstrichterlichen Rechtsprechung in dieser Frage sehr wahrscheinlich mehrere Jahre vergehen würden, würde sich dieser Betrag in kurzer Zeit auf einen höheren Millionenbetrag aufsummieren. Hinzu kämen Verwaltungs-, Anwalts- und Gerichtskosten.

- Auch bei einem differenzierten Hebesatz bliebe die Zahl der der Verlierer und Gewinner aufgrund der Grundsteuerreform unverändert. Auswirkungen ergäben sich im Nominalwert der zu zahlenden Grundsteuer B.
- Die technische Umsetzbarkeit der differenzierten Hebesätze wurde im Herbst vom Finanzsoftwareanbieter angekündigt. Derzeit ist kein Auslieferungsdatum für die erforderlichen Programmänderungen bekannt. Es ist zu erwarten, dass die Auslieferung spät erfolgen wird und etwaige Programmfehler wahrscheinlich erst im Einsatz auffallen würden. Hiervon könnte auch Mettmann betroffen sein. Dies hätte möglicherweise zur Folge, dass die Bescheide nicht im Januar erstellt werden können, was wiederum zu Liquiditätsverschiebungen führen würde. In jedem Fall ist die Zeit für umfassende Testläufe nicht gegeben.
- Die personellen Ressourcen im Bereich der Grundbesitzabgaben sind vollständig ausgelastet. Neben dem regulären Tagesgeschäft muss die Prüfung, Plausibilisierung und Berücksichtigung von Änderungen der von der Finanzbehörde übermittelten Daten nach wie vor erfolgen.
Neben den oben genannten Klagerisiken sollten vor diesem Hintergrund weitere zusätzliche Belastungen mit Blick auf zu erwartende Nachfragen, Beschwerden und Widersprüche vermieden werden.
- Nach aktueller Kenntnislage haben sich bereits sechs der weiteren neun kreisangehörigen Kommunen gegen die Anwendung differenzierter Hebesätze ausgesprochen.

In sorgfältiger Abwägung zwischen einem einheitlichen oder differenzierten Hebesatz empfiehlt die Verwaltung - unter Berücksichtigung der technischen, rechtlichen, finanziellen und personellen Aspekte - für die Grundsteuer B einen einheitlichen Hebesatz anzuwenden.

Einheitlicher Hebesatz

Das Finanzministerium hat aufkommensneutrale Hebesätze für die Grundsteuer A und B veröffentlicht, die aus den bis September erlassenen Feststellungsbescheiden abgeleitet worden sind. Spätere Änderungen sind nicht erfasst.

Grundsteuer A - neu

Um bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken den bisherigen Ertrag zu erzielen, ist es erforderlich, die Grundsteuer von 290 v.H. auf 499 v.H. zu erhöhen.

Mit der Reform des Grundsteuerrechts werden Gebäude und Gebäudeteile land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, die Wohnzwecken dienen (LuF-Wohnteile), nicht länger zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen (Grundsteuer A) gezählt, sondern dem Grundvermögen (Grundsteuer B) zugeordnet.

Grundsteuer B - neu

Die Grundsteuerreform führt dazu, dass nach neuem Recht die Summe aller Messbeträge deutlich niedriger ist als nach altem Recht (Minderung um ca. 300.000 €). Das Finanzministerium hat den aufkommensneutralen Hebesatz bei der Grundsteuer B auf Basis des Hebesatzes von 745 v.H. berechnet und ermittelte daher einen neutralen Hebesatz von 917 v.H. Um den Steuerertrag bei der Grundsteuer B zu erreichen, der mit der Beschlussfassung im Doppelhaushalt für das Jahr 2025 mit einem Hebesatz von 770 v.H. bezogen auf die alten Messbeträge im Haushalt verankert wurde, ist nach dem Bearbeitungsstand des Finanzamtes vom September 2024 eine Änderung des Hebesatzes auf 932 v.H. erforderlich.

Erläuterung zur aufkommensneutralen Hebesatzermittlung bei der Grundsteuer B

1. Basisdaten

Der Planwert 2025 von 13.080.000 € (Produkt 16.16.01 – Allgemeine Finanzwirtschaft, Zeile 1, Grundsteuer B; zu finden im Haushaltsplan 2024/2025 auf S. 764) muss für die korrekte Hebesatzermittlung um den Grundsteuerbetrag für die städtischen Grundstücke ergänzt werden. Es handelt sich um einen Betrag von 78.150 €. Dieser Betrag wird bei den internen Verrechnungen aufgeführt (Vorgabe der Rechnungsprüfung).

2. Berücksichtigung der Abwanderungen von Teilen der Grundsteuer A zur Grundsteuer B.

Die oben genannten Veränderungen sind bei den vom Finanzministerium mitgeteilten Daten berücksichtigt.

Zur Ermittlung der zur Aufkommensneutralität führenden Hebesätze wird das alte Grundsteuermessbetragsvolumen der Grundsteuer A um das alte Grundsteuermessbetragsvolumen der Land- und Forstwirtschaft-Wohnteile (LuF-Wohnteile) verringert und das alte Grundsteuermessbetragsvolumen der Grundsteuer B um das alte Grundsteuermessbetragsvolumen der LuF-Wohnteile erhöht. LuF-Wohnteile, deren festgestellter

Grundsteuerwert übermittelt wurde, gehen in das Grundsteuermessbetragsvolumen von Grundsteuer B nach neuem Recht ein.

Berechnung des aufkommensneutralen Hebesatzes der Grundsteuer B			
	Planwerte 2025 (altes Recht)		
Grundsteuer B - Bürger / Bürgerinnen / Gewerbl.	13.080.000 €	(siehe Produkt 16.01.01, Zeile 1, S. 764)	
Grundsteuer B - Stadt	78.150 €	interne Verrechnung - städt. Grundstücke	
	13.158.150 €		
	Hebesatz gem. Land NRW (neues Recht)		
Grundsteuer B			
Jahr	2025		
Hebesatz	917%		
Messbetragssumme	1.410.981 €		
	12.938.696 €		
	aufkommensneutraler Hebesatz Stadt Mettmann		
Anpassung			
	geplanter Ertrag		13.158.150 €
	Ertrag bei 917 %		12.938.696 €
	Minderertrag	-	219.454 €
	Messbetragssumme	Hebesatz	Steueraufkommen
Ergebnis für 2025	1.410.981 €	932%	13.150.343 €

Gez. Traumann

- Anlage 1 Auszug Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer A
- Anlage 2: Auszug Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer B
- Anlage 3: Gutachten für Städtetag NRW
- Anlage 4: Gutachten für das Land NRW