

KREISSTADT METTMANN Die Bürgermeisterin Anfrage Dezernat 2 Finanzen, Brandschutz und Rettungswesen Hilden, Guido		öffentlich ☒ x nicht öffentlich ☐	Drucksachennummer 098.1/2025
Gremium:	TOP-NR:	Datum:	
Haupt- und Finanzausschuss	3.b	18.03.2025	
Anfrage der Wählergemeinschaft MUT vom 25.02.2025 hier: Grundsteueraufkommen 2025			
<u>Finanzielle Auswirkungen</u> Kosten Produkt Haushaltsjahr Folgekosten Haushaltsmittel stehen zur Verfügung ☐ ja ☐ nein Deckungsvorschlag			
<u>Anmerkung der Stadtkämmerin:</u>			
<u>UMWELTBELANGE</u> werden besonders berührt im Bereich: ☐ Abfall ☐ Wasserhaushalt ☐ Klima ☐ Boden ☐ Natur- und Artenschutz ☐ Emissionen / Immissionen			

Verwaltungserläuterung:**Zu 1:**

Mit Stand vom 28.02.2025 beträgt das Grundsteueraufkommen bei der Grundsteuer B 12.972.998 €:

Haushaltsplanwert 2025 inkl. städtischer Liegenschaften (siehe Vorl. 364/2024)	13.150.342 €
Aktuell festgesetzte Grundsteuer B	12.972.998 €
Aktuelle Differenz	-177.344 €

Das erwartete Grundsteueraufkommen 2025 basiert auf den Berechnungen des Finanzamtes, die den Kommunen zur Verfügung gestellt wurden. Bei der Erstellung der Grundsteuermessbescheide durch das Finanzamt sind Fehler aufgetreten.

Die Gründe dafür können sein:

1. Das Finanzamt hat nach den Angaben der Grundstückseigentümer Messbeträge berechnet oder bei fehlenden Erklärungen Werte geschätzt.
 - A Beim Finanzamt eingegangene Einsprüche gegen die Messbeträge wurden bislang zurückgestellt. Vorrang hatte die vollständige Erfassung aller Grundstücke für die Umsetzung der Reform. Dies betrifft ca. 1.000 Mettmanner Fälle. Diese Widersprüche werden nun abgearbeitet.
 - B Wenn Bürger zu große Flächen angegeben haben, hat das Auswirkung auf die Grundsteuer. Einsprüche der Bürgerinnen und Bürger beim Finanzamt wurden durch den Grundabgabenbescheid der Stadt ausgelöst. Der entstandene Fehler kann vom Finanzamt berichtigt werden. Diese Widersprüche kommen zu den 1.000 Widersprüchen aus Punkt A hinzu.
2. Zurzeit kann das Finanzamt aus programmtechnischen Gründen keine Aufhebungsbescheide erlassen, d.h. auch bereits aufgehobene Messbescheide sind in der festgesetzten Grundsteuer enthalten, da sie im elektronischen Abgleich mit dem

Finanzamt noch nicht enthalten sind. Ein Teil der Aufhebungen wurde postalisch per Brief mitgeteilt.

3. Bei bebauten Flächen im Außenbereich wurden teilweise auch die 1.500 qm übersteigenden Flächen als Bauland bewertet. Das Finanzamt prüft, wie diese Flächen sachgerecht nach den Vorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Mettmann zu erfassen sind.
4. Grundstücksarten wurden fehlerhaft bewertet, dies führt zu überhöhten Messbeträgen. Hier sind besonders landwirtschaftliche Betriebe betroffen.
5. Garagengrundstücke wurden gar nicht oder als Wohnfläche angegeben. Dies muss ebenfalls berichtigt werden.
6. Die elektronisch vom Finanzamt gelieferten Messbeträge erscheinen der Verwaltung nicht vollständig oder schlüssig zu sein. Hier werden weitere Veränderungen erwartet.

Wie viel Zeit die Bearbeitung der Einsprüche und der Änderungsanträge beim Finanzamt beanspruchen wird, ist nicht abzusehen.

Erst wenn die Veranlagungen des Finanzamtes endgültig sind, steht auch das Grundsteueraufkommen fest.

Zu 2:

Aus den gebuchten Grundsteuer B-Bescheiden lässt sich nicht ohne Weiteres der Betrag für die Steuerfestsetzung für die Wohngrundstücke und die Nichtwohngrundstücke auswerten. Daher wurde hilfsweise die Summe der bislang vom Finanzamt elektronisch gelieferten Messbeträge mit Stand 05.03.2025 zur Auswertung herangezogen. Hierbei ergibt sich eine Differenz von rund 60.000 € zum Stichtag 28.02.2025 (siehe oben).

Wohngrundstücke	10.202.437 €
Nichtwohngrundstücke	2.831.272 €
Gesamt	13.033.709 €

Die Veränderungen allein in dieser kurzen Zeitspanne zeigen, wie stark das Grundsteuer B-Aufkommen noch Schwankungen aufgrund geänderter Messbeträge unterworfen ist.

Die Gründe hierfür liegen insbesondere darin,

- dass das Finanzamt zurzeit aus programmtechnischen Gründen keine Aufhebungsbescheide erlassen kann, weshalb aufgehobene Messbescheide neben den Neuveranlagungen in der Datenbank zusätzlich enthalten sind (siehe Pkt. 1).
- dass bei einzelnen Veranlagungen technische Probleme hinsichtlich der Verarbeitung bestehen, die auf die Qualität der vom Finanzamt eingegangenen Datensätze zurückzuführen sind. Diese Veranlagungen werden sukzessive von der Verwaltung bearbeitet.

Zu 3:

Mit den alten Einheitswerten sind im Jahr 2024 bei einem Hebesatz von 745 % an Grundsteuer B festgesetzt worden:

Wohngrundstücke	8.973.087 €
Nichtwohngrundstücke	3.704.870 €
Gesamt	12.677.957 €

Beim Vergleich des Steueraufkommens für das Jahr 2024 mit der Steuerfestsetzung für 2025 ist zu beachten, dass im Rahmen des Doppelhaushalts für 2024 und 2025 bereits eine Erhöhung des Hebesatzes von 745 % auf 770 % für das Jahr 2025 beschlossen wurde.

informativ:

2025 mit Beschluss eines einheitlichen Hebesatzes:

vor der Grundsteuerreform	Grundsteuerreform 2025	
770%		932%
13.158.150		13.150.342 €

Zu 4:

Mit Stand vom 28.02.2025 sind beim Steueramt folgende Widersprüche eingelegt worden:

Widerspruchsgründe	Anzahl
- festgesetzter Messbetrag des Finanzamtes	118
- Erhöhung des Hebesatzes	32
- ohne Begründung	21
- sonstige Gründe	14
Summe	185

Gez. Traumann