

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Finanz- und Personalausschuss	24.10.2023	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	02.11.2023	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)**Grundsteuerreform –**

Aufforderung an das Land NRW zur Berechnung und Anwendung neuer Messzahlen zur Vermeidung von Belastungsverschiebungen zwischen den Gruppen der Grundstückseigentümer

Betroffene Produktgruppe

11.16.01 Allgemeine Finanzwirtschaft

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Mitteilung im FiPA, 30.11.2021

Beschlussvorschlag:

Um die Auswirkungen der Grundsteuerreform bewerten zu können, fordert der Rat der Stadt Bielefeld die Landesregierung in NRW auf, umgehend landesweite Musterberechnungen anzustellen. Die dabei zu erwartenden deutlichen Belastungsverschiebungen zwischen den verschiedenen Grundstücksarten, sollten anschließend durch ein Gesetzgebungsverfahren zur Einführung neuer und differenzierter Messzahlen korrigiert werden. Mit dem anschließenden Erlass neuer Grundsteuermessbescheide zur Anwendung der neuen Messzahlen können dann bei der folgenden Festsetzung der Grundsteuer durch die Gemeinden Belastungsverschiebungen zwischen den Gruppen der Grundstückseigentümer vermieden werden.

Begründung:

Das Bundesverfassungsgericht hatte mit Urteil vom 10.04.2018 die bisherigen Regelungen zur Grundsteuer für unvereinbar mit dem Gleichheitssatz des Grundgesetzes erklärt. Ausschlaggebend für das Urteil waren die steuerlichen Ungleichbehandlungen von Grundvermögen aufgrund

der über einen sehr langen Zeitraum nicht durchgeführten Aktualisierungen der Besteuerungsgrundlagen durch die Länder. Deshalb musste der Bundesgesetzgeber die Grundsteuer reformieren, um das Steueraufkommen dieser wichtigen Steuerart für die Gemeinden zu sichern (Rechnungsergebnis der Stadt Bielefeld 2022: 80,6 Mio. €).

Der Bund hat daraufhin ein neues Grundsteuergesetz verabschiedet. Das Gesetz enthält Öffnungsklauseln für abweichende Regelungen der Bundesländer, gilt aber in einem Bundesland, sofern der Landesgesetzgeber nicht von dem Recht zum Erlass eines eigenen Gesetzes Gebrauch macht.

Das Land NRW hat sich – wie 10 andere Bundesländern auch – für die Umsetzung der Grundsteuerreform auf Grundlage des Bundesmodells entschieden. So werden ab **2025** auch in Bielefeld Veranlagungen zur Grundsteuer nach dieser neuen Rechtslage berechnet werden.

Dazu werden in einem mehrstufigen Verfahren Werte berechnet. Wie bekannt, ist der Start dazu bereits in 2022 erfolgt.

Bezogen auf den Stichtag 01.01.2022 (Hauptfeststellungszeitpunkt) waren von allen Grundstückseigentümern in dem Zeitraum 01.07.2022 bis 31.01.2023 Erklärungen zum Wert des Grundstücks gegenüber den Finanzämtern abzugeben.

Der weitere Ablauf erfolgt in drei Etappen:

1. Nach Prüfung der Erklärungen ermitteln die Finanzämter den Grundsteuerwert (früher Einheitswert).
2. Auf dieser Basis wird ebenfalls von den Finanzämtern durch die Anwendung von Messzahlen der Grundsteuermessbetrag festgesetzt.
3. Auf der Basis dieser neuen Messbeträge müssen die Gemeinden ihre neuen Hebesätze ermitteln. Durch die Anwendung dieses Hebesatzes auf die Grundsteuermessbeträge errechnet sich die neue Grundsteuer. Nach Beschlussfassung des Rates der Stadt zu dem Hebesatz, werden Anfang 2025 Grundsteuerbescheide an die Grundstückseigentümer verschickt.

Für die betroffenen Grundstückseigentümer stellt sich die Frage, mit welchen Veränderungen durch die Grundsteuerreform zu rechnen ist.

Die Berechnungen von Grundsteuerwert und Grundsteuermessbetrag durch die Finanzverwaltungen lösen unmittelbar noch keine Zahlungsverpflichtung aus. Diese Werte sind allerdings die Grundlagen für die Berechnung der Höhe des kommunalen Hebesatzes und die damit verbundene Festsetzung der Grundsteuer.

Trotz der schwierigen Haushaltslage ist seitens der Stadt Bielefeld bisher vorgesehen, die Grundsteuerreform insgesamt „aufkommensneutral“ umzusetzen.

Das bedeutet, der Hebesatz soll nur soweit verändert werden, wie dies rechnerisch insgesamt erforderlich sein wird, um das bisher im Rahmen der Haushaltsplanung für 2025 vorgesehene Grundsteueraufkommen als Gesamtbetrag auch weiterhin zu erreichen.

Dies bedeutet allerdings nicht, dass sich damit für den einzelnen Grundstückseigentümer keine deutlichen Veränderungen ergeben können.

Bereits nach ersten Modellrechnungen des Finanzministeriums des Landes NRW im Jahr 2019

zeichnete sich ab, dass es durch die Umsetzung der Grundsteuerreform auf Basis des Bundesmodells in NRW zu deutlichen Verschiebungen der Steuerbelastung verschiedener Gruppen von Grundstückseigentümern kommen kann.

Deswegen haben bereits sehr frühzeitig die Länder Sachsen und Saarland auf Grundlage entsprechender Probeberechnungen die zugrundeliegenden Messzahlen für „Geschäftsgrundstücke“ um 100% bzw. um 90% erhöht.

Die Stadt Bielefeld ist aus diesem Grund ebenfalls sehr frühzeitig initiativ geworden und hatte bereits im Lauf des Jahres 2021 gemeinsam mit anderen Kommunen über den Städtetag das Land NRW aufgefordert, ggf. die Öffnungsklausel des Bundesgesetzes zu nutzen, um nach Prüfung der Grundsteuermessbeträge auf Basis der bisherigen Messzahlen Veränderungen umzusetzen, um die befürchteten Belastungsverschiebungen zwischen den Grundstückseigentümern zu vermeiden bzw. abzumildern.

Obwohl der Städtetag inzwischen mehrfach zu dem Thema vorstellig geworden ist, hat sich das Finanzministerium des Landes NRW bis heute dazu leider nur abwartend verhalten.

Für die Stadt Bielefeld stehen inzwischen für rd. 82.000 der insgesamt ca. 105.000 Grundstücke neue Messbeträge zu Verfügung, die ausgewertet werden können (siehe anliegende Tabelle).

Hochgerechnet auf dieser Datenbasis ist zur Erreichung des bisherigen Grundsteueraufkommens eine Erhöhung des Hebesatzes um 15,5% erforderlich. Der Hebesatz für die Grundsteuer B würde damit in Bielefeld von bisher 660% auf 762% steigen.

Da der Hebesatz für das Stadtgebiet nur einheitlich festgesetzt werden kann, ergeben sich aufgrund der sehr unterschiedlichen Entwicklung der vorhergehenden Bewertung der verschiedenen Grundstücksarten sehr unterschiedliche Auswirkungen bei der tatsächlichen Festsetzung der Grundsteuer.

So würde die Erhöhung des Hebesatzes um 15,5% z.B. bei den Einfamilienhäusern insgesamt zu einer Erhöhung der Grundsteuer von ca. 25% und bei den Zweifamilienhäusern um 17% führen. Dagegen würden trotz der Hebesatzerhöhung die Forderungen für Geschäftsgrundstücke um 55% und die für gemischt genutzte – also auch gewerblich genutzte Grundstücke – um rd. 32% sinken.

Diese großen strukturellen Verschiebungen lassen sich in dem Gesamtverfahren der Grundsteuerreform nicht durch die notwendige Fortschreibung der Wertverhältnisse auf einen aktuellen Stand rechtfertigen. Eine faire und gleichmäßigere Verteilungswirkung der Neubewertungen lässt sich nur durch eine Veränderung der Messzahlen im Rahmen der Berechnung der Grundsteuermessbeträge erreichen.

Das Land NRW ist daher aufzufordern, Musterberechnungen anzustellen, um die Auswirkungen der Grundsteuerreform auf Landesebene auszuwerten. Anschließend sollten umgehend auf dieser Basis neue Messzahlen berechnet und ein entsprechendes Gesetzgebungsverfahren eingeleitet werden, um mit der Anwendung neuer Messbeträge und dem Erlass neuer Messbescheide solche großen und ungerechtfertigten Strukturveränderungen zu vermeiden.

Kaschel
Stadtkämmerer

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.