



Drucksachen-Nr: V/2024/366-E01
Vorlageart: Sitzungsvorlage
Status: öffentlich
Erstellt durch: Verwaltungsleitung

TOP: _____

Einst.	Ja	Nein	Enth.

Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze der Stadt Herzogenrath für das Kalenderjahr 2025

Beratungsfolge

Datum	Beratungsfolge
19.11.2024	Rat der Stadt Herzogenrath (Entscheidung)

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt die für die Stadt Herzogenrath im Rahmen der Grundsteuerreform vom Finanzministerium NRW als aufkommensneutrale Grundsteuerhebesätze mitgeteilten Sätze ab dem 01.01.2025 für die Grundsteuer A mit 506 % und für die Grundsteuer B mit 733 %. Er beschließt zudem die der Vorlage als Anlage beigefügte Satzung über Festsetzung der Realsteuerhebesätze der Stadt Herzogenrath für das Kalenderjahr 2025.

Finanzielle Auswirkungen:

Es wird, wie vom Gesetzgeber angeregt, eine aufkommensneutrale Umsetzung der Grundsteuerreform umgesetzt. Die Hebesätze entsprechen den vom Land ermittelten aufkommensneutralen Hebesätzen.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- ☒ keine Auswirkungen
- ☐ positive Auswirkungen
- ☐ negative Auswirkungen

Sachverhalt:

Aufgrund der augenblicklich vorliegenden Daten des Finanzministeriums zur Grundsteuerreform wurden von Seiten der Verwaltung Proberechnungen hinsichtlich der Hebesatzhöhen der Grundsteuer ab dem Jahr 2025 vorgenommen. Diese Berechnungen wurden unter Berücksichtigung der Maßgabe durchgeführt, eine Aufkommensneutrales Grundsteueraufkommen zu erreichen.

Im Vorfeld wurde der zugrundeliegende Datenbestand im Rahmen des Möglichen überprüft

und aufbereitet, wobei sich die tatsächliche Qualität der vorhandenen Werte erst mit der Umsetzung der Grundsteuerreform und der Versendung der Bescheide verifizieren wird.

Das Finanzministerium hat die aufkommensneutralen Hebesätze mit Stand vom 09/2024 noch einmal korrigiert und für Herzogenrath folgende Werte mitgeteilt:

Aufkommensneutrale Hebesätze ab 2025 laut Finanzministerium		Aktuelle Hebesätze 2024 Stadt Herzogenrath	
Grundsteuer A	506	Grundsteuer A	325
Grundsteuer B	733	Grundsteuer B	650
Grundsteuer B Wohnungsgrundstücke	659		
Grundsteuer B Nichtwohngrundstücke	1.093		

Für die Grundsteuererhebung ab 2025 wurde von Seiten der Verwaltung hinsichtlich der Grundsteuer B zunächst die von der Landesregierung neu geschaffene Möglichkeit der differenzierten Grundsteuerfestsetzung nach Wohn- und Nichtwohngrundstücken favorisiert.

Bereits von Beginn an wurde aber die Verfassungsmäßigkeit des differenzierten Hebesatzes hinsichtlich der Gleichbehandlung immer wieder von unterschiedlichsten Gremien und Institutionen in Frage gestellt und Zweifel daran geäußert, ob die Differenzierung einer rechtlichen Prüfung Stand halten würde.

Um diese Bedenken zu entkräften wurden vom nordrhein-westfälischen Ministerium der Finanzen ein Gutachten beauftragt und veröffentlicht, dass zusammengefasst zwar von einer Verfassungsmäßigkeit des Differenzierten Hebesatzes ausgeht, aber im Ergebnis ein Restrisiko sieht, die dann die Kommune zu tragen hätte.

Zwischenzeitlich liegt ein weiteres Gutachten vor, das vom Städtetag NRW in Auftrag gegeben wurde.

Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine rechtssichere Anwendung der Regelungen des nordrhein-westfälischen Grundsteuerhebesatzgesetzes durch die Gemeinden ausscheidet.

Mit Schnellbrief 303/2024 fasst der Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen die Folgen des neuen Gutachtens wie folgt zusammen:

„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.

Das 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 Risiko – also der 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 (vgl. Schnellbrief Nr. 295 vom September 2024, S6).

Dass das 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.....“

Die fiskalischen Risiken werden vom Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen weiter wie folgt beschrieben:

„Das Landesgutachten ging im Falle einer gleichheitswidrigen Hebesatzdifferenzierung von der Nichtigkeit *beider* Hebesätze aus (ebd. S. 66). Bereits bestandskräftige Bescheide würden – bis auf ein Vollstreckungshindernis für noch nicht vollzogene Bescheide – von der Satzungsichtigkeit zwar nicht berührt (ebd. S. 67). Umgekehrt könne die Gemeinde aber auch nicht rückwirkend ersetzen, so dass es bei der ursprünglichen Privilegierung bestandskräftiger Fälle bleibe, ohne die mit einer Neubescheidung streitbefangener Nichtwohngrundstücke auf Basis einer rückwirkenden Satzungskorrektur zusammenhängenden Steuerverluste durch eine Neujustierung *beider* Hebesätze (namentlich auch einer Erhöhung des Hebesatzes für Wohngrundstücke) ausgleichen zu können (ebd. S. 72 f.). Im Ergebnis verbliebe der Gemeinde damit ein Steuerausfall in ungewisser Höhe.“

Im Anbetracht der Darstellungen und Einschätzungen des Städte- und Gemeindebundes schlägt die Stadtverwaltung daher vor, zur Vermeidung des Prozessrisikos und den mit einer möglichen, nachträglichen Nichtigkeit verbundenen unbestimmbaren Einnahmeausfällen von der Verwendung des Differenzierten Hebesatzes Abstand zu nehmen und die Hebesätze ab 2025 wie folgt zu beschließen:

Grundsteuer A: 506%
Grundsteuer B: 733%

Hieraus wäre nach den derzeit vorliegenden Daten und vorgenommenen Proberechnungen ein Steueraufkommen und folgender Höhe zu erwarten:

Grundsteuer A: 63.145,61 €
Grundsteuer B: 10.012.374,92 €

Gesamt: 10.086.520,53 €

Im Vergleich sind die aktuellen Werte für 2024 wie folgt:

Grundsteuer A mit einem Hebesatz von 325% = 50.034,86 €
Grundsteuer B mit einem Hebesatz von 650% = 9.802.282,17 €

Gesamt für 2024: 9.852.317,03 €

Der Gesamtmessbetrag für die Stadt Herzogenrath liegt derzeit bei 1.379.924,79 (GrSt A = 12.479,37 und GrSt B = 1.367.445,42). Dieser Wert unterliegt aufgrund des laufenden Änderungsdienstes durch die Finanzbehörde konstanten Schwankungen.

Die Anzahl der Nichtwohngrundstücke liegt bei 271 Geschäftsgrundstücke und 378 gemischt genutzte Grundstücke (insg. 649). Weiterhin gehören zu den Nichtwohngrundstücken die

unbebauten (mit 801), Teileigentum (215) und sonstige bebaute Grundstücke (207), insgesamt handelt es sich um 1.872 Grundstücke.

Eine Auswertung weniger Beispielsgrundstücke führt zu keinen signifikanten Erkenntnissen, da sich die Steuermessbeträge sowohl erhöhen als auch verringert haben können, je nach Ergebnis der Bewertung durch die Finanzbehörde.

Die sich trotz Verwendung des Aufkommensneutralen Hebesatzes im Vergleich zwischen 2024 und 2025 ergebende Differenz konnte trotz Bereinigung der Daten nicht in Gänze aufgehoben werden. Von Seiten der Verwaltung wird aber davon ausgegangen, nicht alle Zerlegungen vollständig berücksichtigt wurden und somit in der Berechnung Steuermessbeträge in Summe vorhanden sein werden, die noch anteilig aufzuteilen sind und somit das Steueraufkommen in etwa auf den Vorjahresbetrag reduzieren werden.

Insgesamt erwartet die Verwaltung in den ersten Jahren nach der Umstellung einen erheblichen Bereinigungsaufwand des derzeit zur Verfügung stehenden Datenmaterials. Die Korrekturen werden sich im Rahmen der Einzelfallbearbeitung aufgrund von Meldungen, Widersprüchen usw. der Bürgerinnen und Bürger sowohl bei der Verwaltung als auch bei den Finanzämtern ergeben.

Erst nach diesen Arbeiten wird hinsichtlich der Planbarkeit qualitativ ein annähernd beständiger Datenbestand zur Verfügung stehen. Es wird daher nicht empfohlen von den o.a. Hebesätzen abzuweichen, da andernfalls Einnahmeausfälle nicht ausgeschlossen werden können. Die Abweichung der kalkulierten Werte liegt bei ca. 2,8 % und damit innerhalb eines vertretbaren Toleranzbereiches.

Rechtliche Grundlage:

Vorschriften im Rahmen der Grundsteuerreform wie z.B. das Bewertungsgesetz und das Grundsteuergesetz

Anlage/n

1 - Hebesatzsatzung 2025