



Sitzungsvorlage

087/2024

öffentlich

30.09.2024

Beratungsfolge	Termin
Haupt- und Finanzausschuss	09.10.2024
Rat der Gemeinde Nordkirchen	10.10.2024

Tagesordnungspunkt

Grundsteuerreform 2025: Festlegung der Vorgehensweise zur Erhebung der Grundsteuer ab 2024

Beschlussvorschlag:

1. Die Hebesätze der Grundsteuer B werden für Wohn- und Nichtwohngrundstücke einheitlich festgelegt.

ODER

2. Die Hebesätze der Grundsteuer B werden für Wohn- und Nichtwohngrundstücke differenziert festgelegt.
3. Auf die Erhebung einer Grundsteuer C wird verzichtet.

Sachverhalt:

Zu den Beschlussvorschlägen 1 und 2:

Allgemeines zur neuen Rechtslage (Grundsteuerreform)

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Urteil vom 10. April 2018 die gesetzlichen Regelungen zur Grundsteuer für unvereinbar mit dem Gleichheitssatz des Grundgesetzes erklärt. Mit Datum vom 18. Oktober 2019 hat sodann der Deutsche Bundestag eine Reform beschlossen, welche bis spätestens Ende 2024 umzusetzen ist.

Am dreistufigen Verfahren zur Ermittlung der Grundsteuer wird festgehalten. Zunächst ermitteln die Finanzämter den Grundsteuerwert (bisher Einheitswert), auf den dann eine Steuermesszahl angewendet wird. Anschließend wendet jede Gemeinde individuell ihren eigenen Hebesatz an.

- Finanzämter:
 $\text{Grundsteuerwert} \times \text{Grundsteuermesszahl} = \text{Grundsteuermessbetrag}$
- Gemeinden:
 $\text{Grundsteuermessbetrag} \times \text{Hebesatz} = \text{Grundsteuer}$

Der Aufbau der Grundsteuer richtet sich nach dem Bewertungsgesetz (BewG), anhand dessen Grundsteuerwerte (Einheitswerte) ermittelt werden, welche den Wert inländischen Grundbesitzes repräsentieren. Diese Werte stellen bislang auf veraltete Werteverhältnisse ab (in Westdeutschland auf diejenigen von 1964; in Ostdeutschland sogar auf Werte von 1935).

Ab dem 1. Januar 2025 gilt für die Berechnung der Grundsteuer eine neue Rechtslage. Dafür mussten zuletzt alle Eigentümer von Immobilien und Grundbesitz eine Grundsteuererklärung gegenüber den Finanzbehörden abgeben. Ein beabsichtigtes Ergebnis dieser Reform nach dem Willen des Bundesverfassungsgerichtes soll sein, dass die Grundsteuer insgesamt „gerechter“ wird. Diese „innere“ Verschiebung innerhalb aller Grundsteuerfälle wird zwangsläufig zu einer Umverteilung führen, also dazu, dass in nicht wenigen Fällen die Steuerlast für den Einzelnen steigt, in anderen Fällen sinkt.

Diese neue Berechnungsgrundlage muss durch die Finanzämter und folgend dann auch durch die Städte und Gemeinden angewendet werden. Mögliche Veränderungen sind somit das Ergebnis des Urteils bzw. bundesrechtlicher Vorgaben. Die Stadt- und Gemeinderäte haben hier insofern keine Einflussmöglichkeit.

Das BewG sieht eine regelmäßige Anpassung der Wertverhältnisse vor - die sogenannte Hauptfeststellung. Bewertungstichtag für die erste Hauptfeststellung nach neuem Recht war der 1. Januar 2022. Im Weiteren ist eine neue Hauptfeststellung alle sieben Jahre vorgesehen.

Aufkommensneutrale Hebesätze

Mit der Reform der Grundsteuer wurde keine Veränderung des Grundsteueraufkommens insgesamt verfolgt (Aufkommensneutralität). Aufkommensneutralität bedeutet, dass das Ertragsvolumen der Grundsteuer vor und nach Umsetzung der Reform (also vor und nach dem Beginn des Jahres 2025) gemeindegeweit insgesamt stabil gehalten wird und nicht wegen der Grundsteuerreform zum 01.01.2025 steigt. Damit ist ausdrücklich nicht gemeint, die individuellen Belastungen einzelner Steuerpflichtiger neutral zu halten. Die individuelle Steuerlast wird sich - als zwingende Folge der Reform - in den meisten Fällen verändern, je nachdem wie die eigene Immobilie / das Vermögen an Wert zugelegt oder verloren hat.

Ansatz Grundsteuer A im Haushalt 2024:	106.000 €
Ansatz Grundsteuer B im Haushalt 2024:	1.871.000 €
Summe der Haushaltsansätze 2024:	<u>1.977.000 €</u>

Ziel der Aufkommensneutralität ist es, dass dieser Wert des Grundsteueraufkommens bei den Grundsteuern A und B in Summe gehalten wird.

Das Land NRW hat zur Umsetzung der Reform allen Kommunen am 20.06.2024 öffentlich die Hebesätze mitgeteilt, die sich nach Erlass der dem Finanzamt vorliegenden Grundsteuerwertfeststellungen und Grundsteuermessbescheide ergeben, damit die Aufkommensneutralität in der jeweiligen Kommune gewahrt bleibt (der zu berücksichtigende Datenstand für diese Auswertung war Ende März 2024). Die übermittelten aufkommensneutralen Hebesätze der Finanzverwaltung NRW sind als Referenzwert mit informativem Charakter zu sehen. Diese Werte sind für die Kommunen nicht verbindlich.

Am 17.09.2024 hat das Finanzministerium die am 20.06.2024 den einzelnen Kommunen mitgeteilten aufkommensneutralen Hebesätze aktualisiert. Für die Gemeinde Nordkirchen belaufen sich diese bei

Grundsteuer A:	297 v.H. (bisher 2024: 260 v.H.)
Grundsteuer B:	636 v.H. (bisher 2024: 540 v.H.)

Die kommunale Finanzhoheit umfasst die Befugnis zu eigenverantwortlicher Einnahmen- und Ausgabenwirtschaft, d.h. im Rahmen eines gesetzlich geordneten Haushaltsrechts dürfen die Städte und Gemeinden frei über die zur Verfügung stehenden Finanzmittel disponieren. Dazu gehört auch die Steuer- und Abgabehoheit der Gemeinden. Die Gemeinden haben das Recht, den sogenannten Hebesatz der Grundsteuer festzulegen (Art. 106 Abs. 2 Satz 2 Grundgesetz). Damit bestimmen sie die Höhe der Steuer für ihr Gemeindegebiet.

Umsetzung im Steueramt der Gemeinde Nordkirchen

Aktuell werden im gemeindlichen Steueramt ca. 300 Grundsteuer A-Fälle und rund 3.900 Grundsteuer B-Fälle veranlagt.

Alle mitgeteilten Datensätze vom Finanzamt – der laufende elektronische Datenträgeraustausch, die in Papierform zugesandten Aufhebungen und Zerlegungen wie

auch die Bereitstellung des Grundsteuermessbetragsbestandsverzeichnisses (Grundlage für die Ermittlung der aufkommensneutralen Hebesätze) konnten und können mithilfe von der citeq erstellten Reports auf Plausibilität, Abweichungen usw. geprüft werden. Die laufend weiter fortgeschriebenen Fälle werden permanent eingearbeitet.

Besonders die mit der Grundsteuerreform einhergehende Neuerung bei der Grundsteuer A, dass zu Wohnzwecken genutzte Gebäude und Gebäudeteile sowie zu anderen außerbetrieblichen Zwecken genutzte Gebäude und Gebäudeteile (zum Beispiel ein gewerblicher Hofladen) nicht mehr als land- und forstwirtschaftliches Vermögen (Grundsteuer A), sondern zukünftig als Grundsteuer B bewertet werden, führte zu (Erfassungs-)Arbeitsaufwand.

Diese Umschlüsselung führt insgesamt zu einer Minderung der Messbeträge in der Grundsteuer A. Diese Minderung wird bei den vom Land veröffentlichten aufkommensneutralen Hebesätzen durch entsprechende Korrekturen bei der Berechnung bereinigt. Eine überproportionale Belastung bei der Grundsteuer A wird somit vermieden.

Zudem wird aktuell der Datenbestand aus 2024 mit dem zukünftigen Datenbestand aus 2025 verglichen, um sicherzustellen, dass allen Einheiten eine neue Bewertung zu Grunde liegt.

Insgesamt stellt sich die Veränderung bei Grundsteuer A und B - **aktuell** - wie folgt dar:

Grundsteuer A	Messbeträge bis-her	Messbeträge 2025
Stand 01.01.2024	36.986 € davon 10.440 € Wohnteile	
reformiertes Recht		23.571 €

Grundsteuer B	Messbeträge bis-her	Messbeträge 2025
Stand: 01.01.2024	349.618 €	
reformiertes Recht		309.704 € inkl. 10.440 € Wohnteile aus Grundsteuer A

Diese Auswertung zu den Messbeträgen 2025 ist jedoch noch nicht vollumfänglich aussagekräftig, da vom Finanzamt noch Fälle aktualisiert werden müssen, in anderen Steuerfällen aufgegangen sind oder noch Einsprüche nicht abschließend bearbeitet wurden.

Es ist bereits absehbar, dass in Folge der Reform das Grundsteuermessbetragsvolumen für die Grundsteuer B stark sinkt, obwohl neue Fälle hinzugekommen sind (Stand 01.01.2024: 3.843, reformiertes Recht: 3.982).

Dieser Rückgang des Grundsteuermessbetragsvolumens lässt sich u. a. durch die

Anwendung des Bundesmodells erklären. Das Bundesmodell wird in NRW und sieben weiteren Ländern, in Sachsen, Saarland und Berlin mit vom Bundesgesetz abweichenden Steuermesszahlen je nach Nutzungsart, angewandt. Von der im Gesetz eingeräumten Länderöffnungsklausel haben fünf Länder Gebrauch gemacht. Die Entscheidung für das jeweilige Modell hat das Bundesland in eigener Verantwortung getroffen.

Durch diese Neubewertung sind die Messbeträge in Summe sehr stark gesunken, insbesondere die Messbeträge für die Nichtwohngrundstücke sind hiervon betroffen.

Beim Bundesmodell wird der Grundsteuerwert bebauter Wohnbaugrundstücke nach dem Ertragswertverfahren ermittelt und setzt sich aus einer Boden- und einer Gebäudekomponente zusammen. Nichtwohngrundstücke werden nach dem Sachwertverfahren bewertet.

Durch das Abstellen u. a. auf den Bodenrichtwert, welcher bei Wohn- und Gewerbegrundstücken stark differiert (Beispiel für Nordkirchen: Bodenrichtwert 2024 Lüdinghauser Straße - Wohnbebauung: 215 €/qm; Bodenrichtwert 2024 im Gewerbegebiet „Aspastraße“: 38 €/qm), ist eine Verschiebung zwischen den Wohn- und Nichtwohngrundstücken sachlogisch.

Durch den Rückgang des Messbetragsvolumens bei den Nichtwohngrundstücken kommt es zu einer zu erwartenden Belastungsverschiebung zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken. Eine mögliche Abmilderung dieser Belastungsverschiebung wäre die Einführung von differenzierten Hebesätzen.

Möglichkeit der Erhebung differenzierter Hebesätze bei der Grundsteuer B für Wohn- und Nichtwohngrundstücke:

Der Landtag NRW hat am 04. Juli 2024 das „Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen“ (Nordrhein-Westfalens Grundsteuerhebesatzgesetz - NWGrStHsG) mit der Mehrheit der Stimmen der Regierungsfraktion (abgegebene Stimmen: 165 / Ja: 101 / Nein: 64) verabschiedet.

Hintergrund ist, dass sich durch die Grundsteuerreform das Werteverhältnis von Wohngrundstücken im Vergleich zu den gewerblich genutzten Grundstücken (Nichtwohngrundstücken) zu Lasten der Wohngrundstücke verschoben hat („Wertverschiebung“). Diese Wertverschiebung zu Lasten der Wohngrundstücke wurde bereits frühzeitig vor zwei Jahren von Seiten der Kommunen in NRW festgestellt und durch die Kommunalen Spitzverbände an das Land NRW gespiegelt. So gab es schon damals aufgrund der unterschiedlichen Bewertungsverfahren bei Wohn- und Nichtwohngrundstücken sowie der deutlich stärkeren Wertentwicklung bei Wohngrundstücken im Vergleich zu den bisher geltenden Einheitswerten deutliche Anzeichen für eine Belastungsverschiebung.

Um diesen Verwerfungen zuvorzukommen, haben beispielsweise die Bundesländer Saarland, Sachsen und Berlin auf Landesebene verschiedene Steuermesszahlen für Wohn- und Nichtwohngrundstücke vorgegeben. Damit sind die Kommunen in

diesen Bundesländern nicht von der Thematik differenzierter Hebesätze betroffen. Die Steuermesszahldifferenzierung je nach Nutzungsart ist eine sachgerechtere Art, mögliche Verschiebungseffekte – soweit gewünscht – zu nivellieren.

Das Land NRW hat diese Möglichkeit ausgeschlossen und stattdessen das obige Gesetz zur Differenzierung der Hebesätze trotz aller Widerstände von Seiten der kommunalen Ebene beschlossen. Allerdings wurde es ergänzt um die Möglichkeit eines Verzichts auf eine Differenzierung der Hebesätze.

In § 1 Abs. 1 des o.g. Gesetzes wurde als Satz 3 eingefügt: „Die Gemeinde kann für die in Satz 1 Nr. 2 und 3 genannten Grundstücke einen zusammengefassten Hebesatz in identischer Höhe festlegen.“

Begründung laut Änderungsantrag der Fraktion der CDU und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen Drucksache 18/9800 vom 02.07.2024:

Mit dem zusätzlich eingefügten Satz 3 soll klargestellt werden, dass die Kommunen zwischen einem einheitlichen Hebesatz beim Grundvermögen und einer Differenzierungsmöglichkeit zwischen jeweils einheitlichen Hebesätzen für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke wählen können. Damit wird die den Gemeinden eingeräumte Option einer Hebesatzdifferenzierung hervorgehoben. Darüber hinaus wird jedoch auch ausdrücklich geregelt, dass die Gemeinde den Beschluss über die Hebesätze für die in Satz 1 Nummer 2 und 3 genannten Grundstücke zusammenfassen kann. Dies entspricht dann dem geltenden Bundesrecht. Im Falle der Festlegung eines identischen Hebesatzes beim Grundvermögen bedarf es keiner näheren Begründung, weil die Kommune der durch den Bundesgesetzgeber getroffenen Belastungsentscheidung folgt.

Das vorab bereits bekannte Problem der systembedingten ungleichen Gewichtung zwischen Nichtwohngrundstücken und Wohngrundstücken wurde seitens des Landes auf die unterste kommunale Ebene geschoben und muss nun in jeder der 396 Kommunen in NRW einzeln diskutiert und entschieden werden. Dabei ist die Lastenverschiebung zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken ein strukturelles Phänomen im Bundesmodell.

Die Kommunen können die neu zugestandene Flexibilität nutzen, um den vielfältigen und unterschiedlichen Entwicklungen in den einzelnen Regionen Rechnung zu tragen.

Bei der Ausgestaltung des differenzierenden Hebesatzrechts müssen sich die Kommunen innerhalb verfassungsrechtlicher Grenzen bewegen und dürfen die Eigentümerinnen und Eigentümer einer Grundstücksart nicht unverhältnismäßig stark belasten (Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes). Vom Ministerium der Finanzen NRW wurde ein Rechtsgutachten in Auftrag gegeben, was zwar darauf verweist, dass ein Verhältnis der Hebesätze für Wohnen und Nichtwohnen von 1:2 keine Verhältnismäßigkeitszweifel aufwerfe, doch gibt es hierzu keine eindeutige Rechtsprechung und verlagert die landesweite Problematik auf die Ebene der Kommunen.

Bei der Einführung der differenzierten Hebesätze werden hohe Rechts- und Prozessrisiken mit evtl. Steuerausfällen (z. B. Ungerechtigkeit bei der Berechnung des Faktors Gewerbetreibende zu Wohnbaugrundstücken, Höhe der Hebesätze) gesehen, die auf die Kommune zukommen können. Um die Rechtsfragen, Beschwerden und Widersprüche dann rechtssicher zu bearbeiten, muss mit einem deutlich erhöhten Personalbedarf im Bereich des Steueramtes gerechnet werden. Eine finanzielle Planungssicherheit - bei Einführung der differenzierten Hebesätze - gerade bei der wichtigen konjunkturabhängigen Grundsteuer B ist dann nicht mehr gegeben.

Bei Nichtanwendung der Hebesatz-Differenzierung sind Beschwerden und Einsprüche gegen den Grundsteuerwert sowie Grundsteuermessbetrag wie bisher beim Finanzamt einzulegen. Die Bearbeitung der Einsprüche und das Prozessrisiko liegen dann wie bisher beim Land NRW.

Sowohl das Bundesministerium der Finanzen (BMF) (s. **Anlage 1**), die IHK NRW als auch alle kommunalen Spitzenverbände in NRW (Städtetag, Städte- und Gemeindebund sowie Landkreistag, s. **Anlage 2**) lehnen geschlossen die optionale Einführung eines differenzierten gemeindlichen Hebesatzrechts ab.

Im Kreis Coesfeld herrscht innerhalb der Kommunalverwaltungen geschlossen die Auffassung, auf die Erhebung differenzierter Hebesätze zu verzichten und stattdessen einen einheitlichen Hebesatz zu wählen. Diese Vorgehensweise wird auch durch eine Einschätzung der Kommunalaufsicht des Kreises Coesfeld gestützt (s. **Anlage 3**).

Die vom Finanzamt berechnete Alternative zur Hebesatz-Differenzierung innerhalb der Grundsteuer B, bei der zwischen Wohn- oder Nichtwohngrundstück zu differenzieren ist, und welche die Aufkommensneutralität erreichen würde, beträgt in der Gemeinden Nordkirchen für:

Grundsteuer B Wohngrundstücke: 603 Hebesatzpunkte
 Grundsteuer B Nichtwohngrundstücke: 799 Hebesatzpunkte

Dabei wurde die Einteilung der Grundstücke nach Steuerarten laut Bewertungsgesetz berücksichtigt:

Steuerart		
B (Wohnbaugrundstücke)	B (Nichtwohngrundstücke)	A
Einfamiliengrundstücke	Teileigentum	Land- und forstwirtschaftliche Betriebe
Zweifamilienhäuser	Geschäftsgrundstücke	
Mietwohngrundstücke	Gemischt genutzte Grundstücke	
Wohnungseigentum	Sonstige bebaute Grundstücke	
	Unbebaute Grundstücke	

Anzahl Wohnbaugrundstücke	Anzahl Nichtwohngrundstücke	Anzahl Grundsteuer A
Alt: 3.359	Alt: 484	Alt: 293
Neu: 3.459	Neu: 523	Neu: 292

Fazit zu den Beschlussvorschlägen 1 und 2:

Die Umsetzung der Grundsteuerreform stellt die Gemeinde Nordkirchen bereits jetzt schon vor große Herausforderungen und ist mit erheblichem personellem Mehraufwand verbunden.

Die Bürgerinnen und Bürger sind verunsichert und erfragen Hilfestellung. So gehen bereits seit 2022 durchweg persönliche und telefonische Anfragen von ihnen im Steueramt ein.

Der nicht vollständige Datenbestand des Finanzamtes und das enge Zeitfenster für die Umsetzung stellen besondere Belastungen dar, um fristgerecht die Umstellung aus organisatorischer und personeller Sicht zu gewährleisten.

Zusätzliche Anforderungen wie die Einführung einer differenzierten Grundsteuer B, verbunden mit dem Prozessrisiko, könnten eine fristgerechte Umsetzung der Reform gefährden. Hinzu kommt die programmtechnische Umsetzung, die nach Auskunft der Softwarefirma bis Ende des Jahres möglich sein soll. Jedoch muss diese Programmänderung noch geprüft und zertifiziert werden.

Das Land hatte sich seinerseits alleinig (ohne Beteiligung der kommunalen Ebene) für die Nutzung des Bundesmodells entschieden. Das Bundesmodell hat per se strukturelle Phänomene, die die Lastenverschiebung zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken bedingen. Diese Belastungsverschiebung ist eine konkrete Folge der Neubewertung aufgrund des Bundesmodells. Mit dieser Folge müssen sich der Bund, auf dessen Gesetzgebung das Modell zurückgeht, und alle Länder auseinandersetzen, die – anders als etwa Sachsen und das Saarland – das Bundesmodell unverändert übernommen haben. Sie sind in der Pflicht, verantwortlich und angemessen zu reagieren.

Die Entscheidungsverantwortung, ob und wie man auf die Belastungsverschiebung reagiert, ist im Übrigen auch nicht mit dem Argument zu umgehen, der Vergleich mit dem „alten Recht“ bzw. der bisherigen Situation sei unzulässig, weil die bisherige Rechtslage verfassungswidrig ist. Denn es geht bei möglichen Korrekturen der Wertverschiebung nicht darum, das alte Recht wiederherzustellen (was gerade über die Ansiedlung einer Differenzierung der Hebesätze auf gemeindlicher Ebene versucht werden würde).

Die Verwaltung schlägt daher vor, einen einheitlichen Hebesatz für Wohn- und Nichtwohngrundstücke bei der Grundsteuer B festzulegen (und auf die Einführung differenzierter Hebesätze zu verzichten).

Aufgrund der laufenden Sachbearbeitung und offener, mit dem Finanzamt noch zu klärender Fälle, werden sich die oben genannten Hebesätze noch bis Ende des Jahres verändern.

Im Rahmen der Sitzungen des Haupt- und Finanzausschusses und Gemeinderates im Dezember 2024 sollen die endgültigen (einheitlichen) Hebesätze für das Jahr 2025 durch den Erlass einer Hebesatzsatzung festgelegt werden.

Zu Beschlussvorschlag 3:

Grundsteuer C = separater Hebesatz für baureife, unbebaute Grundstücke

Mit dem „Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung“ wird den Gemeinden das Recht eingeräumt, ab dem Jahr 2025 aus städtebaulichen Gründen auf unbebaute, baureife Grundstücke einen erhöhten Hebesatz festzulegen und damit ermöglicht, eine dritte Grundsteuer einzuführen.

Die Steuer soll gegenüber der Grundsteuer B baureife, unbebaute Grundstücke in Gebieten mit besonderem Wohnraumbedarf höher besteuern. Baureife Grundstücke sind unbebaute Grundstücke im Sinne des § 246 Bewertungsgesetz, die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden könnten. Eine erforderliche, aber noch nicht erteilte Baugenehmigung sowie zivilrechtliche Gründe, die einer sofortigen Bebauung entgegenstehen, sind unbeachtlich. Begründet wird die Einführung einer Grundsteuer C damit, Spekulationen mit unbebauten, aber baureifen Grundstücken zu verteuern und finanzielle Anreize zu schaffen, auf baureifen Grundstücken tatsächlich Wohnraum zu schaffen.

Dieses Argument entspricht der Zielsetzung bei der Änderung des § 25 des Grundsteuergesetzes mit der Erweiterung um Absatz 5. In der Begründung der Änderung ist genannt, dass die Schaffung der Möglichkeit einen höheren Hebesatz für eine besondere Grundstücksgruppe (baureife Grundstücke) ein Instrument ist, um einerseits Spekulationen zu begegnen und andererseits Bauland für die Bebauung zu mobilisieren. Dabei ist zu beachten, dass die örtlich zuständige Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen darüber zu entscheiden hat, ob eine besondere Nachfrage nach Bauland besteht und welche steuerliche Belastung im Rahmen der verfassungsmäßigen Vorgaben den betroffenen Grundstückeigentümern auferlegt werden soll. Bei der Regelung handelt es sich um eine Kann-Vorschrift.

Aus städtebaulichen Gründen kann die Gemeinde für baureife Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festsetzen. Als städtebauliche Gründe kommen laut Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung insbesondere die Deckung eines erhöhten Bedarfes an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Gemeindebedarfs- und Folgeeinrichtungen, die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen oder die Stärkung der Innenentwicklung in Betracht. Dabei ist zu beachten, dass der Hebesatz auf einen bestimm-

ten Gemeindeteil zu beschränken ist, wenn nur für diesen Teil die städtebaulichen Gründe vorliegen. Dieser Teil muss dann mindestens 10 Prozent des gesamten Gemeindegebietes umfassen und mehrere baureife Grundstücke enthalten.

Aus den o. g. Gründen ergibt sich hierdurch ein erheblicher Vorbereitungs- und Klärungsaufwand für die Kommunen. Die von dem Hebesatz betroffenen Grundstücke wären durch die Gemeinde sehr aufwendig zu ermitteln. Die Einzelgrundstücke sind in einer Karte nachzuweisen und im Wege einer Allgemeinverfügung öffentlich bekannt zu geben. In der Allgemeinverfügung müssen die städtebaulichen Erwägungen nachvollziehbar dargelegt werden und die Wahl des Gebietes ist zu begründen. Anschließend wären diese Grundstücke der Steuerabteilung zur entsprechenden Veranlagung mitzuteilen.

Vor Einführung einer Grundsteuer C sollte eine fiskalische Prüfung des Nutzens vorangehen. Hierfür können naturgemäß vor der aufwendigen Ermittlung von Einzelgrundstücken keine belastbaren Daten genannt werden. Da unbebaute Grundstücke in den meisten Fällen sehr niedrig bewertet sind, sind voraussichtlich nur geringe Mehrerträge zu erzielen. Zudem scheinen die Effekte für Steuerpflichtige zu gering zu sein, als dass diese zu einer Bebauung tatsächlich animieren. Weiterhin ist schon heute verfassungsrechtlich umstritten, ob die Grundsteuer C den gerichtlichen Prüfungen standhalten wird. Erläuterungen zur Prüfung der Einführung einer Grundsteuer C, z. B. in Form einer Arbeitshilfe, liegen derzeit nicht vor, so dass derzeit erhebliche Unsicherheiten bei der Umsetzung bestehen.

Im Arbeitskreis der Kämmerer auf Ebene der kreisangehörigen Kommunen im Kreis hat man sich ebenfalls zu dieser Thematik ausgetauscht. Die Ermittlung der Daten einer Nachbarkommune hat nur etwa 60 baureife unbebaute Grundstücke ergeben. Dazu ist allerdings auch festzuhalten, dass diese Prüfung nicht im Rahmen einer Vorprüfung zur Erhebung einer Grundsteuer C erfolgte, sondern der Aufklärung eines anderen Sachverhaltes diente. Somit würde sich für diese Kommune selbst bei einer Verdopplung der Hebesätze nur ein Mehrertrag von rund 1.000 € bis 2.000 € pro Jahr ergeben.

Insofern ist hier der Nutzen nicht ins Verhältnis zum erforderlichen Aufwand gegeben. Vielmehr sollten Erfahrungen aus anderen Kommunen zunächst mit der Einführung abgewartet werden. So wird verwaltungsseitig empfohlen, auf die Einführung einer Grundsteuer C mit Blick auf den hohen Arbeitsaufwand bei geringem Nutzen zu verzichten.

Finanzielle Auswirkungen:

<input checked="" type="checkbox"/>	Keine	
<input type="checkbox"/>	Ertrag / Einzahlung	€
<input type="checkbox"/>	Aufwand / Auszahlung	€
	Verfügbare Mittel im Produkt / Budget	
<input type="checkbox"/>	Über-/außerplanmäßig	
<input type="checkbox"/>	Deckung im laufenden Haushaltsjahr durch	

Anmerkungen:

Anlagen

Anlage 1: Schreiben des Bundesfinanzministeriums (10.04.2024)

Anlage 2: Stellungnahme der kommunalen Spitzenverbände zum Gesetzentwurf

Anlage 3: Einschätzung Kreis Coesfeld