

20/102/2024

Mitteilung der Verwaltung

Dienststelle 20 - Finanzen

Berichterstatter/-in Herr Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer Gensler

Art der Beratung öffentlich
Betreff Grundsteuerreform 2025: Kalkulation eines aufkommensneutralen Hebesatzes

Beratungsfolge

Gremium	Datum
----------------	--------------

Finanzausschuss	23.05.2024
-----------------	------------

Inhalt der Mitteilung:

Mit Urteil des Ersten Senats vom 10. April 2018 hatte das Bundesverfassungsgericht entschieden, dass wesentliche Regelungen des Bewertungsgesetzes (und damit auch des Grundsteuerrechts) unvereinbar mit dem Grundgesetz sind.

Gleichzeitig wurde der Gesetzgeber verpflichtet, eine Neuregelung spätestens bis zum 31. Dezember 2019 zu treffen. Nach Verkündung einer Neuregelung dürfen die beanstandeten Regelungen aber bis zum 31. Dezember 2024 angewandt werden.

Das Land Nordrhein-Westfalen hatte sich dann (zusammen mit 11 anderen Bundesländern) entschlossen, das sogenannte Bundesmodell zu übernehmen. Daher waren alle Immobilienbesitzer aufgefordert worden, eine Grundsteuererklärung abzugeben.

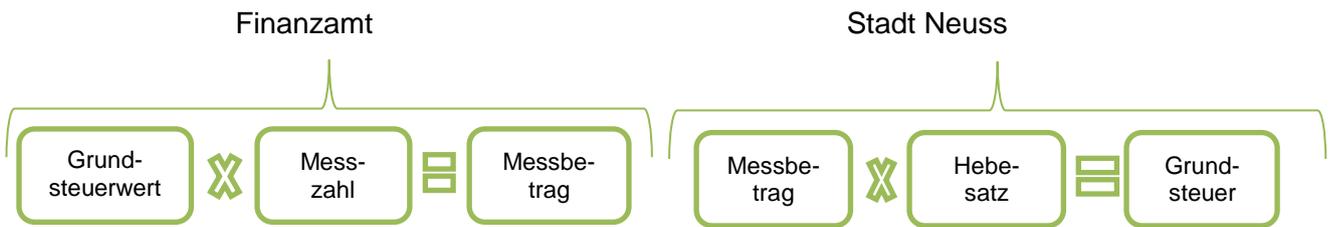
Die Grundsteuerreform soll aufkommensneutral erfolgen. Dies bedeutet, dass die Städte und Gemeinden nach Umsetzung der Reform ihr Grundsteueraufkommen insgesamt stabil halten können. Aufkommensneutralität bedeutet jedoch nicht, dass die Grundsteuer für das einzelne Grundstück unverändert bleibt. Wertveränderung des Objektes können zu einem anderen Messbetrag führen.

2. Kalkulation der Grundsteuerhebesätze ab 01.01.2025

In Neuss unterliegen derzeit 50.135 Objekte der Grundsteuer. Mit Stand April 2024 liegen 45.200 Bewertungen vor, was insgesamt einer Quote bewerteter Objekte von 91 % entspricht. Daher ist schon jetzt eine Prognose über die künftig nötigen Hebesätze denkbar. Dabei werden Hebesätze für Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) und allen anderen Grundstücken (Grundsteuer B) gebildet.

Im Rahmen der Grundsteuerreform werden neue Grundsteuerwerte statt der bisherigen Einheitswerte errechnet. Darauf aufbauend werden dann anhand von Steuermesszahlen (Messzahlen) aus den Grundsteuerwerten sogenannte Grundsteuermessbeträge (Messbeträge) gebildet. Diese Messbeträge werden dann mit dem gemeindlichen Hebesatz multipliziert und so die Grundsteuer ermittelt.

Die Berechnung erfolgt also folgendermaßen:



Da weiterhin auf den Messbetrag der gemeindliche Hebesatz angewandt wird, sind die derzeitigen und die neuen Messbeträge direkt vergleichbar.

2.1 Entwicklung der Messbeträge

Vergleicht man die derzeitigen mit den zukünftigen Messbeträgen sind erhebliche Verschiebungen erkennbar.

Grundstücksart	Veränderung Messbetrag in Prozent
Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A)	-34,68
Andere Grundstücke (Grundsteuer B)	
unbebautes Grundstück	102,70
Einfamilienhaus	27,30
Zweifamilienhaus	21,83
Mietwohngrundstück	-15,21
Wohnungseigentum	1,89
Teileigentum	-47,85
Geschäftsgrundstücke	-56,15
Gemischt genutzte Grundstücke	-36,43
sonstiges bebaute Grundstücke	-20,11

Die Messbeträge für Einfamilienhäusern steigen um ca. 27%, die der Zweifamilienhäuser um 22%. Die Messbeträge der reinen Geschäftsgrundstücke sinken um 56%. Die Messbeträge unbebauter Grundstücke verdoppeln sich. Eine Erhöhung der Messbeträge führt zunächst nicht automatisch zu einer höheren Steuer.

Folgendes ist aber jetzt schon erkennbar:

- Die Summe der Messbeträge wird insgesamt geringer ausfallen. Für eine aufkommensneutrale Kalkulation der Grundsteuer A und B müssen die Hebesätze steigen.
- Bei Nichtwohngrundstücken (Geschäftsgrundstücke) sinken die Messbeträge deutlich.

2.2 Berechnung der neuen Hebesätze

Da die Messbeträge im Bereich der Grundsteuer B sich nach jetzigem Stand von aktuell 7.114.000 auf 5.916.953 verringern werden, würde es bei gleichbleibendem Hebesatz zu einem Minderertrag von ca. 5,9 Mio. € kommen.

Rechnet man die neuen Messbeträge auf Basis der bisher bewerteten Objekte auf 100% hoch wären ab 2025 folgende Hebesätze für eine aufkommensneutrale Grundsteuer nötig:

Beträge in Euro	Aktueller Messbetrag	Aktueller Hebesatz	Steuerertrag 2024	Hochrechnung neuer Messbetrag	Neuer Hebesatz ab 2025
Grundsteuer A	55.337	205%	113.441	46.484	244%
Grundsteuer B	7.114.000	495%	35.214.300	5.916.953	595%

Stand: 01.04.2024

Es ist davon auszugehen, dass sich die Werte bis Endes des Jahres nicht mehr wesentlich verändern werden.

Im Folgenden wird anhand von Beispielen die Auswirkung des neuen Hebesatzes bei der Grundsteuer B dargestellt:

Beispiele	Messbeträge		Steuer pro Jahr in € mit Hebesatz		Veränderung	
	2024	2025	495%	595%	in Prozent	in Euro
			2024	2025		
freistehendes Einfamilienhaus Neusser Norden, 600 m ² Grundstück, Baujahr 1960	82,68	103,29	409,27	614,58	50%	205,31
Zweifamilienhaus in Norf	89,39	92,85	442,48	552,46	25%	109,98
Reihenhaus Neusser Norden, 213 m ² Grundstück, Baujahr 1990	95,18	116,16	471,14	691,15	47%	220,01
Eigentumswohnung Schillerstraße. Wohnfläche 92 m ² , Baujahr 2016	73,18	58,06	362,24	345,46	-5%	-16,78
Bürogebäude Hammfeld, Bürofläche 18.000 m ² , Baujahr 2002	24.974,91	10.509,09	123.625,80	62.529,09	-49%	-61.096,72
unbebautes Grundstück Barbaraviertel, 3.246 m ²	203,28	573,89	1.006,24	3.414,65	239%	2.408,41

3) Wirkung differenzierter Hebesätze bei der Grundsteuer B

Schon früh war eine Belastungverschiebung von den Nichtwohngrundstücken zu den Wohngrundstücken erkennbar (siehe Entwicklung der Messbeträge). In den Bundesländern Berlin, Sachsen und dem Saarland wurden deshalb eigene Erweiterungen des Grundsteuerrechtes beschlossen. Dabei wurden die Messzahlen angepasst.¹

Von Seiten der Kommunen in NRW war dann seit fast zwei Jahren erfolglos angeregt worden, dass NRW ebenfalls ein eigenes Messzahlengesetz erlässt. Der Finanzminister NRW hat nun angekündigt, den Kommunen das Recht einzuräumen, differenzierte Grundsteuerhebesätze für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke festzulegen.

¹ siehe z.B. Sächsisches Grundsteuermesszahlengesetz vom 21. Dezember 2021, Saarländisches Grundsteuergesetz vom 15. September 2021

Auch hat sich der Landtag am 20. März 2024 mit dem Problem der reformbedingten Belastungsverschiebungen zwischen Wohn- und Nichtwohn-Grundstücken befasst. Als Lösung wurde neben dem Vorschlag einer Messzahlenanpassung auch ein nach Grundstücksarten differenziertes Hebesatzrecht diskutiert.

Ob es zu einer solchen gesetzlichen Regelung kommt, ist aber noch offen.

Sollte es dazu kommen, dass eine solche Möglichkeit eröffnet wird, wäre auf Basis einer Unterscheidung von Wohngrundstücken und Nichtwohngrundstücken zum Beispiel folgendes für die Grundsteuer B denkbar ²:

- der derzeitige Hebesatz könnte für Wohngrundstücke sinken (472%)
- der Hebesatz für Nichtwohngrundstücke müsste dann auf 872% steigen.

Grundsteuer B	Messbeträge 2024	Hochrechnung 2025	Steuer -ertrag 2024	Differenzierter Hebesatz	Steuer dann ab 2025
unbebaute Grundstücke	111.276	269.357	550.818	872%	2.348.793
Wohngrundstücke	3.909.282	4.096.057	19.350.946	472%	19.333.389
Nichtwohngrundstücke	3.093.518	1.551.540	15.312.916	872%	13.529.429
Summen	7.114.077	5.916.954	35.214.679		35.211.611

Überträgt man diese differenzierten Hebesätze auf die genannten Beispiele ergäbe sich folgendes Bild:

Beispiele Hebesatz ->	Messbeträge		Jahressteuer			Veränderung	
	2024	2025	495% 2024	472% 2025	872%2025	in Prozent	in Euro
Beträge in Euro freistehendes Einfamilienhaus Neusser Norden, 600 m ² Grundstück, Baujahr 1960	82,68	103,29	409,27	487,53		19%	78,26
Zweifamilienhaus in Norf	89,39	92,85	442,48	438,25		-1%	-4,23
Reihenhaus Neusser Norden, 213 m ² Grundstück, Baujahr 1990	95,18	116,16	471,14	548,28		16%	77,13
Eigentumswohnung Schiller- straße. Wohnfläche 92 m ² , Baujahr 2016	73,18	58,06	362,24	274,04		-24%	-88,20
Bürogebäude Hammfeld, Bürofläche 18.000 m ² , Bau- jahr 2002	24.974,91	10.509,09	123.625,80		91.639,26	-26%	-31.986,54
unbebautes Grundstück Barbaraviertel, 3.246 m ²	203,28	573,89	1.006,24		5.004,32	397%	3.998,08

² Hinweis: Unbebaute Grundstücke werden höchstwahrscheinlich wie Nichtwohngrundstücke behandelt.

