

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Stadtkämmerin	Datum: 22.08.2024	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 6.1	Bezeichnung der Vorlage: Anfrage der SPD-Fraktion gemäß §17 der Geschäftsordnung des Rates der Stadt Wegberg: Grundsteuerreform		Datum: 26.08.2024
Vorlage-Nr: VO/0133/24			Bürgermeister: Gez. Pape
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	10.09.2024	Rat der Stadt Wegberg	

Sachverhalt:

Mit Datum vom 08. Juli 2024 hat die SPD-Fraktion Wegberg die in der Anlage beigefügte Anfrage gemäß § 17 der Geschäftsordnung für den Rat und die Ausschüsse der Stadt Wegberg gestellt.

Hierzu nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Frage 1:

Wie hoch ist die derzeitige Anzahl der vom zuständigen Finanzamt übermittelten Steuerobjekte mit der Angabe der Grundsteuermessbeträge zur Berechnung der Grundsteuer A und B?

Antwort der Verwaltung:

Die derzeitige Anzahl der vom zuständigen Finanzamt übermittelten Steuerobjekte (Stand 03.07.2024):

Grundsteuer A:

Anzahl Steuerobjekte 2025 (gesamt): 2.018, davon 1.890 (93,66%) übermittelt

Grundsteuer B:

Anzahl Steuerobjekte 2025 (gesamt): 12.121, davon 11.276 (93,03%) übermittelt

Die Summe der Messbeträge betrug bislang zusammen für beide Grundsteuerarten 1.005.516 €. Die Summe der übermittelten Messbeträge beträgt nun 950.282 €. Der aktuelle Wert verändert sich jedoch noch laufend.

Frage 2:

Entspricht der prozentuale Anteil der übermittelten Steuerobjekte auch dem Steueraufkommen? Erbringen diese X Steuerobjekte auch X Prozent vom gesamten Steueraufkommen?

Antwort der Verwaltung:

Das Jahressteueraufkommen 2024 beträgt bei der Grundsteuer A 111.712 €. Das Jahressteueraufkommen 2024 beträgt bei der Grundsteuer B aktuell 5.338.851 €. Um Aufkommensneutralität (Ertragsgleichheit aus der Grundsteuer) zu bewahren, müsste der Hebesatz nach aktuellen Berechnungen für die Grundsteuer A 526 % und für die Grundsteuer B 574 % betragen (Grundlage ist der durch die Finanzverwaltung übermittelte Datenbestand v. 03.07.2024). Aufgrund der niedrigen Grundsteuermessbeträge im Vergleich zum Bestand, muss der Hebesatz zwangsläufig erhöht werden, um gleich hohe Erträge aus der Grundsteuer für die Stadt zu erreichen. Es sind jedoch noch Verschiebungen durch die Fortschreibung des Datenbestandes zu erwarten.

Frage 3:

Die Finanzverwaltung des Landes hat den Kommunen Auswertungen übermittelt, die besagen, wie hoch die Hebesätze sein müssen, um aufkommensneutral zu sein. Für Wegberg sind dies bei der Grundsteuer A 498 und bei der Grundsteuer B 597 Prozentpunkte.

Frage 4

Da diese „aufkommensneutralen“ Hebesätze höher ist als die in Wegberg zurzeit angewandten Hebesätze sind, bedeutet dies, dass die Gesamtsumme der Grundsteuermessbeträge nach der neuen Berechnung niedriger sind als bei der alten, nicht mehr anzuwendenden Berechnung?

Antwort der Verwaltung zu Frage 3 und 4:

Grundsteuer A:

Summe Messbetrag (alt): 34.910€

Summe Messbetrag (neu): 21.218 €

Hebesatz (alt): 320 %

Hebesatz (optimal): 526 % (gemäß aktueller Auswertung)

Grundsteuer B:

Summe Messbetrag (alt): 970.700,- €

Summe Messbetrag (neu): 929.154,- €

Hebesatz (alt): 550 %

Hebesatz (optimal): 574 % (gemäß aktueller Auswertung)

Die Ermittlung der durch das Land genannten Hebesätze (498 Prozentpunkte für die Grundsteuer A und 597 Prozentpunkte für die Grundsteuer B) weicht deshalb von der vorgenannten programmtechnischen Berechnungen ab, weil der Datenbestand der Finanzverwaltung umfangreicher ist als der Datenbestand, welcher den vorgenannten Auswertungen zugrunde liegt. Außerdem bestehen Abweichungen durch unterschiedliche Stichtage. Die Berechnung der Finanzverwaltung wurde mit dem Datenbestand vom 30.03.2024 durchgeführt. Inzwischen sind weitere Grundsteuermessbeträge übermittelt worden.

Frage 5:

Wie viele Steuerobjekte haben aufgrund der Neubewertung des Grundbesitzes einen niedrigeren Grundsteuermessbetrag als bisher ermittelt bekommen? Bei wie vielen ist er gleich oder höher?

Antwort der Verwaltung:

Erhöhung (Anzahl):	6.346
Senkung (Anzahl):	6.792
Gleich (Anzahl):	640
Gesamt (Anzahl)	13.778

Frage 6:

Bei wie vielen Steuerobjekten würde sich bei Anwendung der für die Stadt aufkommensneutralen Hebesätze die zu zahlende Grundsteuer erhöhen bzw. sinken (im Vergleich zu 2024)?

Antwort der Verwaltung:

Bei Anwendung der aufkommensneutralen Hebesätze ergibt sich folgende Veränderung zur bisherigen Veranlagung:

Veränderung	Grundsteuer A	Grundsteuer B
Erhöhung	1.664	7036
Senkung	606	4381
Keine Veränderung	92	0

(Keine Veränderung der Grundsteuer kommt bei den Objekten vor, welche nach alter und neuer Bewertung den Steuermessbetrag von 0,- € haben.)

Frage 7:

Der Landtag hat am 4. Juli 2024 das Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen beschlossen. Danach kann jede Kommune wählen, ob sie unterschiedliche Hebesätze für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke anwenden will.

Frage 8:

Nach Berechnungen des Finanzministeriums müsste in Wegberg bei Anwendung dieser Option der Hebesatz für Wohngrundstücke 538 Prozent betragen, um aufkommensneutral zu sein, und für Nichtwohngrundstücke 864 Prozent.

Frage 9:

Welche Gründe sieht die Verwaltung für diese Spreizung: Ist das örtliche Verhältnis der beiden Grundstücksarten ursächlich oder ist die Bewertung der Grundstückswerte ausschlaggebend?

Antwort der Verwaltung auf Frage 9:

Die Bewertung der Objekte erfolgt durch das zuständige Finanzamt im Rahmen des Bewertungsgesetzes. Dieses stellt den entsprechenden Grundsteuerwert und die Grundsteuermesszahl und damit auch die Grundstücksart fest. Das Land Nordrhein-Westfalen hat als Unterscheidungsmerkmal für die Festlegung der differenzierten

Hebesätze die Steuermesszahl festgelegt. Somit ist die Bewertung des Finanzamtes ausschlaggebend dafür, welcher Hebesatz zugrunde gelegt wird.

Die Steuermesszahl ist das Kriterium, anhand dessen zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücke unterschieden wird.

Bei der Bewertung der beiden Kategorien wurden unterschiedliche Verfahren angewendet:

Wohngrundstücke[1]	Nichtwohngrundstücke
Einfamilienhäuser Zweifamilienhäuser Mietwohngrundstücke Wohnungseigentum_	Teileigentum ² Geschäftsgrundstücke ² gemischt genutzte Grundstücke ² sonstige bebaute Grundstücke ² unbebaute Grundstücke

[1] Diese Grundstücke sind im Ertragswertverfahren zu bewerten.

[2] Diese Grundstücke sind im Sachwertverfahren zu bewerten.

Diese Option zur Splittung der Hebesätze ist für die nordrhein-westfälischen Kommunen durch Landesgesetz eingeführt worden, um diesen mehr Handlungsspielraum im Rahmen ihrer kommunalen Selbstverwaltung zu ermöglichen. Gleichzeitig sollte eine Möglichkeit eingeräumt werden, dass jede einzelne Stadt darüber entscheiden kann, eine Belastungsverschiebung vorzunehmen.

Da der Unterschied zwischen den übermittelten differenzierten Hebesätzen in jeder Stadt unterschiedlich ausfällt, sind räumlich strukturelle Gründe hierfür ursächlich.

Frage 10:

Bei wie vielen Steuerobjekten würde bei Anwendung der für die Stadt aufkommensneutralen differenzierten Hebesätze die zu zahlende Grundsteuer sich erhöhen bzw. sinken (im Vergleich zu 2024)?

Antwort der Verwaltung:

Anzahl der Objekte Grundsteuer B für Wohngrundstücke: 10.562

Anzahl der Objekte Grundsteuer B für Nicht-Wohngrundstücke 1.370

Wie viele der einzelnen Objekte jeweils teuer oder günstiger werden, wurde nicht ausgewertet. In Stichproben sind jedoch einige massive Veränderungen aufgefallen.

Frage 11:

Für wann beabsichtigt die Verwaltung, die Entscheidung über die Wahrnehmung der optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze bei der Grundsteuer B im Rat beschließen zu lassen?

Antwort der Verwaltung:

Der Beschluss zur Hebesatzanpassung sollte in der letzten Ratssitzung erfolgen, zumal die Daten dann vollständiger sein sollten. Außerdem ist die Hebesatzfestsetzung abhängig von der Haushaltslage 2025. Eine Vorentscheidung über die Differenzierung sollte zuvor in einer Arbeitsgruppe beraten werden.

Frage 12:

Viele Bürgermeister haben sich im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens gegen die Einführung von differenzierten Hebesätzen bei der Grundsteuer B ausgesprochen.

Frage 13:

Ist bekannt, wie sich die Kommunen im Kreis Heinsberg bezüglich dieser neuen Optionsmöglichkeit (einheitlicher oder differenzierter Hebesatz) verhalten?

Antwort der Verwaltung:

Derzeit gibt es noch keine abschließenden Informationen darüber, wie sich die einzelnen Kommunen im Kreis Heinsberg bezüglich der neuen Optionsmöglichkeit verhalten. Die Kämmerin hatte eine Umfrage erstellt.

Von 9 befragten Kommunen, ziehen aktuell 5 Kommunen eine Differenzierung in Betracht, da die Spreizung der Hebesätze relativ hoch ist. Die restlichen 4 Kommunen zeigen aktuell keine Tendenz zur Einführung eines differenzierten Hebesatzes, da die Abweichung nur gering ist.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Wegberg nimmt Kenntnis.

Anlage:

Anfrage der SPD-Fraktion vom 08. Juli 2024

Unterschrift d. federführenden Fachbereichsleiters/Dezernenten
Gez. Kühlen Stadtkämmerin

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten