

STADT **A**HLEN



GRUNDSTEUERREFORM UND DIE AUSWIRKUNGEN FÜR AHLEN

FPA 26.09.2024

GRUNDSTEUERREFORM



- Ausgangslage
- Ermittlung der Grundsteuerwerte
- Aufkommensneutralität
- Empfehlung des Finanzministeriums
- Empfehlung des Städte- und Gemeindebundes
- Aktueller Stand
- Anstehende Entscheidungen
- Einheitlichkeit des Vorgehens im Kreis WAF

GRUNDSTEUERREFORM



Ausgangslage

- Bisheriges System verfassungswidrig, da mit dem **Gleichheitsgrundsatz** unvereinbar (Wesentlich Gleiches muss **gleich**behandelt werden, wesentlich Ungleiches muss **ungleich**behandelt werden)
- Wertfeststellungen auf zu alten Grundlagen (Ost: 1935/West:1964)
- Keine Rechtfertigung erkennbar
- Zielsetzung: (Einheits-)Werte zu ermitteln, die dem Verkehrswert des Grundstücks zumindest nahekommen

- Gesetzliche Neuregelung bis 31.12.2019 notwendig
- Anwendung altes Recht längstens bis 31.12.2024

GRUNDSTEUERREFORM



ERMITTLUNG DES GRUNDSTEUERWERTES

Was?	Wie?		
Unbebaute Grundstücke	Grundstücksfläche x Bodenrichtwert		
Bebaute Grundstücke	Bodenrichtwert	+	Gebäudekomponente
<p style="text-align: center;">Wohngrundstücke</p> <p style="text-align: center;">(Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum)</p>	abgezinster Bodenrichtwert	+	(typisierter) kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks
<p style="text-align: center;">Nicht-Wohngrundstücke</p> <p style="text-align: center;">(Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum, sonstige bebaute Grundstücke)</p>	Bodenrichtwert	+	durchschnittliche Normalherstellungskosten
Ergebnis	Grundsteuerwert (1. Bescheid vom Finanzamt)		

GRUNDSTEUERREFORM

ERMITTLUNG DES GRUNDSTEUERMESSBETRAGES



Grundstücksart	Grundsteuerwert	x	Steuermesszahl
Unbebaute Grundstücke	Grundsteuerwert	x	0,034 %
Bebaute Grundstücke			
Wohngrundstücke	Grundsteuerwert	x	0,031 %
Nicht-Wohngrundstücke	Grundsteuerwert	x	0,034 %
./. Ermäßigungen	Wohnungsbau 25 %, Denkmal 10 %		
Ergebnis	Grundsteuermessbetrag (2. Bescheid vom Finanzamt)		

GRUNDSTEUERREFORM



VERSCHIEDENE KENNZAHLEN

	Quote	Bezug	Stichtag
Eingangsquote	94,40 % (davon: 88,82 % über ELSTER)	Finanzamt Beckum	31.01.2024
bearbeitete Erklärungen	99 %	landesweit	31.01.2024
Einsprüche/Klagen gegen			
Grundsteuerwert	925 000 Einsprüche/14,6 % der erledigten Grundsteuerwert- feststellungen/19 Klagen	landesweit	28.01.2024
Grundsteuermessbetrag	462 000 Einsprüche/7,3 % der erledigten Grundsteuermessbetrags- festsetzungen/11 Klagen	landesweit	28.01.2024

GRUNDSTEUERREFORM

BERECHNUNG DER AUFKOMMENSNEUTRALITÄT



Grundsteuer A

$$\text{Aufkommens-} \\ \text{neutraler} \\ \text{Hebesatz} \\ \text{2025} = \frac{(\text{Messbetragsvolumen 01.01.2024} - \text{Wohnteile LuF 01.01.2024}) \times \text{Hebesatz 2024} \times \text{Steigerungsrate (1,013)}}{\text{Messbetragsvolumen reformiertes Recht}}$$

Grundsteuer B

$$\text{Aufkommens-} \\ \text{neutraler} \\ \text{Hebesatz} \\ \text{2025} = \frac{(\text{Messbetragsvolumen 01.01.2024} + \text{Wohnteile LuF 01.01.2024}) \times \text{Hebesatz 2024} \times \text{Steigerungsrate (1,013)}}{\text{Messbetragsvolumen reformiertes Recht}}$$

GRUNDSTEUERREFORM

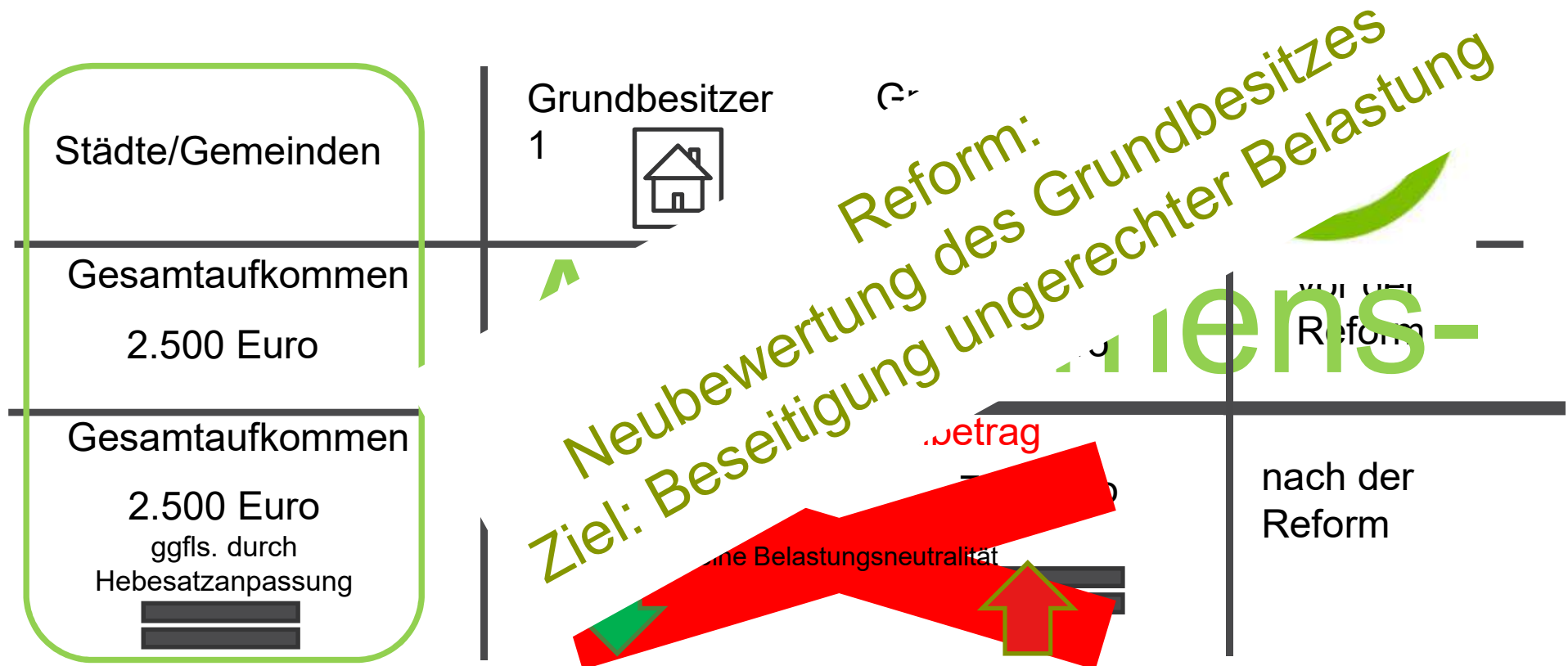


	GrSt A (2024)	GrSt A (2025)	GrSt B (2024)	GrSt B (2025)	GrSt B Wohn- grundstü- cke (2025)	GrSt B Nichtwoh- n- grundstü- cke (2025)
Ahlen	333	432	546	837	699	1319
Beckum	279	331	519	734	607	1110
Beelen	235	282	454	775	629	1210
Drensteinfurt	253	303	500	565	540	669
Ennigerloh	266	250	529	809	705	1138
Everswinkel	255	257	510	677	575	1097
Oelde	260	276	490	789	647	1190
Ostbevern	254	242	443	554	530	638
Sassenberg	259	294	501	615	513	937
Sendenhorst	259	319	501	666	584	1004
Telgte	275	301	530	605	564	772
Wadersloh	259	321	501	696	625	970
Warendorf	308	344	535	671	572	1042

Aufgrund der Berechnungssythematik sind die Grundsteuerhebesätze künftig nicht mehr vergleichbar.

GRUNDSTEUERREFORM

AUFKOMMENSNEUTRALITÄT VERSUS BELASTUNGSNEUTRALITÄT



GRUNDSTEUERREFORM

BELASTUNGSVERSCHIEBUNGEN



Grundsteuer**messbetrag** sinkt



Grundsteuer**messbetrag** steigt

REAKTIONSMÖGLICHKEITEN?

- ANPASSUNG DER STEUERMESSZAHL = VERÄNDERUNG DER GRUNDSTEUER**MESSBETRÄGE**
 - Unmöglich zum 01.01.2025
 - Möglich zum 01.01.2026

GRUNDSTEUERREFORM



EMPFEHLUNGEN FINANZMINISTERIUM UND STGB

FINANZMINISTERIUM NRW (= CDU-RUNDBRIEF)

- **DIFFERENZIERUNG DER HEBESÄTZE (GRUNDSTEUER B.1, GRUNDSTEUER B.2)**

Damit wird die Verantwortung der Fehlerbeseitigung des Bewertungsgesetzes (Bund) auf die Kommunen verlagert

Umsetzungsproblematik

- Unmöglich zum 01.01.2025 (Umprogrammierung notwendig / zeitkritisch)
- Rechtlich problematisch (Gleichheitsgrundsatz, Verlagerung einer materiellen Frage auf Kommunen et cetera)
- **STÄDTETAG NRW UND STÄDTE- UND GEMEINDEBUND NRW HAT GESETZ ZUR DIFFERENZIERUNG DER HEBESÄTZE ABGELEHNT!**
- **KÄMMERER IM KREIS WAF UNTERSTÜTZEN DIE POSITIONIERUNG DER VERBÄNDE**

GRUNDSTEUERREFORM



BELASTUNGSVERSCHIEBUNGEN

BUNDESMINISTERIUM DER FINANZEN:

„BEI EINER ETWAIGEN BUNDESGESETZLICHEN ÄNDERUNG KÖNNTE **EINE RECHTSSICHERE UMSETZUNG DURCH DIE KOMMUNEN BIS ZUM 1. JANUAR 2025 JEDOCH NICHT GEWÄHRLEISTET WERDEN** UND ES WÜRDEN **VERZÖGERUNGEN IM ZEITPLAN ZUR UMSETZUNG** DER GRUNDSTEUERREFORM DROHEN. VOR DIESEM HINTERGRUND WIRD EINE DERARTIGE BUNDESGESETZLICHE ÄNDERUNG ZUR ÖFFNUNG DES KOMMUNALEN HEBESATZRECHTS SEITENS DES BUNDES NICHT BEFÜRWORTET. (...) AUCH **IHRE BEDENKEN, DIE VERANTWORTUNG FÜR ETWAIGE BELASTUNGSVERSCHIEBUNGEN WÜRDE BEI DER VORGESCHLAGENEN BUNDESGESETZLICHEN ÄNDERUNG AUF DIE KOMMUNEN ABGEWÄLTZT WERDEN, HABE ICH WAHRGENOMMEN.**“

GRUNDSTEUERREFORM



AKTUELLER STAND

- EINGANG DER MESSBETRÄGE VON DER FINANZVERWALTUNG ERLEDIGT
- UPDATE DER „AUFKOMMENSNEUTRALEN HEBESÄTZE“ AUS FINMIN NRW – ERLEDIGT AM 17.09.2024
- VORSTELLUNG IN DEN POLITISCHEN GREMIEN - HEUTE
- NEUFESTSETZUNG EINES HEBESATZES IM 4. QUARTAL 2024 FÜR 2025 (ALLEIN FORMELL ZWINGEND ERFORDERLICH), MÖGLICHST IM RAHMEN DER GEBÜHRENRUNDE ÜBER HEBESATZSATZUNG

GRUNDSTEUERREFORM



ANSTEHENDE SCHRITTE

- PRÜFUNG DER MESSBESCHEIDE NACH
 - A) LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT (GRUNDSTEUER A)
 - B) WOHNGEBÄUDE (GRUNDSTEUER B ODER B1)
 - C) GEWERBEGRUNDSTÜCKE (GRUNDSTEUER B ODER B2)
 - D) UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE (GRUNDSTEUER B ODER B2 ODER C)
 - E) MISCHGRUNDSTÜCKE (GRUNDSTEUER B ODER B2
MIT GEFAHR EINES SPLITTUNGSANTRAGES NACH B1 UND B2)

- GESPLITTETE ODER EINHEITLICHE GRUNDSTEUER B

- FESTLEGUNG DER HEBESÄTZE GRUNDSTEUER A UND B, GGFS. B1 UND B2

GRUNDSTEUERREFORM



ZEIT FÜR IHRE FRAGEN

GRUNDSTEUERREFORM



VIELEN DANK!

