



ÖFFENTLICH

DN.: 2024/0226 vom 16.10.2024

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Stadtrat	07.11.2024	beschließend
Stadtrat	12.12.2024	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB		

Beratungsgegenstand

**Beratung und Beschlussfassung über die neuen Grundsteuer-Hebesätze
hier: Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Realsteuern der Stadt
Ochtrup (Hebesatzsatzung)**

Beschlussvorschlag:

Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Realsteuern der Stadt Ochtrup vom
_____ (Hebesatzsatzung)

Aufgrund des § 25 Abs. 1 bis 4 des Grundsteuergesetzes, des § 1 des Gesetzes über die Zuständigkeit für die Festsetzung und Erhebung der Realsteuern sowie der §§ 7, 41 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe f) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen hat der Rat der Stadt Ochtrup in seiner Sitzung am 07.11.2024 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhebungsgrundsatz

Die Stadt Ochtrup erhebt

- a) von dem in ihrem Gebiet liegenden Grundbesitz Grundsteuer nach den Vorschriften des Grundsteuergesetzes und
- b) eine Gewerbesteuer nach den Vorschriften des Gewerbesteuergesetzes.

§ 2

Hebesätze

Die Steuersätze für die Gemeindesteuern werden ab dem 01.01.2025 wie folgt festgesetzt:

- 1. Grundsteuer
 - 1.1 für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (Grundsteuer A) auf 325 v.H.
 - 1.2 für die Grundstücke (Grundsteuer B) auf 662 v.H.
- 2. Gewerbesteuer auf 450 v.H.

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzung tritt zum 01.01.2025 in Kraft.“

Sachdarstellung:

In der Sitzung des Rates am 10.10.24 wurde im Bericht der Bürgermeisterin darüber informiert, dass mit dieser Vorlage die Grundlage für die Beratung und Beschlussfassung zu den neuen Hebesätzen - insbesondere den Hebesätzen der Grundsteuer A und B – geschaffen werden soll.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts mussten die Bundesländer neue Werte (Messbeträge) der steuerpflichtigen Objekte für die Berechnung der Grundsteuer ermitteln. Alle Eigentümerinnen und Eigentümer von bebauten und unbebauten Grundstücken wurden aufgefordert, Steuererklärungen abzugeben.

Das hat teilweise in der Umsetzungsphase zu erheblicher Kritik sowohl von den Steuerpflichtigen bzw. von Verbänden, z.B. wegen der aus deren Sicht sehr komplizierten Erklärungen, als auch von den Kommunen geführt.

Fest stand immer: Ab dem 01.01.2025 finden die neuen Messbeträge Anwendung und ersetzen ausnahmslos die bisherigen Festsetzungen. Die zu zahlende Grundsteuer ergibt sich dann aus dem neuen Messbetrag multipliziert mit einem Hebesatz, der von den Kommunen festgelegt wird (Hebesatzrecht).

Bei der Umsetzung der Reform konnte festgestellt werden, dass es teilweise zu Verschiebungen bei der Bewertung der Grundstücke und Gebäude kommt. Die Verschiebungen haben dazu geführt, dass das Land NRW die Städte und Gemeinden ermächtigt hat, bei der Grundsteuer B unterschiedliche Hebesätze festsetzen zu können: einen Hebesatz für Wohngrundstücke (z. B. Ein- und Mehrfamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum) und einen Hebesatz für Nichtwohngrundstücke (Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, unbebaute Grundstücke, gemischt genutzte und sonstige bebaute Grundstücke).

Aus Sicht der Verwaltung birgt die Differenzierung der Hebesätze hohe Risiken.

Anfang September 2024 hat das NRW-Finanzministerium ein Gutachten veröffentlicht. Dort kommen die Gutachter zu dem Schluss, dass die Differenzierungsoption verfassungsrechtlich nicht bedenklich ist. Soweit der Belastungsunterschied nicht mehr als 50 Prozent ausmache, sei die Orientierung der Belastungsverteilung an der bisherigen Höhe der Grundsteuer zulässig. Kommunen seien auch nicht gezwungen, abweichende Hebesätze zu begründen.

Zu einem anderen Ergebnis kommen die Gutachter, die im Auftrag des Städtetags NRW ein Gutachten zur Rechtmäßigkeit differenzierter Hebesätze erstellt haben. Die landesgesetzliche Regelung sei nicht rechtssicher anwendbar, heißt es dort im Ergebnis. Die Gutachter sehen keine Rechtfertigung für die Schlechterstellung von Nichtwohngrundstücken, die eine Differenzierung mit sich bringt. Deshalb müssten die Kommunen selbst prüfen, ob „verfassungsrechtlich problematische Gleich- und Ungleichbehandlungen vorliegen und ob sich die Privilegierung der Wohngrundstücke noch im Rahmen zulässiger Typisierung bewegen“. Ein weiteres Problem sehen die Gutachter darin, dass gemischt genutzte Grundstücke nicht privilegiert werden können.

Der Städtetag NRW sieht sich mit diesem Gutachten in seiner Kritik bestätigt. Das Gutachten zeigt nach Ansicht des Städtetages NRW auf, dass klagewilligen Steuerpflichtigen und Verbänden mehrere Argumentationslinien gegen differenzierende Hebesatzsatzungen zur Verfügung stehen und es werden daher hohe Fallzahlen an Widersprüchen erwartet.

Laut dem neueren Gutachten scheidet eine rechtssichere Anwendung der Regelungen des nordrhein-westfälischen Grundsteuerhebesatzgesetzes durch die Gemeinden aus. Die Grenzen des Gleichbehandlungsgrundsatzes (Art. 3 GG) dürften nicht überschritten werden.

Der Städte- und Gemeindebund NRW informiert mit Schnellbrief vom 22.10.2024 darüber, dass auf das Gutachten des Städtetags NRW das Ministerium der Finanzen nun reagiert und dessen rechtliche Aussagekraft in Zweifel gezogen hat. Bei der Kritik der Gutachter des Städtetages handele es sich um keine verfassungsrechtliche, sondern im Kern eine rechtspolitische Kritik.

An der Einschätzung des Städte- und Gemeindebundes NRW zur Ausgangssituation für die vor Ort zu treffenden Hebesatzentscheidungen ändert sich dadurch indes nichts. Es bleibt dabei, dass das Prozessrisiko im Falle der Hebesatzdifferenzierung (allein) die gemeindliche Ebene trifft und eine verlässliche Klärung der verfassungsrechtlichen Zulässigkeit erst durch entsprechende Gerichtsentscheidungen zu erwarten ist.

Ob die neuen Grundsteuermodelle – auch unabhängig von der Differenzierungsoption – am Ende vor Gericht bestehen oder nicht, ist, wie dargestellt, derzeit offen. Auf Landesebene haben Finanzgerichte die jeweiligen Modelle uneinheitlich beurteilt, zuletzt hat das Finanzgericht Köln das Bundesmodell als verfassungskonform eingestuft. Der Bundesfinanzhof hatte bislang erst ein Verfahren zur neuen Grundsteuer vorliegen. Hier steht eine klare Positionierung noch aus.

Weiterhin würden sich die unterschiedlichen Grundstückswerte nur zum Teil durch einen differenzierten Grundsteuer-Hebesatz ausgleichen lassen. Wohnungen in Geschäftsobjekten würden der Kategorie „Nichtwohngrundstücke“ mit dem höheren Hebesatz zugeordnet. Das kommt einer nicht nachvollziehbaren Ungleichbehandlung gleich und wird sicherlich nicht zu einer Beruhigung des Mietmarktes führen.

Da die Stadt Ochtrup, wie alle anderen Kommunen auch, an die Aufkommensneutralität gebunden ist, also nicht mehr Erträge aus Steuereinnahmen generieren soll als bisher, hat das Finanzministerium NRW bereits im Juni d.J. alle Kommunen über die zur Aufkommensneutralität führenden Hebesätze für die Grundsteuer informiert.

Das hat aber, da die Datengrundlagen vom Frühjahr 2023 waren, ebenfalls zu heftiger Kritik der Kommunen geführt mit dem Ergebnis, dass das Finanzministerium nun aktuellere Werte ermittelt und veröffentlicht hat.

Die aufkommensneutralen Grundsteuerhebesätze betragen laut dem Finanzministerium NRW für Ochtrup:

Grundsteuer A	325 v. H. (aktuell 306 v. H.)
Grundsteuer B	662 v. H. (aktuell 498 v. H.)

Die differenzierten Hebesätze betragen:

Grundsteuer B (differenziert für Wohngrundstücke):	612 v. H.
Grundsteuer B (differenziert für Nichtwohngrundstücke):	775 v. H.

Nach den Berechnungen des Landes hat sich die Gesamtzahl der Messbeträge, also die Summe der Grundstücks- und Gebäudewerte, in Ochtrup reduziert. Nach dem Grundsatz der Aufkommensneutralität ist daher der Hebesatz der Grundsteuer A und Grundsteuer B anzuheben.

Aus den genannten Gründen und insbesondere der daraus resultierenden Rechtssicherheit schlägt die Verwaltung vor, die aufkommensneutralen einheitlichen Hebesätze des Landes NRW zu verwenden und von einer Differenzierung bei den Hebesätzen zur Grundsteuer B abzusehen.

Abschließend einige Berechnungsbeispiele, die darstellen, wie sich vereinzelt die Änderungen bei der Grundsteuer darstellen. Dabei soll gar nicht verschwiegen werden, dass bei der Reform von vornherein, zumindest den Fachleuten, bewusst war, dass es bei den Bewertungen zu „Verbesserungen“ und „Verschlechterungen“ kommt.

Allein die Diskussion um die Grundsteuer C für unbebaute Grundstücke (damit diese schneller einer Bebauung zugeführt werden) zeigt, dass ein Großteil der Gesellschaft die bislang teilweise zu geringe Bewertung dieser Grundstücke kritisch gesehen hat. Ob das objektiv in allen Fällen, z.B. auch bei übergroßen ehem. Siedlungsgrundstücken so richtig ist, liegt, wie so häufig, an der Betrachtung.

Die Bewertung der unbebauten Grundstücke in Ochtrup zeigt aber auch in nahezu allen betrachteten Fällen, dass das Ziel, diese Grundstücke deutlich höher und damit realer zu bewerten, erreicht wurde.

Im Rahmen des Projekts der maßvollen Innenverdichtung besteht allerdings seitens der Kommune das Interesse, dass auch z.B. übergroße Grundstücke zeitnah der Bebauung zugeführt werden. Damit wird der Flächenverbrauch über den Innenbereich der Kommune deutlich reduziert.

1. Einfamilienwohnhaus

Ochtrup Niedereschgebiet, 600 m² Grundstücksgröße

Messbetrag bisher:	73,64 € x 498 v.H.	366,73 € Grundsteuer B
Messbetrag neu:	64,48 € x 662 v.H.	426,86 € Grundsteuer B

Langenhorst Baugebiet nördlich Eichendorffallee, 514 m² Grundstücksgröße

Messbetrag bisher:	75,24 € x 498 v.H.	374,70 € Grundsteuer B
Messbetrag neu:	74,34 € x 662 v.H.	492,13 € Grundsteuer B

Welbergen im Bereich Willeberge, 623 m² Grundstücksgröße

Messbetrag bisher:	123,50 € x 498 v.H.	615,03 € Grundsteuer B
Messbetrag neu:	97,03 € x 662 v.H.	642,34 € Grundsteuer B

Ochtrup Gebiet Amselstraße, 1.102 m² Grundstücksgröße

Messbetrag bisher:	47,72 € x 498 v.H.	237,65 € Grundsteuer B
Messbetrag neu:	75,39 € x 662 v.H.	499,08 € Grundsteuer B

2. Zweifamilienwohnhaus, Weilautgebiet, 806 m² Grundstück

Messbetrag bisher:	91,77 € x 498 v.H.	457,02 € Grundsteuer B
Messbetrag neu:	75,58 € x 662 v.H.	500,34 € Grundsteuer B

3. Unbebaute Grundstücke

Gebiet Grüner Weg, 716 m² Grundstücksgröße

Messbetrag bisher:	22,91 € x 498 v.H.	114,09 € Grundsteuer B
Messbetrag neu:	55,96 € x 662 v.H.	370,46 € Grundsteuer B

Gebiet Uphoff Stiege/Pastor-Tigges-Weg, 815 m² Grundstücksgröße

Messbetrag bisher:	20,58 € x 498 v.H.	102,49 € Grundsteuer B
Messbetrag neu:	54,03 € x 662 v.H.	357,68 € Grundsteuer B

Gebiet Jückweg/Parkstraße, 2.030 m² Grundstücksgröße

Messbetrag bisher:	55,12 € x 498 v.H.	274,50 € Grundsteuer B
Messbetrag neu:	122,91 € x 662 v.H.	813,66 € Grundsteuer B

Langenhorst/Welbergen, 831 m²

Messbetrag bisher:	11,80 € x 498 v.H.	58,76 € Grundsteuer B
Messbetrag neu:	28,25 € x 662 v.H.	187,02 € Grundsteuer B

4. Gewerbegrundstück Gebiet Schützenstraße, etwa 10.000 m² Grundstück und etwa 1.000 m² Gewerbehalle/Bürofläche

Messbetrag bisher:	906,92 € x 498 v.H.	4.516,46 € Grundsteuer B
Messbetrag neu:	423,47 € x 662 v.H.	2.803,37 € Grundsteuer B

5. Gewerbegrundstück Gewerbegebiet, etwa 82.000 m² Grundstück und etwa 18.000 m² Gewerbehallen/Büroflächen

Messbetrag bisher:	2.613,95 € x 498 v.H.	13.017,47 € Grundsteuer B
Messbetrag neu:	1.387,88 € x 662 v.H.	9.187,77 € Grundsteuer B

6. Gemischt genutztes Grundstück mit Gewerbeteil, Bereich Bahnhofstraße, Grundstück 1.025 m²

Messbetrag bisher:	511,98 € x 498 v.H.	2.549,66 € Grundsteuer B
Messbetrag neu:	114,00 € x 662 v.H.	754,68 € Grundsteuer B

**7. Landwirtschaftliche Besitzung (bisher Grundsteuer A, Neu Grundsteuer A u. B),
Gesamtfläche etwa 50.000 m² mit etwa 8.000 m² Hof- und Gebäudefläche**

Messbetrag bisher:	361,99 € x 306 v.H.	1.107,69 € Grundsteuer A
Messbetrag neu:	119,90 € x 325 v.H.	389,68 € Grundsteuer A
Messbetrag neu:	100,10 € x 662 v.H.	662,66 € Grundsteuer B
Gesamt neu:		1.052,34 € Grundsteuer A und B

Hat ein Steuerpflichtiger trotz Mahnung keine Erklärung abgegeben, schätzt das Finanzamt den Wert. Der Schätzwert des Messbetrages für Wohngrundstücke beträgt i.d.R. 128,03 €. Vervielfältigt mit dem Hebesatz von 662 v.H. beträgt die Grundsteuer dann 847,56 €.

Bei der Unterschiedlichkeit der geschätzten Fälle führt diese Schätzung zu unterschiedlich hohen Belastungen. In der Regel ist die Belastung deutlich höher als die bisherigen Werte.

Besonders im Bereich der sog. Weberhäuser macht sich die Reform deutlich bemerkbar. Messbeträge von bisher unter 10,00 € für ein gesamtes Objekt sind keine Seltenheit und die neuen Messbeträge liegen häufig über 30,00 €. Das kommt einer Steigerung um das mind. 5-fache gleich. Gleichwohl beträgt dann die „neue“ Grundsteuer dennoch in diesem Beispiel etwa 200 €/Jahr.

Wie bereits in der Sitzung am 10.10.2024 informiert, könnte der Beschluss auch noch in der Dezembersitzung des Rates gefasst werden. Entscheidend für die Rechtsgültigkeit ist ein Beschluss über die Hebesatzsatzung noch in diesem Jahr.

Umweltrelevanz/Generationengerechtigkeit:

Entfällt.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Aufgrund der Aufkommensneutralität befindet sich die Grundsteuer in der Summe auf dem Vorjahresniveau unter Berücksichtigung der Änderungen des Jahres 2024. Im Haushaltsentwurf für das Jahr 2025 wird die Grundsteuer A mit 275.000 € (+ 5.500 €) und die Grundsteuer B mit 3.950.000 € (+ 29.150 €) veranschlagt.

Im Auftrage:

Frenkert