

Gemeinde Selfkant



Sitzungsvorlage 245/2024

öffentlich

Haupt- und Finanzausschuss
Gemeindevertretung

Vorberatung
Entscheidung

Finanzielle Auswirkungen	Ja	Anlagevermögen	Nein
Haushaltsmittel zur Verfügung		Abwicklung über Produkt	

Erlass einer neuen Satzung über die Festsetzung der Steuerhebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer in der Gemeinde Selfkant

Sachverhalt:

Nach § 78 Absatz 2 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) enthält die Haushaltssatzung die Steuersätze (für die Realsteuern, Grundsteuern sowie Gewerbesteuer), die für jedes Haushaltsjahr neu festzusetzen sind.

Parallel besteht auch die Möglichkeit, die Steuersätze in einer Hebesatzung festzusetzen. Dies bietet sich insbesondere an, wenn im Vergleich zum Vorjahr eine Erhöhung notwendig ist und die Haushaltssatzung nicht so frühzeitig bekannt gemacht werden kann, dass der neue Hebesatz bereits bei den Jahresabgabenbescheiden berücksichtigt werden kann.

Die Verabschiedung des Haushalts 2025 ist derzeit noch nicht abzusehen. Da aber eine Veränderung der Hebesätze im kommenden Jahr aufgrund der Grundsteuerreform unumgänglich ist, ergibt sich die Notwendigkeit, die separate Hebesatzung zu ändern.

Zur Grundsteuerreform

Das Bundesverfassungsgericht hat das derzeitige System der grundsteuerlichen Bewertung im Jahr 2018 für verfassungswidrig erklärt, weil die bisherige Bewertung teils auf Jahrzehnte alten Grundstückswerten basierte. Die in Westdeutschland gelegenen Grundstücke wurden nach ihrem Wert im Jahr 1964 berücksichtigt, die in Ostdeutschland gelegenen Grundstücke basieren auf Werten des Jahres 1935. Da sich die Werte sowohl in West- als auch in Ostdeutschland seit 1935 bzw. 1964 sehr unterschiedlich entwickelt haben, kam es zu Ungleichbehandlungen, die nicht mit der Verfassung vereinbar waren. Die Bewertung hatte sich von den tatsächlichen

Immobilienwerten abgekoppelt. Daher erfolgte eine Neubewertung, für die die Bundesländer zuständig waren und die ab Januar 2025 zu berücksichtigen ist. In NRW wurden alle Grundstückseigentümer von der Finanzverwaltung aufgefordert, zur Ermittlung der neuen Messbeträge Angaben zu machen. Die Finanzverwaltung hat daraufhin neue Messbetragsbescheide erlassen. Die tatsächliche Grundsteuer bemisst sich dann durch die Multiplikation der von der Finanzverwaltung festgesetzten Messbeträge mit den von den Gemeinden bestimmten Hebesätzen.

Hebesätze der Gemeinde Selfkant

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass bei der Grundsteuer zurzeit 2 Steuerarten unterschieden werden. Die Grundsteuer A bezieht sich auf land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, die Grundsteuer B auf bebaute und bebaubare Grundstücke. Im Jahr 2024 erhebt die Gemeinde Selfkant diese Grundsteuern auf Basis folgender Hebesätze:

Grundsteuer A 330 Punkte
Grundsteuer B 660 Punkte

Das Land hat ermittelt und veröffentlicht, welche Hebesätze die Gemeinde Selfkant künftig bestimmen muss, um ein aufkommensneutrales Steuerergebnis zu erreichen.

Grundsteuer A 449 Punkte
Grundsteuer B 713 Punkte

Bei Festsetzung dieser erhöhten Hebesätze soll die Gemeinde im Jahr 2025 also ein Steueraufkommen erzielen, das dem des Jahres 2024 zuzüglich einer Steigerung von 1,3 % entspricht. Der vom Land für alle Kommunen mit 1,3 % pauschalierte Zuschlag soll Steigerungen des Messbetragsvolumens im Laufe des Jahres 2024 ausgleichen. Das Land ist bei der Ermittlung der aufkommensneutralen Hebesätze nämlich vom Messbetragsvolumen des 1. Januar 2024 ausgegangen. Im Laufe des Jahres 2024 wurden aber Immobilien erstmals erfasst, sie mehren damit den gemeindlichen Steueranspruch. Da die Mehrung von 3 % nicht immer zutreffend sein wird, kann es tatsächlich zu (leichten) Abweichungen kommen.

Die Verwaltung weist zudem darauf hin, dass es trotz der angestrebten Aufkommensneutralität „Gewinner“ und „Verlierer“ der Reform geben wird. Eine deutliche Messbetragsmehrung zeigt sich aufgrund der Bewertungssystematik beispielsweise für die Eigentümer von Baugrundstücken, eine deutliche Minderung für die Eigentümer von gewerblichen Immobilien.

Hebesätze der Grundsteuer B/Differenzierungsmöglichkeit

Die Ergebnisse der Neubewertung haben, wie bereits ausgeführt, gezeigt, dass private Haushalte künftig stärker belastet werden als die Eigentümer von Nichtwohngrundstücken (insbesondere von gewerblichen Grundstücken). Um dies abzumildern hat das Land die Möglichkeit eröffnet, neben einem einheitlichen Steuersatz für die Grundsteuer B auch differenzierte Steuersätze für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke einzuführen. Die Gliederung kann der

nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Wohngrundstücke	Nichtwohngrundstücke
Einfamilienhäuser Zweifamilienhäuser Mietwohngrundstücke Wohnungseigentum	Geschäftsgrundstücke Teileigentum gemischt genutzte Grundstücke sonstige bebaute Grundstücke unbebaute Grundstücke

Für die Gemeinde Selfkant hat das Land folgende differenzierte Hebesätze ermittelt und veröffentlicht:

Wohngrundstücke 693 Punkte

Nichtwohngrundstücke 817 Punkte

Differenzierte Hebesätze sind bisher nicht eingeführt. Fraglich ist deshalb, ob die Differenzierung Rechtsprobleme mit sich bringt. Das Land hat hierzu ein Rechtsgutachten beauftragt. Der Städte- und Gemeindebund NRW hat in Würdigung des Gutachtens mitgeteilt, dass sowohl ein einheitlicher Hebesatz als auch differenzierte Hebesätze rechtlich und politisch vertretbar sind. Es ist allerdings festzustellen, dass das mit einer Differenzierung zusammenhängende Prozessrisiko auf die jeweilige Kommune verlagert ist. Dieses Risiko besteht in zweifacher Hinsicht:

Materielles (Rest-)Risiko

Es stellt sich die Frage, ob die Verwaltungsgerichtsbarkeit die Rechtslage möglicherweise anders einschätzt als die Gutachter.

Zusätzliche Rechtsbehelfsverfahren

Die Differenzierung als solche könnte zusätzliche Rechtsbehelfsverfahren auslösen. Die von der Gemeinde zu erlassenen Grundsteuerbescheide würden einen eigenständigen Angriffspunkt liefern. Rechtsbehelfe gegen einen Differenzierungsverzicht wären mangels eines subjektiv-öffentlichen Rechts von vornherein unzulässig.

Finanzielle Auswirkungen auf Einfamilienhäuser

Der überwiegende Gebäudebestand in der Gemeinde stellt sich als Einfamilienhäuser dar. Aufgrund einiger Stichproben geht die Verwaltung davon aus, dass die steuerliche Mehrbelastung aus dem einheitlichen Hebesatz für die Grundsteuer B (713) gegenüber dem differenzierten Hebesatz für Wohngrundstücke (693) für die meisten Einfamilienhäuser zwischen 0 € und 30 €/Jahr beträgt. Die Verwaltung schlägt unter Berücksichtigung der v.g. Ausführungen vor, die Option der Differenzierung nicht zu wählen und einen einheitlichen Hebesatz für die Grundsteuer B zu bestimmen. Dabei ist nicht ausgeschlossen, diese Entscheidung in späteren Jahren (z.B. in Kenntnis von Urteilen oder bei höherer Spreizung der Differenzierung) zu ändern.

Grundsteuer C

Der Gesetzgeber ermöglicht, künftig eine Grundsteuer C für baureife aber noch nicht bebaute Grundstücke (Baustellen) einzuführen. Bei Verzicht auf eine Grundsteuer C werden diese Grundstücke der Grundsteuer B unterworfen, bei einer differenzierten Grundsteuer B sind sie den Nichtwohngrundstücken zugeordnet. Bei Stichproben hat die Verwaltung festgestellt, dass die Messbeträge der Baustellen um das 4- bis 6-fache steigen. Folglich wird sich auch die Steuerlast mehrern. Aus Sicht der Verwaltung besteht daher aktuell keine Notwendigkeit zur Einführung einer Grundsteuer C.

Von 1961 und 1962 wurde in Deutschland bereits einmal eine Grundsteuer C erhoben. Schon im Jahr 1964 wurde sie rückwirkend für 1963 aber wieder abgeschafft, da die erhoffte Wirkung, Spekulation mit Grund und Boden einzudämmen, ausblieb.

Beschlussvorschlag:

Es wird vorgeschlagen, die Hebesatzsatzung in der vorgelegten Form zu beschließen.