



Castrop
Rauxel

Der Bürgermeister

Bereich Finanzen
Az: 20
Datum: 19.08.2024

2024/174

öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Haupt- und Finanzausschuss	10.09.2024	6
Rat der Stadt	12.09.2024	6

Betreff

Sachstandsbericht zur Umsetzung der Grundsteuerreform

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Rat nimmt den Sachstandsbericht der Verwaltung zum aktuellen Stand der Umsetzung der Grundsteuerreform zum 01.01.2025 zur Kenntnis.

gez.

K r a v a n j a
Bürgermeister

E c k h a r d t
Beigeordneter/
Stadtkämmerer

W e r n e r
Vorstand EUV
Stadtbetrieb - AöR

I. Bisherige Berichterstattung

Die Vorlage knüpft an die Vorlagen 2024/043 und 2024/059 (Ratssitzung 29.02.2024) sowie die mündlichen Ausführungen der Verwaltung unter Tagesordnungspunkt 3 der Ratssitzung am 20.06.2024 an. Darüber hinaus hat die Verwaltung über den Sachstand im Rahmen einer interfraktionellen Runde am 26.06.2024 informiert.

II. Sachverhalt

Auf der Grundlage der vorliegenden Informationen und Datenzulieferungen der Finanzverwaltung des Landes NRW, der Informationen und Hinweise des Städtetages und des Städte- und Gemeindebundes NRW sowie unter Berücksichtigung des am 04.07.2024 vom Landtag NRW beschlossenen Grundsteuererhebegesetzes NRW ergibt sich aktuell das folgende Bild:

1. Vorbemerkung

Seit dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10.04.2018 zur Verfassungswidrigkeit von Teilen des bisherigen Grundsteuerrechts befassen sich Bundes- und Landesgesetzgeber sowie die Kommunen mit der Umsetzung der Grundsteuerreform. Nach Ankündigung der NRW-Landesregierung im Jahr 2021 stand fest, dass das Land Nordrhein-Westfalen das sog. Bundesmodell des im Jahre 2019 von Bundestag und Bundesrat beschlossenen Grundsteuerreformgesetzes anwenden will. **Ab dem 01.01.2025 ist zwingend das neue Recht anzuwenden.**

Nachdem die Verwaltung den Rat bereits in den Ratssitzungen am 29.02.2024 (Vorlage 2024/043) und 20.06.2024 insbesondere durch mündlichen Vortrag über die Sach- und Problemlage informiert hat, soll der vorliegende Sachstandsbericht nunmehr einen umfassenden Überblick über die bisherige Entwicklung, den aktuellen Stand der Umsetzung und die derzeitigen Handlungsoptionen im Rahmen des vom Landtag am 04.07.2024 beschlossenen, von der Landesregierung am 05.07.2024 ausgefertigten und am 09.08.2024 im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW verkündeten Gesetzes zur Einführung sog. differenzierter Grundsteuerhebesätze ermöglichen.

2. Rückblick

2.1 Grundsteuer B im Ländervergleich sowie Einordnung der Entwicklung der Grundsteuer B bis zum Urteil des Bundesverfassungsgerichts am 10.04.2018

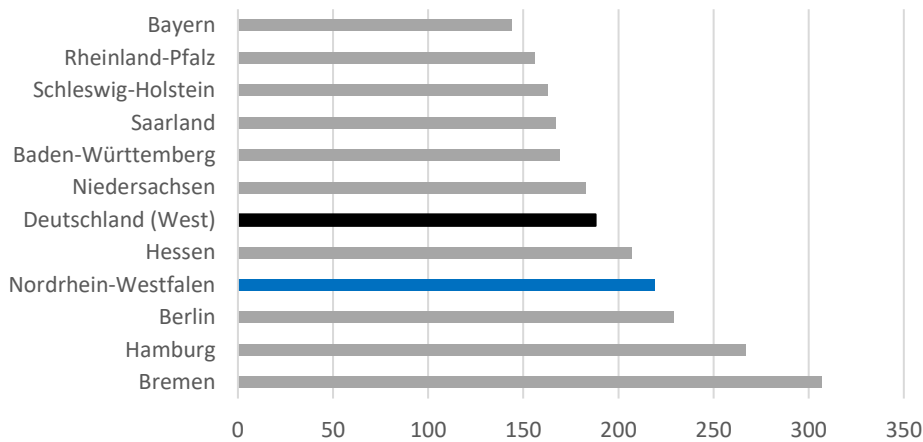
2.1.1 Ländervergleich

Das durchschnittliche Grundsteueraufkommen pro Einwohner variiert zwischen den einzelnen Bundesländern stark. Wesentliche Unterschiede bestehen vor allem zwischen West- und Ost-Deutschland. Während das Grundsteueraufkommen pro Einwohner 2022 in Westdeutschland bei durchschnittlich 188 Euro p.a. lag, betrug dies in Ostdeutschland nur 118 Euro p.a..

In NRW lag das Grundsteueraufkommen 2022 mit 219 Euro pro Einwohner rund 16 % über dem Durchschnitt der westdeutschen Bundesländer. Damit hat NRW die höchste Grundsteuerbelastung je Einwohner im Vergleich der Flächenländer. Dies spiegelt nicht zuletzt den hohen Anteil der NRW-Kommunen bei der Wahrnehmung und Finanzierung öffentlicher Aufgaben (sog. Kommunalisierungsgrad) und die strukturelle Unterfinanzierung der Kommunen durch das Land wider. Ein höheres Pro-Kopf-Aufkommen bei der Grundsteuer B ergab sich nur in den drei Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen.

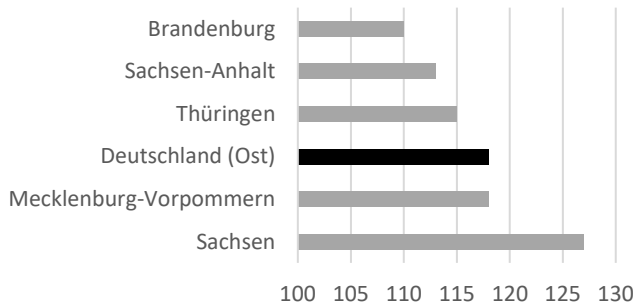
Grundsteuer B in Deutschland (West) 2022

Ø pro Einwohner [€ p. a.]



Grundsteuer B in Deutschland (Ost) 2022

Ø pro Einwohner [€ p. a.]



Anders als in den obigen Grafiken wird das Steueraufkommen aus bzw. die Steuerbelastung durch die Grundsteuer B oft vereinfachend durch Gegenüberstellung der Grundsteuerhebesätze verschiedener Kommunen betrachtet. Der Aussagewert solcher Vergleiche ist aber sehr begrenzt. Denn mit dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts aus 2018 wurde insbesondere festgestellt, dass die veralteten Einheitswerte als Bemessungsgrundlage gegen den Gleichheitsgrundsatz verstoßen. Spätestens damit wurde zugleich klar, dass – wenn die Bemessungsgrundlagen in verfassungswidriger Weise ungleich sind – auch der Vergleich von Hebesätzen kaum Aussagekraft hat.

Erst recht gilt dies beim Ländervergleich zwischen West und Ost. Denn in den ostdeutschen Bundesländern gelten bis heute Einheitswerte nach den Wertverhältnissen des Jahres 1935 während in den sog. „alten“ Bundesländern Einheitswerte nach den Wertverhältnissen von 1964 gelten. Damit erklärt sich auch eine sehr unterschiedliche Grundsteuerbelastung je Einwohner zwischen West und Ost.

Für die „alten“ Bundesländer ist dabei ergänzend auf Folgendes hinzuweisen:

Das bisherige Recht der Einheitsbewertung sah ursprünglich alle sechs Jahre – erstmals für 1970 – eine neue Hauptfeststellung vor, mit der die Einheitswerte entsprechend der Wertentwicklung fortgeschrieben werden sollten. Dies wurde jedoch (auf staatlicher Ebene!) bereits 1970 ausgesetzt, so dass der letzte tatsächliche Hauptfeststellungszeitpunkt der 01.01.1964 ist. Alle später errichteten Gebäude wurden auf die Wertverhältnisse von 1964 zurückgerechnet.

Hierzu lautete der Tenor des Urteils des Bundesverfassungsgerichts aus 2018 u.a., dass dieses langjährige Aussetzen der ursprünglich vorgesehenen periodischen Hauptfeststellung bei der Grundsteuer zwangsläufig in zunehmendem Umfang zu Ungleichbehandlungen durch Wertverzerrungen führt.

Das Unterlassen der regelmäßigen Hauptfeststellungen seit 1964 hatte aber nicht nur zunehmende Wertverzerrungen zur Folge. Es hatte auch eine fehlende Wertanpassung bzw. Dynamisierung der Bemessungsgrundlagen zur Folge. Damit wurde aus Sicht der kommunalen Einnahmesituation das Grundsteueraufkommen in der Vergangenheit stillschweigend von der Inflation entkoppelt. Denn für eine regelmäßige Wertsicherung hätten die Einheitswerte (oder alternativ die kommunalen Grundsteuerhebesätze seit 1964) regelmäßig an die Inflationsentwicklung angepasst werden müssen. Tatsächlich blieben die Einheitswerte unverändert. Auch die Hebesatzanpassungen blieben in Castrop-Rauxel – wie wohl in allen Kommunen – weit hinter der Inflation zurück. Je nach Blickwinkel kann man sagen, dass sich damit das Grundsteueraufkommen der Stadt Castrop-Rauxel über die Jahrzehnte schleichend entwertet hat oder dass die Grundeigentümer real nach und nach entlastet wurden, wenngleich es insbesondere im Rahmen des Stärkungspakts Stadtfinanzen und der Aufstellung des Haushaltssanierungsplans 2012 - 2021 freilich auch in Castrop-Rauxel zu (erheblichen) Anhebungen des Hebesatzes gekommen ist.

2.1.2 Aktuelle Bedeutung der Grundsteuer B für die Stadt Castrop-Rauxel

In Castrop-Rauxel belief sich das Aufkommen bei der Grundsteuer B je Einwohner im Jahr 2022 bei einem Hebesatz von 825 v.H. auf 229 Euro p.a. Es lag damit über dem NRW-Durchschnitt von 219 Euro p.a..

Im Haushalt der Stadt Castrop-Rauxel für das Jahr 2024 sind Erträge aus der Grundsteuer B in Höhe von rd. 17,13 Mio. € veranschlagt. Die Grundsteuer B stellt damit hinsichtlich ihres Ertrages - nach der eher volatilen Gewerbesteuer (Ansatz 2024: 27,91 Mio. €) - die wichtigste „eigene“ Steuerquelle dar. Höher fallen nur noch die Erträge aus den kommunalen Anteilen an der Einkommenssteuer aus (Ansatz 2024: 36,27 Mio. €), auf deren Höhe die Stadt aber keinen direkten Einfluss hat.

3. Urteil des Bundesverfassungsgerichts und Stand der Umsetzung der Grundsteuerreform

3.1 Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10.04.2018

Das Bundesverfassungsgericht hat am 10.04.2018 entschieden, dass die bisherige Bemessungsgrundlage der Grundsteuer B wegen veralteter Grundstücks-Werte (Bewertungstichtag „alte“ Länder 01.01.1964 bzw. 1935 „neue“ Länder) nicht mehr verfassungsgemäß ist. Das bislang geltende Recht durfte bzw. darf damit nur noch für eine Übergangszeit weiter angewendet werden. Der Bundesgesetzgeber wurde verpflichtet, bis spätestens 31.12.2019 ein Reformgesetz zu beschließen. Gleichzeitig wurde Bund, Ländern und Kommunen fünf weitere Jahre Zeit gegeben, das Gesetz umzusetzen, also letztlich alle rund 35 Mio. Grundstücke im Bundesgebiet neu zu bewerten. Die Neubewertung aller Grundstücke muss somit spätestens zum 31.12.2024 abgeschlossen sein.

3.2 Grundsteuerreformgesetz des Bundes vom 26.11.2019

Der Bundestag hat nach kontroverser Debatte mit den Ländern, insbesondere den süddeutschen Bundesländern und Hamburg, am 26.11.2019 das Grundsteuerreformgesetz beschlossen. Bei der Umsetzung der Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts wurde dabei grundsätzlich an das bestehende Bewertungs- und Grundsteuersystem angeknüpft. Das Grundsteuerreformgesetz zielt ab auf eine verfassungskonforme, rechtssichere und zeitgemäße Fortentwicklung der Grundsteuer und der damit verbundenen Bewertung der Grundsteuerobjekte. Die Grundsteuer als verlässliche Einnahmequelle der Kommunen soll damit erhalten bleiben.

Gleichzeitig wurde den Bundesländern über Artikel 72 Abs. 3 Grundgesetz eine abweichende Regelungskompetenz eröffnet (sog. Länderöffnungsklausel).

Ausweislich der Gesetzesbegründung ist vom Bundesgesetzgeber keine strukturelle Erhöhung des Grundsteueraufkommens beabsichtigt. An die Gemeinden wurde daher appelliert, die aus der Neubewertung des Grundbesitzes resultierenden Belastungsverschiebungen durch eine gegebenenfalls erforderliche Anpassung des Hebesatzes auszugleichen, um ein konstantes Grundsteueraufkommen zu sichern (Gesamtaufkommensneutralität).

Die damalige Bundesregierung hat deshalb auch die Erwartung formuliert, dass Kommunen in einem Haushaltssicherungsverfahren landesrechtlich nicht die Möglichkeit verwehrt wird, ihre Hebesätze zur Wahrung der Aufkommensneutralität entsprechend anzupassen (keine „kalte“ Steuererhöhung).

Wie bereits o. a. sieht das Grundsteuerreformgesetz vor, dass die bisherige Struktur zur Berechnung der Grundsteuer für Bundesländer, die sich für das sog. Bundesmodell entscheiden, beibehalten wird. Die Grundsteuer wird dabei künftig nach folgendem Schema ermittelt:

Stufe	Berechnungsschritt der Grundsteuer	Verwaltungsakt	Zuständige Stelle
1	Bemessungsgrundlage: Grundsteuerwert zum Bewertungsstichtag 01.01.2022	Grundsteuerwertbescheid	Finanzamt
2	x Grundsteuermesszahl = Grundsteuermessbetrag	Grundsteuermessbetragsbescheid	Finanzamt
3	x Hebesatz = Grundsteuer	Grundsteuerbescheid	Kommune Hier: Stadt Castrop-Rauxel

Der **Grundsteuerwert** als neue Bemessungsgrundlage auf Basis der Wertverhältnisse zum 01.01.2022 wird „naturgemäß“ gegenüber den alten Einheitswerten zum Bewertungsstichtag 01.01.1964 deutlich steigen. Im Gegenzug wurde im Grundsteuergesetz der zweite Faktor, also die **Grundsteuermesszahl**, deutlich abgesenkt. Sie betrug bisher grundsätzlich 3,5 Promille. Ab 2025 beträgt sie nur noch 0,31 Promille für Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum bzw. 0,34 Promille für Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke.

Mit dem Bundesmodell gilt für die Bewertung des **Grundsteuerwertes** entweder das sog. Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren:

- Bei Ein- und Zweifamilienhäusern, vermieteten Häusern und Wohnungen und Wohneigentum ermittelt sich der Grundsteuerwert nach dem **Ertragswertverfahren** (§§ 252 ff. des Bewertungsgesetzes).

Wesentliche Faktoren für die Höhe des Grundsteuerwerts im Ertragswertverfahren sind

- der jeweilige Wert des Grundstücks nach Bodenrichtwert und
- die Höhe der statistisch ermittelten Kaltmiete.

- Für die Bewertung von Geschäftsgrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken, Teileigentum und sonstigen bebauten Grundstücken wird das **Sachwertverfahren** angewendet (§§ 258 ff. Bewertungsgesetz).

Wesentliche Faktoren (getrennte Ermittlung) für die Höhe des Grundsteuerwerts sind hier

- der Wert der Gebäude (Gebäudesachwert) und
- der Bodenwert des jeweiligen Grundstücks.

Die unterschiedlichen Bewertungsverfahren sind sachlich notwendig, da eine statistische Kaltmiete z.B. für Geschäftsgrundstücke nicht ermittelbar ist.

Sehr frühzeitig zeichnete sich allerdings ab, dass es gegenüber der bisherigen Bewertung anhand der Einheitswerte von 1964 zu erheblichen Belastungsverschiebungen zwischen Wohngrundstücken einerseits und insbesondere Geschäftsgrundstücken andererseits kommen wird.

3.3 Anwendung des Bundesmodells für Nordrhein-Westfalen

Am 06.05.2021 teilte der damalige NRW-Finanzminister Lienenkämper mit, dass Nordrhein-Westfalen nach gründlicher Abwägung der Vor- und Nachteile von der Länderöffnungsklausel bei der Grundsteuer keinen Gebrauch machen wird. Damit gilt das Bundesmodell – wie für die Mehrzahl der anderen Bundesländer – auch für Nordrhein-Westfalen. Die Umsetzung des Bundesmodells in Nordrhein-Westfalen sollte dabei ohne ein eigenes Gesetzgebungsverfahren erfolgen.

Einen Überblick über die Handhabung in den unterschiedlichen Bundesländern gibt die folgende Grafik:



Hervorzuheben sind dabei die Regelungen im Saarland, in Sachsen und in Berlin. Die genannten Länder haben zwar das Bundesmodell im Kern übernommen, jedoch die Grundsteuermesszahlen für Wohngrundstücke einerseits und Geschäftsgrundstücke andererseits so angepasst, dass die o.g. Belastungsverschiebungen abgefedert werden. Da das Land Berlin die notwendigen gesetzlichen Beschlüsse erst

Ende Juni 2024 gefasst hat, ist die vorstehende Karte nicht ganz aktuell: auch das Land Berlin müsste „grün“ als „Bundesmodell mit Abweichungen“ gekennzeichnet sein.¹

Die kommunalen Spitzenverbände, also Städtetag NRW und Städte- und Gemeindebund NRW, haben bereits sehr frühzeitig, d.h. kurz nach Bekanntwerden der NRW-Pläne, das Bundesmodell anzuwenden, die Landesregierung aufgefordert, auch für NRW entsprechende Regelungen zu schaffen, um die zu erwartenden Belastungsverschiebungen zu vermeiden. Noch mit Pressemitteilung vom 10.01.2024 führte der Hauptgeschäftsführer des Städtetags, Helmut Dedy, aus: „Wir erwarten von der Landesregierung [NRW], dass sie die Grundsteuermesszahlen für Geschäftsgrundstücke anhebt und so diese systematischen Mehrbelastungen für Mieterinnen und Mieter sowie Wohnungseigentümer verhindert.“

3.4 Grundsteuerhebesatzgesetz des Landes NRW vom 05.07.2024 (Gesetz des Landes NRW zur Einführung differenzierter Grundsteuerhebesätze)

Im März 2024 – also nur rund 9 Monate vor Inkrafttreten der Grundsteuerreform – wurde bekannt, dass NRW-Finanzminister Optendrenk – entgegen den Empfehlungen und Forderungen der Kommunen und ihrer Spitzenverbände – plant, statt landesspezifischer Messzahlen ein differenziertes gemeindliches Hebesatzrecht für die Grundsteuer B umzusetzen, „notfalls“ per Landesgesetz.

In einem ersten Schritt strebte Finanzminister Optendrenk zunächst an, eine entsprechende bundesgesetzliche Regelung im Grundsteuergesetz zu verankern. Dem wurde allerdings seitens des Bundesfinanzministeriums (BMF) postwendend eine deutliche Absage erteilt. Laut Schreiben der parlamentarischen Staatssekretärin im BMF, Katja Hessel, vom 10.04.2024 vertritt das Bundesfinanzministerium die Auffassung, dass das neue Bewertungsrecht eine gleichmäßige Neubewertung der Grundstücke nach objektiven Kriterien gewährleiste und damit den bisherigen verfassungswidrigen Zustand beseitige. Belastungsverschiebungen im Einzelfall seien folglich unvermeidbar und folgerichtig. Jede bundesgesetzliche Maßnahme müsse zudem insbesondere daran gemessen werden, dass sie die effektive Umsetzung der Grundsteuerreform erleichtert. Das gelte umso mehr, als dass die Grundsteuer bereits ab 01.01.2025 auf Grundlage des reformierten Rechts erhoben werden muss. Bei einer etwaigen bundesgesetzlichen Änderung könne eine rechtssichere Umsetzung durch die Kommunen bis zum 01.01.2025 jedoch nicht gewährleistet werden und es würden Verzögerungen im Zeitplan zur Umsetzung der Grundsteuerreform drohen. Kürzer ausgedrückt: Das Anstoßen eines solchen Prozesses wird vom BMF – neben anderen Gründen – im Rahmen des Umstellungsprozesses zum 01.01.2025 als „zu spät“ angesehen.

Zugleich lehnten die NRW-Kommunen ein solches differenziertes Hebesatzrecht nahezu unisono ab. Hierzu wurde in den letzten Wochen und Monaten bereits vielfach in den Medien berichtet.

Folgende Hauptargumente sprechen aus Sicht der Kommunen gegen die Einführung differenzierter Grundsteuerhebesätze:

- Ein differenziertes Hebesatzrecht lässt sich in der Mehrzahl der Kommunen technisch nicht mehr gesichert bis Ende 2024 umsetzen (notwendige Anpassungen der IT bzw. der in ihr erfassten Daten sowie Prüfungs- und Freigabeprozesse). Zudem ist es gesamtwirtschaftlich betrachtet nicht sinnvoll, wenn jede Kommune hier letztlich einzeln tätig werden muss.
- Für den Fall, dass eine technische Umsetzung differenzierender Hebesätze ab 01.01.2025 nicht mehr gesichert bis Ende 2024 erfolgen kann, ergibt sich zum Hauptfälligkeitstermin der Grundsteuer am

¹ Sachsen: Wohngrundstücke 0,36 Promille, Geschäftsgrundstücke 0,72 Promille
Saarland: Wohngrundstücke 0,34 Promille, Geschäftsgrundstücke 0,64 Promille
Berlin: Wohngrundstücke 0,31 Promille, Geschäftsgrundstücke 0,45 Promille; Hebesatz Grundsteuer B 470 % (bislang 810 %)

15.02.2025 unter Umständen eine Liquiditätsproblematik (bei der Stadt Castrop-Rauxel in Höhe von rd. 4,3 Mio. €)!

- Differenzierte Hebesätze sind verfassungsrechtlich nicht abgesichert bzw. mit **erheblichen juristischen und „am Ende“ haushaltswirtschaftlichen Risiken** besetzt. **Im „worst case“ droht der vollständige Ausfall des Grundsteuerertrags (in der mittelfristigen Finanzplanung des Jahres 2024 für 2025 kalkuliert rd. 17,3 Mio. €).** Es droht zudem eine zusätzliche „Klageflut“.
- Mit differenzierten Hebesätzen wird die äußerst konflikträchtige Lastenverteilungsdebatte dauerhaft (!) in die Kommunen bzw. kommunalen Räte bzw. jährlichen Haushaltsaufstellungen getragen. Und dies vor dem Hintergrund einer bereits jetzt als dramatisch zu bezeichnenden Haushaltsentwicklung nicht nur in Castrop-Rauxel sondern bei der inzwischen deutlichen Mehrzahl der nordrhein-westfälischen Kommunen.
- Aufgrund der vom Bundesverfassungsgericht ausdrücklich eingeforderten Neubewertung der Grundstücke und darauf befindlichen Gebäude und der daraus am Ende resultierenden Grundsteuerlast wird es „zwangsläufig“, unabhängig von der Frage, ob die Grundsteuer B über einen einheitlichen Hebesatz oder über differenzierende Hebesätze erhoben wird, auch bei Wahrung des Ziels der „Gesamtaufkommensneutralität“ insbesondere bei den „Wohngrundstücken“ in einer erheblichen Zahl von Fällen zu individuellen Mehrbelastungen kommen. Etwaige differenzierende Hebesätze mit einem niedrigeren Hebesatz für die „Wohngrundstücke“ würden lediglich zu einer leichten „Abfederung“ des Gesamteffektes der vom Gesetzgeber getroffenen Entscheidungen führen, diese aber in ihrer grundsätzlichen Wirkung letztlich nicht verändern.
- Zudem ist ein „Flickenteppich“ bei den kommunalen Hebesätzen zu erwarten, der noch größer als bisher ist. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Kommunen, die sich (noch) nicht in Haushaltssicherungsprozessen befinden, zur Attraktivitätssteigerung des eigenen Standortes nicht doch Senkungen der Steuerhebesätze (hier insbesondere bei den Nicht-Wohngrundstücken) vornehmen, um gegenüber anderen Kommunen, für die eine solche Option aus wirtschaftlichen und/oder juristischen Gründen nicht in Frage kommt, einen Wettbewerbsvorteil zu ziehen.

Stattdessen haben die Städte vorgeschlagen, die nunmehr von ihnen für 2025 „eingeforderte“ Anpassung der Grundsteuerhebesätze (insbesondere differenzierte Hebesätze) zumindest auf das Jahr 2026 zu verschieben. Damit würde das Jahr 2025 ein „Probejahr“ für das neue Grundsteuerrecht, um die Auswirkungen des Grundsteuermodells zu analysieren und etwaige Korrekturbedarfe festzustellen und umzusetzen. Die Städte und Gemeinden wollen damit eine faktenbasierte, verfassungsfeste und landeseinheitliche Antwort auf die Frage nach einer sachgerechten Belastungsverteilung bei der Grundsteuer erarbeiten. Darüber hinaus würde so auch deutlich transparenter, welche Entscheidung von welcher handelnden Ebene (Staat versus Kommune) zu welchen Ergebnissen bzw. Auswirkungen führt.

Dessen ungeachtet hat die Landesregierung mit Drucksache 18/9242 vom 14.05.2024 ihren Gesetzentwurf zur Einführung differenzierter Hebesätze in den Landtag eingebracht. Das Gesetz wurde – mit „kleineren“ Änderungen bzw. Ergänzungen – am 04.07.2024 im Landtag verabschiedet, am 05.07.2024 von der Landesregierung ausgefertigt und erst am 09.08.2024 im Gesetz- und Verordnungsblatt verkündet GV.NRW 2024/23.²

² Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen (Nordrhein-Westfalens Grundsteuerhebesatzgesetz - NWGrStHsG).

Das Gesetz sieht vor, dass es künftig jeweils einen einheitlichen Grundsteuerhebesatz geben muss

- für Wohngrundstücke, die nach dem Ertragswertverfahren bewertet wurden und
- für Nichtwohngrundstücke, die nach dem Sachwertverfahren bewertet wurden.³

Erklärtes Ziel sei es, den Kommunen im Rahmen ihrer kommunalen Selbstverwaltung mehr Entscheidungsspielräume zu ermöglichen, um bei Bedarf auf lokale Gegebenheiten besser reagieren zu können. Nach Vortrag der Landesregierung würde mit dem inzwischen vom Landtag beschlossenen und am 10.08.2024 in Kraft getretenen Gesetz die kommunale Selbstverwaltung gestärkt und den Städten und Gemeinden ein höchstmögliches Maß an Flexibilität gewährt. Dabei ist den Kommunen die Nutzung der Option differenzierter Hebesätze ausdrücklich freigestellt und nicht zwingend vorgegeben!

Das NRW-Finanzministerium hatte angekündigt, den Kommunen bis Ende Juni die aufkommensneutralen Hebesätze für jede einzelne Kommune zur Verfügung zu stellen. Dies sollte nunmehr auch für die differenzierten Hebesätze gelten. Darüber hinaus will das Ministerium die Städte und Gemeinden bei der Erarbeitung von Mustersatzungen und – soweit erforderlich – bei der Finanzierung ihrer IT-Programmierung helfen (Hinweis: Aufkommensneutrale Hebesätze hat das Finanzministerium NRW am 18. bzw. 20.06.2024 veröffentlicht, inzwischen für Ende September allerdings eine neue „Empfehlung“ angekündigt; Vorschläge für „Mustersatzungen“ oder nähere Informationen zur Unterstützung im IT-Bereich liegen hier bislang nicht vor).

Bemerkenswert ist, dass die Landesregierung in einer solchen Regelung eine Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung zu erkennen glaubt, während zeitgleich die Kommunen eine solche Lösung ablehnen!

Ausweislich der Gesetzesbegründung muss zudem jede Kommune, die die Option differenzierter Hebesätze nutzen will, die Gründe für die konkret gewählte Differenzierung darlegen. Dies, um verfassungsrechtlich abzusichern, dass die Grenzen des Gleichbehandlungsgebots (Artikel 3 GG) trotz der differenziert getroffenen Belastungsentscheidung oder der Lenkungsmaßnahmen nicht überschritten werden (Hinweis: Am 02.09.2024 hat das Landesfinanzministerium NRW ein von dort in Auftrag gegebenes Rechtsgutachten in der Sache veröffentlicht; die Gutachter kommen dabei zu dem Schluss, dass eine gesonderte Begründung auch im Falle differenzierender Hebesätze nicht erforderlich sei. Da das Gutachten den Kommunen und damit auch der Stadt Castrop-Rauxel sehr kurzfristig vorgelegt wurde, erfolgt eine nähere Einschätzung/Bewertung der Verwaltung hierzu in den Sitzungen des Haupt- und Finanzausschusses bzw. des Rates).

Damit wird aber gleichsam die auch von den kommunalen Spitzenverbänden monierte verfassungsrechtliche Problematik der differenzierten Hebesätze auf die Kommunen abgewälzt. Und damit auch das nicht unerhebliche Rechts- und Klagerisiko.

Nur am Rande sei bemerkt, dass auf Seiten des NRW-Kommunalministeriums dem Vernehmen nach bereits mit Sorge auf die künftige Ermittlung der Schlüsselzuweisungen nach dem Gemeindefinanzierungsgesetz geblickt wird. Denn dabei stellt die Ermittlung der sog. normierten Steuerkraft, u.a. aus der Grundsteuer, einen wesentlichen Berechnungsschritt dar. Dieser lässt sich bei der jetzt getroffenen gesetzlichen Entscheidung aber kaum mehr umsetzen. D.h. es entstehen aus Sicht der Kommunen (über die dramatische Unterfinanzierung der kommunalen Ebene hinaus) zusätzliche Probleme und Rechtsunsicherheiten im kommunalen Finanzausgleich.

³ Dabei darf der Hebesatz für Nichtwohngrundstücke nicht niedriger sein als derjenige für Wohngrundstücke. Damit sollen Gestaltungsmöglichkeiten im Sinne eines „Dumpings“ bei der Grundsteuer zugunsten von Geschäftsgrundstücken verhindert werden.

4. Aktueller Sachstand und mögliche Auswirkungen der Grundsteuerreform in Castrop-Rauxel

4.1 Bearbeitungsstand

4.1.1 Bearbeitungsstand beim Finanzamt Recklinghausen

Die Finanzverwaltung NRW insgesamt und in diesem Zuge auch das Finanzamt Recklinghausen haben direkte Gespräche trotz mehrfacher Kontaktaufnahmeversuche seitens der Kommunen in den letzten Wochen und Monaten zum Bedauern der Städte und Gemeinden zunächst grundsätzlich abgelehnt. Am 19.08.2024 ging bei der Stadt Castrop-Rauxel nunmehr jedoch ein Schreiben des Finanzamtes Recklinghausen ein, in dem die Finanzbehörde mitteilt, dass - wenngleich dort noch eine nicht unerhebliche Zahl an „offenen“ Verfahren vorliegt (insbesondere Widerspruchsverfahren) - die Datenerhebung, Verarbeitung und Weiterleitung an die Kommunen kurz vor dem Abschluss stehen würde.

Angesichts des Umfangs der aktuell noch nicht an die Stadt Castrop-Rauxel übermittelten Daten und offenkundigen „Fehler“ wird dies ebenso ausdrücklich begrüßt wie der jetzt auch von Seiten der Finanzverwaltung NRW formulierte Kommunikationswunsch. Die Stadt Castrop-Rauxel sowie der EUV, der das Veranlagungsgeschäft für die Stadt operativ betreut, werden dieses Gesprächsangebot selbstverständlich wahrnehmen. Allerdings ist davon auszugehen, dass ein Austausch zwischen dem Finanzamt auf der einen Seite und den betroffenen Kommunen erst im letzten Quartal dieses Jahres und vermutlich auch erst nach den Herbstferien in NRW zustande kommen wird.

Das Finanzministerium NRW hat darüber hinaus mitgeteilt, dass es voraussichtlich in der zweiten Hälfte des Monats September auf Grundlage der dann vorliegenden Daten eine neuerliche „Empfehlung“ des Landes zur Höhe der einheitlichen bzw. differenzierenden Hebesätze der Grundsteuer B geben wird. Die vom Finanzministerium mit Schreiben vom 18.06.2026 veröffentlichten Zahlen können daher lediglich noch als eine erste „Orientierungshilfe“ bzw. Tendenz betrachtet werden. Final belastbar sind die im Juni vom Land bereitgestellten Daten somit aber nicht.

4.1.2 Bearbeitungsstand für die Stadt Castrop-Rauxel

Bei der Grundsteuer B handelt es sich - wie bereits oben dargestellt - neben der Gewerbesteuer um eine der wichtigsten „eigenen“ und unmittelbar beeinflussbaren Ertragsquellen der Stadt Castrop-Rauxel zur Deckung der ihr entstehenden Aufwendungen. Aus verwaltungsökonomischen Gründen wurde die operative Erhebung der Grundsteuer bereits vor Jahren an den EUV Stadtbetrieb – Anstalt öffentlichen Rechts übertragen. Beim EUV handelt es sich um ein 100 %iges Tochterunternehmen der Stadt Castrop-Rauxel. Die Aufgabenwahrnehmung für die Stadt bietet sich insbesondere deshalb an, da der EUV ohnehin die mit den Grundstücken verbundenen Gebührenerhebungen (z. B. für Müll- und Abwasserentsorgung) vornimmt und diese administrativ abwickelt. Dadurch kann letztlich die Erhebung der sog. Grundbesitzabgaben in Castrop-Rauxel „aus einer Hand“ erfolgen und etwaige Doppelstrukturen beim EUV und der Stadt können so vermieden werden.

Die Übermittlung der Besteuerungsgrundlagen der Finanzverwaltung des Landes NRW an den EUV, Teilbetrieb GBA, erfolgt grundsätzlich per digitalem Datenaustausch über das Rechenzentrum von IT.NRW unter Einbindung der GKD Recklinghausen. Aktuell liegen dem EUV für rund 85 % der rd. 24.200 Grundsteuerobjekte entsprechende Daten vor. Eine zuverlässige Aussage über die inhaltliche Richtigkeit der von der Finanzverwaltung NRW übermittelten Besteuerungsgrundlagen in Gänze kann von der Verwaltung respektive dem EUV aktuell nicht getroffen werden. Es ist aber nach den bisherigen Beobachtungen und Feststellungen davon auszugehen, dass es noch in vielen Fällen Korrekturbedarfe gibt und geben wird. Zudem zeigen sich in vielen Fällen „technische“ Abweichungen zwischen den Datenbeständen der Finanzverwaltung und des EUV, die seitens des EUV mit nicht unerheblichem Ressourcenaufwand zu prüfen sind. Daran arbeitet der EUV Stadtbetrieb mit Hochdruck und im

regelmäßigen Austausch sowohl mit der GKD Recklinghausen als auch dem Bereich Finanzen der Stadtverwaltung.

4.2 Belastungsverschiebungen

Gleichwohl lassen sich auf Grundlage der bereits vorliegenden Daten erhebliche „Belastungsverschiebungen“ zwischen den verschiedenen Grundstücksarten feststellen. Dies liegt zum einen an einer veränderten Erfassung von Immobilien, die bislang der „günstigeren“ Grundsteuer A unterfielen, zukünftig aber der Grundsteuer B zuzuordnen sind, insbesondere aber durch eine grundsätzlich festzustellende Belastung der Wohngrundstücke bei gleichzeitiger Entlastung der Nicht-Wohngrundstücke. Dabei geht die Verwaltung davon aus, dass unter dem Gesichtspunkt der sog. „Aufkommensneutralität“ das im Haushalt 2024 für das Jahr 2025 (Mittelfristige Finanzplanung) veranschlagte Aufkommen aus der Grundsteuer B von rd. 17,3 Mio. € in Summe unverändert bleiben soll. Der aufkommensneutrale einheitliche Grundsteuerhebesatz B läge bei dieser Berechnung und nach derzeitigem Datenstand bei 838 v.H. (aktuell 825 %). Bei der Einführung sog. differenzierender Hebesätze liegt die Empfehlung des Landes für die Wohngrundstücke derzeit bei einem Hebesatz von 703 %-Punkten.

Verwaltung und EUV beabsichtigen die sich auf Grundlage der bestehenden gesetzlichen Vorgaben und vorliegenden Daten ergebenden Effekte und insbesondere die aktuell im Raume stehenden Belastungsverschiebungen zwischen Wohn- und Nicht-Wohngrundstücken in den Sitzungen des Haupt- und Finanzausschusses und des Rates ausführlich darstellen.

4.3 Getrennte Erhebung der Grundsteuer und sonstigen Grundbesitzabgaben ab 01.01.2025

Die individuelle Betroffenheit der Grundsteuerpflichtigen wird erst mit Erstellung und Versand der Grundbesitzabgabenbescheide 2025 in der Breite wirklich bekannt. Es ist mit erheblichen Rückfragen, Beschwerden, aber auch Widersprüchen und Klagen zu rechnen. Verwaltung und EUV haben unter dem Eindruck dieser absehbaren Herausforderungen aus verwaltungsökonomischen Gründen sowie zur Erhöhung der Verfahrenstransparenz beschlossen, ab dem Jahr 2025 „getrennte“ Grundbesitzabgabenbescheide zu versenden - also Grundsteuerbescheide (Stadt) einerseits und „sonstige“ Grundbesitzabgaben des EUV (z. B. Gebühren für Müllentsorgung, Abwasserbeseitigung, Straßenreinigungs- und Winterdienst) andererseits. Die bisherigen Adressaten eines gemeinsamen Grundbesitzabgabenbescheides werden also zukünftig zwei separate Bescheide erhalten. Die operative Umsetzung verbleibt gleichwohl beim EUV.

5. Grundsteuer B ab 01.01.2025 in Castrop-Rauxel: Szenarien einer möglichen Umsetzung

5.1 Ausgangslage

a) Grundsteuerhebesatzgesetz NRW: Beschluss im Landtag 04.07.2024 (DS-Nr. 18/58), Veröffentlichung erfolgte am 09.08.2024, Inkrafttreten am 10.08.2024

- Einführung einer optionalen Festsetzung differenzierender Hebesätze ab 01.01.2025 für Wohngrundstücke einerseits und Nichtwohngrundstücke andererseits, d. h. Wahlrecht der Kommunen zur Beibehaltung eines einheitlichen Hebesatzes oder zur Festlegung differenzierender Hebesätze
- bei differenzierenden Hebesätzen: Hebesatz für Nichtwohngrundstücke darf nicht niedriger sein als der Hebesatz für Wohngrundstücke

- b) Vom Land am 18. bzw. 20.06.2024 veröffentlichte Hebesätze zur Aufkommensneutralität für Castrop-Rauxel:

	vom Land ermittelte Hebesätze	Aktuell
Einheitlicher Hebesatz:		
Grundsteuer B	838 v.H.	825 v.H.
Differenzierender Hebesatz:		
Grundsteuer B - Wohnen	703 v.H.	
Grundsteuer B - Nichtwohnen	1.320 v.H.	

Berechnungsbasis des Landes: Sonderauswertung des Landes Anfang März 2024 (!) über sämtliche Grundsteuermessbeträge in Castrop-Rauxel; nochmalige Aktualisierung durch das Land ist für die zweite September-Hälfte 2024 angekündigt!

Berechnungsbasis Stadt Castrop-Rauxel: vorliegende Grundsteuermessbeträge des Finanzamtes März 2024 nach neuem Recht (ca. 85% der Gesamtfälle)

- c) **Daten Castrop-Rauxel:**

- Haushaltsansatz 2024 Gesamtvolumen Grundsteuer B: rd. 17,13 Mio. €
- ca. 22.500 Wohngrundstücke und ca. 1.700 Nichtwohngrundstücke nach neuem Recht
- beschlossene Mittelfristplanung 2024 des städt. Haushaltes:
 - 2025 = 17,34 Mio. €
 - 2026 = 17,54 Mio. €
 - 2027 = 17,74 Mio. €

- d) Beschluss eines abweichenden bzw. differenzierenden Hebesatzes für 2025 wäre grds. noch bis zum 30.06.2025 mit Rückwirkung zum 01.01.2025 möglich, danach nur Beschluss mit gleichem oder niedrigerem Hebesatz mit Wirkung für das laufende Jahr zulässig (§ 25 Abs. 3 GrStG).

III. Umsetzungsalternativen Grundsteuer B zum 01.01.2025

a) Einheitlicher Hebesatz

- Alternative 1: Beibehaltung des bisherigen einheitlichen Hebesatzes 825 v.H.

Kriterium	Auswirkungen und Diskussionspunkte
Rechtlich	○ Grundsätzlich zulässig; im beschlossenen Gesetz ist ausdrücklich vorgesehen, dass ein einheitlicher Hebesatz möglich ist (§ 1 Abs. 1 S. 3, Änderung gegenüber Gesetzentwurf), keine gesonderte Begründung notwendig: lt. Gesetzesbegründung muss nur ein <u>differenzierender</u> Hebesatz begründet werden! ○ Noch abschließend zu klären: Ist auch bei einem Beibehalten des Hebesatzes ein Ratsbeschluss notwendig? ○ Widerspruch gegen städtischen Grundsteuerbescheid ist i. d. R. unbegründet, da „im Kern“ gegen Grundlagenbescheid des Finanzamtes zu richten: zu erwartende zahlreiche Widersprüche können (mit <u>erheblichem</u> finanziellen und personellen Aufwand) abgelehnt werden
Finanziell	○ Rein rechnerisch ergäbe sich bei Beibehaltung des bisherigen Hebesatzes gegenüber dem nunmehr vom Land empfohlenen einheitlichen Hebesatz bei der Grundsteuer B ein Minderertrag im Ergebnishaushalt im „unteren“ sechsstelligen Bereich; Berechnungen des EUV deuten aber darauf hin, dass selbst bei Beibehaltung des aktuellen Hebesatzes in der Gesamtbetrachtung möglicherweise kein „Schaden“ für den städtischen Haushalt eintritt. Bevor hier belastbare Aussage getroffen werden könne, ist zunächst eine deutliche Verbesserung bzw. „Vervollständigung“ der Datenlage durch die Finanzverwaltung NRW und die GKD Recklinghausen erforderlich.
Praktische Umsetzung	○ Gesichert, keine Änderungen in Software Infoma erforderlich. ○ Termintreue Veranlagung mit Versand der Jahresbescheide 2025 wie üblich Mitte Januar 2025, sofern Ratsbeschluss am 12.12.2024 gefasst wird.
Politik/ Öffentlichkeit	<u>Pro:</u> ○ Stadt setzt nur das um, was Bund/Land beschlossen haben (allerdings ohne Nutzung der Option) und nimmt dafür gegebenenfalls sogar eigene finanzielle Belastung in Kauf: Keine Belastungen der Steuerpflichtigen oder einzelner Gruppen von Steuerpflichtigen durch „zusätzliches städtisches Handeln“. ○ Tendenziell Entlastung der Nichtwohngrundstücke: Allerdings fraglich, ob dies von deren Interessenvertretern öffentlich wahrnehmbar geäußert wird; Anzahl im Vergleich zu Wohngrundstücken geringer. Aber unbedingt beachten: „Mischnutzung“ bei Immobilien, die sowohl für Gewerbe- als auch für Wohnzwecke genutzt werden! ○ Option: nach ersten Erfahrungen (auch finanziell) erneute, ggf. abweichende Beschlussfassung des Rates für 2026; allerdings: konstituierende Sitzung des neuen Rates nach der Kommunalwahl erst im Oktober 2025, Befassung in dieser Sitzung mit dem Thema eher unwahrscheinlich, frühestens daher voraussichtlich erst im Dezember 2025 => Versand der Jahresbescheide 2026 dann voraussichtlich nicht Mitte Januar 2026 möglich = Zeitverzögerung, evtl. spätere Veranlagung mit Liquiditätsverzögerung für Stadt im ersten Quartal 2026.
	<u>Contra:</u> ○ Möglicher Vorwurf der „Untätigkeit der Stadt“: Belastungsverschiebungen zu Lasten der Wohngrundstücke zu Gunsten der Nichtwohn- bzw. Gewerbegrundstücke; möglicher Vorwurf: Stadt nutzt die vom Land „eröffneten“ rechtlichen Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Abmilderung dieser Verschiebungen nicht aus; betrifft die überwiegende

	Mehrzahl der Steuerpflichtigen (Wohngrundstücke) und wird deren Kritik (Öffentlichkeit, Verbände etc.) hervorrufen, wobei in Fällen zukünftig höherer zu zahlender Grundsteuer B nur ein „kleinerer“ Teil der Mehrbelastung durch die Differenzierung abgefedert würde!
--	---

- **Alternative 2: Anwendung des vom Land ermittelten einheitlichen Hebesatzes 838 v. H. zur Aufkommensneutralität**

Kriterium	Auswirkungen und Diskussionspunkte
Rechtlich	○ Zulässig; lt. Gesetzesbegründung muss nur ein differenzierender Hebesatz begründet werden (s.o.) ○ Widerspruch gegen städtischen Grundsteuerbescheid ist i. d. R. unbegründet, da „im Kern“ gegen Grundlagenbescheid des Finanzamtes zu richten: zu erwartende zahlreiche Widersprüche können (mit <u>erheblichem</u> finanziellen und personellen Aufwand) abgelehnt werden.
Finanziell	○ Kein „Haushaltsloch“/Minderertrag zu erwarten; Berechnung auf der Grundlage aktuellerer Grundsteuermessbetragsdaten zur Bestätigung hat noch zu erfolgen. Siehe hierzu auch entsprechende Ausführungen zur vorstehenden Alternative 1.
Praktische Umsetzung	○ Gesichert, keine Änderungen in Software Infoma erforderlich. ○ Termintreue Veranlagung mit Versand der Jahresbescheide 2025 wie üblich Mitte Januar 2025, sofern Ratsbeschluss am 12.12.2024 gefasst wird.
Politik/ Öffentlichkeit	<u>Pro:</u> ○ Stadt setzt nur das um, was Bund/Land beschlossen haben (ohne Nutzung der Option); keine Belastungen der Steuerpflichtigen oder einzelner Gruppen von Steuerpflichtigen durch „zusätzliches städtisches Handeln“ ○ Tendenziell Entlastung der Nichtwohngrundstücke: Allerdings fraglich, ob dies von deren Interessenvertretern öffentlich wahrnehmbar geäußert wird; Anzahl im Vergleich zu Wohngrundstücken geringer. Aber unbedingt zu beachten: „Mischnutzung“ bei Immobilien, die sowohl für Gewerbe- als auch für Wohnzwecke genutzt werden! ○ Stadt übernimmt den vom Land als aufkommensneutral ermittelten Hebesatz, keine „versteckte“ Steuererhöhung.
	<u>Contra:</u> ○ grds. Vorwurf der „Untätigkeit der Stadt“ ○ Möglicher Vorwurf der „Untätigkeit der Stadt“: Belastungsverschiebungen zu Lasten der Wohngrundstücke zu Gunsten der Nichtwohn- bzw. Gewerbegrundstücke; möglicher Vorwurf: Stadt nutzt die vom Land „eröffneten“ rechtlichen Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Abmilderung dieser Verschiebungen nicht aus; betrifft die überwiegende Mehrzahl der Steuerpflichtigen (Wohngrundstücke) und wird deren Kritik (Öffentlichkeit, Verbände etc.) hervorrufen, wobei in Fällen zukünftig höherer zu zahlender Grundsteuer B nur ein „kleinerer“ Teil der Mehrbelastung durch die Differenzierung abgefedert würde. ○ Stadt erhöht den Hebesatz für alle = breitere Kritik absehbar.

- **Alternative 3: Anderer einheitlicher Hebesatz zwischen 825 v.H. und 838 v.H.**

Grundsätzlich denkbar, es wären aber hier besonders hohe Anforderungen an die vorzulegende Begründung (sowohl für die öffentliche Darstellung als auch für die Politik sowie darüber hinaus aus juristischer Sicht insbesondere mit Blick auf etwaige Widerspruchs- und Klageverfahren) anzulegen. Dabei dürfte sich die dann die Bemessung der konkret festzulegenden Höhe des Hebesatzes als besonders problematisch darstellen.

b) Differenzierende Hebesätze

- **Alternative 4: Anwendung der vom Land ermittelten Hebesätze 703 v. H. (Wohngrundstücke) und 1.320 v.H. (Nichtwohngrundstücke) zur Aufkommensneutralität**

Kriterium	Auswirkungen und Diskussionspunkte
Rechtlich	○ Zulässig; lt. Gesetzesbegründung muss ein differenzierender Hebesatz <u>begründet</u> werden: Hinreichende verfassungsrechtliche Rechtfertigungsgründe, Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes, keine unverhältnismäßig starke Belastung bestimmter Grundstücksarten u. ä.. Eine reine Übernahme der vom Land ermittelten Hebesätze <u>ohne</u> zusätzliche rechtliche Begründung ist daher <u>nicht</u> möglich (erhebliches Risiko). Gerichtsfeste Begründung an Hand welcher Kriterien? Juristische „Hilfestellung“ durch Land angekündigt, Widersprüche/Klagen sind verstärkt zu erwarten. ○ durch den Beschluss zum differenzierenden Hebesatz wird ein konkreter Ansatzpunkt für Widersprüche auf der Ebene der Stadt geschaffen, der bei einem einheitlichen Hebesatz nicht bestehen würde.
Finanziell	○ Kein „Haushaltsloch“/Minderertrag zu erwarten; Berechnung auf der Grundlage aktuellerer Grundsteuermessbetragsdaten zur Bestätigung muss noch erfolgen (s. o.).
Praktische Umsetzung	○ Unsicher, Anpassungen/Änderungen in der Software Infoma notwendig. ○ Termintreue Veranlagung mit Versand der Jahresbescheide 2025 fraglich. ○ Bestätigung durch GKD/Infoma notwendig: Änderungen bis wann verbindlich umsetzbar; Vorlaufzeit von ca. drei Monaten für Tests und Vorbereitung der Jahresveranlagung 2025 notwendig, d. h. funktionsfähige Software muss grds. bis 30.09.2024 vorliegen! ○ Gegebenenfalls Anpassung „Workaround“ in der Software erforderlich: Einrichtung einer neuen Grundsteuerart in der bestehenden Software, erfordert zu einem späteren Zeitpunkt (voraussichtlich in 2025) eine Umstellung im laufenden Betrieb. ○ Aus Anwenderperspektive daher wegen des kurzen Vorlaufs (Grundlage ist das Grundsteuerhebesatzgesetz NRW, in kraft getreten am 10.08.2024 (!)) voraussichtlich nicht „sinnvoll“ zum 01.01.2025 umsetzbar.
Politik/Öffentlichkeit	<u>Pro:</u> ○ Stadt nutzt die vom Land eröffneten Optionen: Belastungsverschiebungen zu Lasten der Wohngrundstücke werden tendenziell bzw. zum (kleineren) Teil abgemildert, dennoch weiterhin individuelle Mehrbelastungen möglich mit entsprechender Kritik. ○ Stadt übernimmt den vom Land als aufkommensneutral ermittelten Hebesatz: keine „versteckte“ Steuererhöhung. ○ Stadt senkt „optisch“ den Hebesatz für Wohngrundstücke von 825 v.H. auf 703 v.H.
	<u>Contra:</u> ○ Nichtwohn-/Gewerbegrundstücke werden durch „städtisches Handeln“ nominal deutlich mehr belastet oder weniger entlastet; heterogene Belastungsveränderungen ○ Stadt erhöht den Hebesatz für Nichtwohngrundstücke „optisch deutlich“ von 825 v.H. auf 1.320 v.H.

- **Alternative 5: Anwendung differenzierender Hebesätze zur Aufkommensneutralität abweichend von der Empfehlung des Landes**

Grundsätzlich denkbar, es wären aber insbesondere hier besonders hohe Anforderungen an die vorzulegende Begründung (sowohl für die öffentliche Darstellung als auch für die Politik sowie darüber hinaus aus juristischer Sicht insbesondere mit Blick auf etwaige Widerspruchs- und Klageverfahren) anzulegen. Dabei dürfte sich die Bemessung der dann konkret festzulegenden Höhe der differenzierenden Hebesätze als besonders problematisch darstellen.

Verwaltung und EUV beabsichtigen hierzu in den Sitzungen des Haupt- und Finanzausschusses und des Rates ausführlich näher zu berichten.

IV. Weiteres Vorgehen

Wie bereits unter Ziffer II Nr. 3.3 ausführlich dargestellt, beabsichtigte das Land Nordrhein-Westfalen trotz der von kommunaler Seite bereits sehr frühzeitig geäußerten Kritik und Bedenken zunächst eine „Übernahme“ des sog. Bundesmodells ohne Nutzung der im Bundesgesetz vorgesehenen Öffnungsklausel, die eine abweichende landesgesetzliche Regelung ausdrücklich zulässt.

Die nordrhein-westfälischen Städte und Gemeinden, insbesondere vertreten durch die kommunalen Spitzenverbände Städtetag NRW und Städte- und Gemeindebund NRW, haben frühzeitig und wiederholt insbesondere auf die drohenden Belastungsverschiebungen zwischen Wohn- und Nicht-Wohngrundstücken hingewiesen und auf eine Nutzung der Öffnungsklausel dahingehend gedrängt, dass das Land Nordrhein-Westfalen wie die Länder Sachsen, Saarland und Berlin durch landesspezifische Regelungen unterschiedliche Grundsteuermesszahlen für Wohn- und Nicht-Wohngrundstücke festlegt und die drohenden „Belastungsverschiebungen“ zwischen den beiden vg. Grundstücksarten hierdurch ganz überwiegend eliminiert werden (vgl. hierzu auch Darstellungen unter Ziffer II Nr. 3.2 und 3.3).

Das Finanzministerium NRW hat diesen Überlegungen u. a. unter Verweis auf

- den fortgeschrittenen Bearbeitungsstand bei der Finanzverwaltung des Landes
- rechtliche Aspekte (vorgetragener Bestandsschutz der Bescheide der Finanzverwaltung)
- die kommunale Selbstverwaltung der Gemeinden und
- die unterschiedlichen Verhältnisse in den einzelnen Kommunen

zurückgewiesen und stattdessen im März 2024 (!) den Entwurf eines Grundsteuerhebesatzgesetzes NRW vorgelegt, das aus kommunaler Sicht letztlich die beschriebene Problematik von der der staatlichen auf die kommunale Ebene verschiebt.

Ungeachtet der Tatsache, dass - Stand 04.09.2024 - die ganz überwiegende Zahl der Städte und Gemeinden in NRW aus verschiedenen Gründen zumindest zum 01.01.2025 keine differenzierenden Hebesätze anstrebt, ist aufgrund der noch immer unzureichenden Datenlage „vor Ort“ eine belastbare und beschlussfähige Empfehlung der Verwaltung an den Rat zu einem einheitlichen Hebesatz der Grundsteuer B oder differenzierenden Hebesätzen für Wohn- und Nicht-Wohngrundstücke in Castrop-Rauxel zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich. Noch immer liegen in rd. 15 % der Fälle die zukünftig zu berücksichtigenden Steuermessbeträge nicht vor und bei rd. 10 % der bereits vorhandenen Datensätze geht der operativ zuständige EUV von fehlerbehafteten Bescheiden des Finanzamtes aus. In diesem Kontext ist anzumerken, dass den EUV aktuell praktisch täglich Korrekturmitteilungen der Finanzverwaltung NRW erreichen und sich die Datengrundlage daher laufend verändert. Auf die vom Finanzministerium NRW angekündigte Neufassung der „Hebesatzempfehlungen“ in der zweiten Hälfte des Monats September wird noch einmal hingewiesen. **Letztlich gehen der EUV und die Verwaltung davon aus, dass belastbare Daten tatsächlich erst im Laufe des ersten Halbjahres 2025 vorliegen werden.**

Gleichwohl ist es Bestreben von Verwaltung und EUV die politischen Entscheidungsträger in den nächsten Wochen und Monaten möglichst engmaschig zu informieren und spätestens zur Ratssitzung am 12.12.2024 einen beschlussfähigen Entscheidungsvorschlag vorzulegen. Dies kann sowohl im Rahmen interfraktioneller Runden und insbesondere im Rahmen einer bislang (noch) nicht terminierten zusätzlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses nach den Herbstferien erfolgen.

Weiterer Bericht und Ausführungen in den Sitzungen des Haupt- und Finanzausschusses und des Rates.