



Castrop
Rauxel

Der Bürgermeister

Bereich: Finanzen
Az: 20
Datum: 13.11.2024

2024/216

öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Haupt- und Finanzausschuss	27.11.2024	2
Rat der Stadt	12.12.2024	

Betreff

Satzung zur Festsetzung der Hebesätze der Grundsteuer in Castrop-Rauxel ab dem 01.01.2025

Finanzielle Auswirkungen

☐ keine haushaltsmäßige Berührung

☒ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel beschließt die als Anlage 1 beigefügte „Satzung zur Festsetzung der Hebesätze der Grundsteuer in Castrop-Rauxel“ ab dem 01.01.2025.

K r a v a n j a
Bürgermeister

E c k h a r d t
Stadtkämmerer/
Beigeordneter

B r i g a d s k i
Stellv. Vorstand EUV

I. Bisherige Berichterstattung

Die Vorlage knüpft an die Vorlagen 2024/043 und 2024/059 (Ratssitzung 29.02.2024), die mündlichen Ausführungen der Verwaltung unter Tagesordnungspunkt 3 der Ratssitzung am 20.06.2024 sowie insbesondere die ausführliche Berichtsvorlage 2024/174 (Ratssitzung 12.09.2024) an. Darüber hinaus hat die Verwaltung über den Sachstand im Rahmen einer interfraktionellen Runde am 26.06.2024 informiert. Eine weitere interfraktionelle Runde im Vorfeld der Beratungen des Haupt- und Finanzausschusses am 27.11.2024 und des Rates am 12.12.2024 hat am 18.11.2024 stattgefunden.

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 Grundsteuerhebesatzgesetzes 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 Finanzverwaltungen der Länder und insbesondere 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) sowie 20.06.2024 (mündlicher Vortrag unter TOP 3 der Tagesordnung) und insbesondere durch die ausführliche Berichtsvorlage 2024/174 in der Ratssitzung am 12.09.2024 über die Sach- und Problemlage informiert hat, wird dem Rat nunmehr eine Beschlussempfehlung für eine Neufassung der „Satzung zur Festsetzung der Hebesätze der Grundsteuer in Castrop-Rauxel“ ab dem 01.01.2025 vorgelegt.

Die vorliegende Sachverhaltsdarstellung soll dabei nochmals einen umfassenden Überblick über die bisherige Entwicklung, den aktuellen Stand der Umsetzung und die grundsätzlich bestehenden 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.

Darüber hinaus werden die Gründe für die vorliegende Satzungsempfehlung und hier insbesondere die Empfehlung eines einheitlichen Hebesatzes für die Grundsteuer B in Höhe von 825 Hebesatzpunkten im Jahr 2025 dargestellt.

2. Rückblick

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

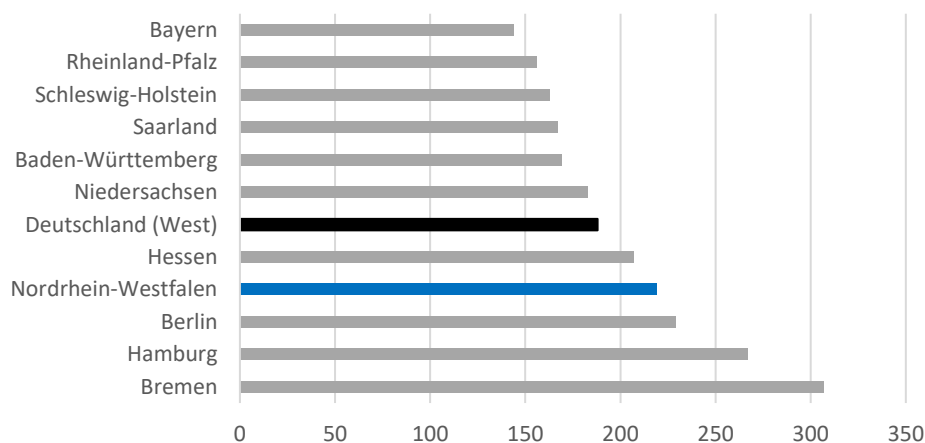
2.1.1 Ländervergleich

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.

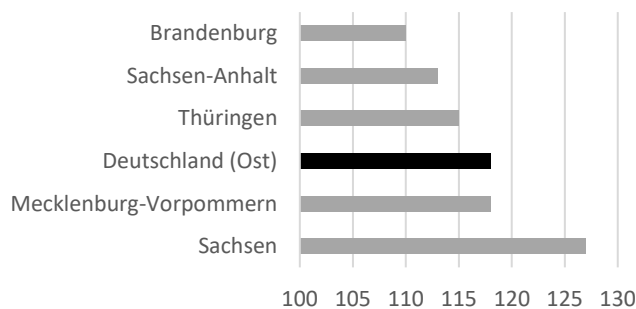
Grundsteuer B in Deutschland (West) 2022

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 bislang Einheitswerte nach den Wertverhältnissen von 1964 zugrunde gelegt wurden. Daraus erklärt sich auch eine sehr unterschiedliche Grundsteuerbelastung je Einwohner zwischen West und Ost.

Für die sog. „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 und nicht kommunaler 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 aber 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 (dann allerdings 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 wurden Bund, Ländern und Kommunen fünf weitere Jahre Zeit gegeben, das neue 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 (Gesamt-aufkommensneutralität).

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 daher (auch künftig) nach folgendem Schema ermittelt:

Stufe	Berechnungsschritt der Grundsteuer	Verwaltungsakt	Zuständige Stelle
1	Bemessungsgrundlage: Grundsteuerwert zum Bewertungstichtag 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 Bewertungstichtag 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.

Das Bewertungsgesetz (BewG) in seiner neuen Fassung sieht eine regelmäßige Überprüfung und gegebenenfalls Neufestsetzung der Grundsteuerwerte in einem zeitlichen Abstand von sieben Jahren vor (§ 221 BewG). Der nächste Bewertungstichtag ist demnach der 01.01.2029.

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.

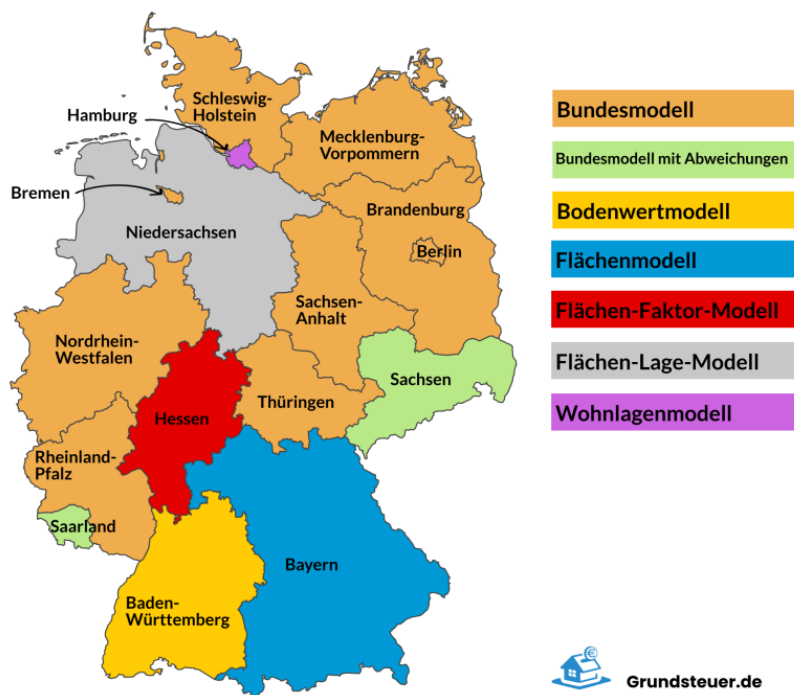
Bereits sehr frühzeitig zeichnete sich allerdings ab, dass es gegenüber der bisherigen Bewertung anhand der Einheitswerte von 1964 zu erheblichen Belastungsverschiebungen zwischen sog. „Wohngrundstücken“ einerseits und insbesondere Geschäftsgrundstücken andererseits kommen wird.

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 galt das Bundesmodell – wie für die Mehrzahl der anderen Bundesländer – auch für Nordrhein-Westfalen. Die Umsetzung des Bundesmodells in Nordrhein-Westfalen sollte dabei ausdrücklich ohne ein eigenes Gesetzgebungsverfahren erfolgen.

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

Grundsteuer Bundesländer



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 in Nordrhein-Westfalen, 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 differenzierender Grundsteuerhebesätze)

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

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 %)

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 gewährleisten und damit den bisherigen verfassungswidrigen Zustand beseitige. Belastungsverchiebungen 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 differenzierendes Hebesatzrecht nahezu unisono ab. Hierzu wurde in den letzten Wochen und Monaten vielfach in den Medien berichtet.

Folgende Hauptargumente wurden in der nachfolgenden Diskussion von den Kommunen gegen die Einführung differenzierender Grundsteuerhebesätze ins Feld geführt:

- Differenzierende Hebesätze seien verfassungsrechtlich nicht abgesichert bzw. mit **erheblichen juristischen und damit „am Ende“ auch haushaltswirtschaftlichen Risiken** für die Kommunen besetzt. **Im „worst case“ drohe ein Ausfall von Grundsteuererträgen in erheblicher Höhe.** Es drohe zudem eine zusätzliche „Klageflut“.
- Ein differenzierendes Hebesatzrecht ließe 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 sei 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, ergäbe sich mindestens zum Hauptfälligkeitstermin der Grundsteuer am 15.02.2025 unter Umständen eine Liquiditätsproblematik (bei der Stadt Castrop-Rauxel in Höhe von rd. 4,2 Mio. €)!
- Mit differenzierenden Hebesätzen würde die äußerst konfliktträchtige 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 würde 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 sei ein „Flickenteppich“ bei den kommunalen Hebesätzen zu erwarten, der noch größer als bisher ist. Es könne 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 schlugen die Städte vor, die nunmehr von ihnen für 2025 „eingeforderte“ Anpassung der Grundsteuerhebesätze (insbesondere von differenzierenden Hebesätzen) 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 woll(t)en 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 einen Gesetzentwurf zur Einführung differenzierender 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.

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

Die Gemeinden dürfen dabei aber ausdrücklich für beide Grundstücksarten einen zusammengefassten Hebesatz in identischer Höhe festlegen (einheitlicher Hebesatz).

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 differenzierender 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 differenzierenden Hebesätze gelten. Darüber hinaus wolle das Ministerium die Städte und Gemeinden bei der Erarbeitung von Mustersatzungen unterstützen und – soweit erforderlich – bei der Finanzierung ihrer IT-Programmierung helfen (Hinweis: Aufkommensneutrale Hebesätze hat das Finanzministerium NRW zunächst am 18. bzw. 20.06.2024 veröffentlicht und diese im September nochmals aktualisiert bzw. aufgrund von Neuberechnungen angepasst. Konkrete Vorschläge für „Mustersatzungen“ oder nähere Informationen zur Unterstützung im IT-Bereich sind hier bislang nicht bekannt).

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

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.

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

Ausweislich der Gesetzesbegründung muss zudem jede Kommune, die die Option differenzierender 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 differenzierend getroffenen Belastungsentscheidung oder der Lenkungsmaßnahmen nicht überschritten werden.

Am 02.09.2024 hat das Landesfinanzministerium NRW ein von dort in Auftrag gegebenes Rechtsgutachten in der Sache veröffentlicht; die Gutachter kommen dabei (trotz anderslautender eindeutiger Festlegung in der Gesetzesbegründung) zu dem Schluss, dass eine gesonderte Begründung auch im Falle differenzierender Hebesätze nicht erforderlich sei. Gegen die vom Land getroffenen gesetzlichen Regelungen wurden von Seiten der Gutachter keine grundsätzlichen Bedenken geltend gemacht.

Zu einem deutlich anderen Ergebnis kommt dagegen ein vom Städtetag NRW in Auftrag gegebenes Rechtsgutachten. Da dieses (zweite) Gutachten zeitlich parallel zu dem vom Finanzministerium NRW in Auftrag gegebenen Gutachten erstellt wurde und sich folglich nicht an diesem „abarbeiten“ konnte, handelt es sich dabei nicht um ein klassisches „Gegengutachten“.

Wie bereits o. a. kommen die vom Städtetag NRW beauftragten Gutachter in wesentlichen Punkten zu einer deutlich anderen rechtlichen Bewertung der vom Land NRW nunmehr getroffenen gesetzlichen Regelungen und damit verbunden zu einer **erheblich** abweichenden Risikoeinschätzung für die Städte und Gemeinden und die von ihnen zu verantwortenden kommunalen Haushalte.

Insbesondere ist auf folgende Punkte aus dem vom Städtetag NRW in Auftrag gegebenen Gutachten hinzuweisen:

1. **Verfassungsrechtliche Risiken:** Das Gutachten identifiziert erhebliche verfassungsrechtliche Risiken bei der Festlegung differenzierender Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngrundstücke. Diese Differenzierung könnte zu einer ungerechtfertigten Ungleichbehandlung führen, die gegen den allgemeinen Gleichheitssatz im Sinne von Artikel 3 Abs. 1 Grundgesetz (GG) verstößt.
2. **Rechtsfolgen bei Verfassungswidrigkeit:** Sollte eine vorgenommene Hebesatzdifferenzierung verfassungswidrig sein, kann die entsprechende Satzung durch das Oberverwaltungsgericht für unwirksam erklärt werden. Dies hätte zur Folge, dass die Satzung keine Rechtswirkungen mehr entfaltet, bestandskräftige Grundsteuerbescheide (aber auch nur die!) jedoch unberührt bleiben.
3. **Hebesatzstrategie zur Risikominimierung:** Um verfassungsrechtliche Risiken zu minimieren, wird empfohlen, für alle Grundstücke in einer Gemeinde einen einheitlichen Hebesatz festzulegen. Dies entspricht der bundesgesetzlichen Regelung des § 25 Abs. 4 GrStG und bedarf keiner gesonderten Rechtfertigung.
4. **Formulierungshilfe für risikominimierende Hebesatzsatzung:** Die Satzung sollte einfach und klar formuliert werden, indem sie einheitliche Hebesätze für alle Grundstücke festlegt, z.B. :
„Die Hebesätze für die Grundsteuer werden wie folgt festgesetzt:
a) für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A): XXX vom Hundert,
b) für die Grundstücke (Grundsteuer B): XXX vom Hundert.“

5. **Kein Begründungserfordernis bei Verzicht auf Differenzierung:** Gemeinden, die keine differenzierenden Hebesätze festlegen, müssen diese Entscheidung nicht gesondert begründen. Eine allgemeine Begründungspflicht für Satzungen besteht nicht, und es gibt keine spezifische Regelung im Grundsteuerhebesatzgesetz, die eine solche Begründung erfordert.

Das Finanzministerium NRW hat mit Schreiben vom 22.10.2024 auf das hier in Rede stehende auch dort vorgelegte Rechtsgutachten reagiert und mitgeteilt, dass es die Ausführungen und Schlussfolgerungen der Gutachter nicht nachvollziehen könne bzw. für unzutreffend hält. Das Ministerium betrachtet das vom Städtetag NRW in Auftrag gegebene Gutachten nicht als verfassungsrechtliche- sondern im Kern als rechtspolitische Kritik.

Diese Einschätzung des Finanzministeriums NRW wird von der Verwaltung - insbesondere nach einer ausführlichen und überzeugenden Darstellung des Gutachtens durch einen der beiden Autoren (Herr Prof. Dr. Steffen Lampert, Universität Osnabrück) im Rahmen der Herbsttagung des Fachverbands der Kämmerinnen und Kämmerer in NRW e. V. (FVK NRW) am 04.11.2024 in Soest - ausdrücklich nicht geteilt. Vielmehr schließt sich die Verwaltung den im Gutachten angeführten Kritikpunkten und formulierten Risiken ausdrücklich an.

Letztlich wird die hier in Rede stehende verfassungsrechtliche Problematik von differenzierenden Hebesätzen im Ergebnis auf die Kommunen abgewälzt. Und damit auch das nicht unerhebliche Rechts- und Klagerisiko sowie die daraus resultierenden haushaltsrechtlichen Risiken.

Erhebliche Fragen stellen sich am Ende auch mit Blick auf die künftige Ermittlung der Schlüsselzuweisungen nach dem Gemeindefinanzierungsgesetz. 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. Das heißt, es entstehen aus Sicht der Städte und Gemeinden (über die ohnehin bestehende dramatische Unterfinanzierung der kommunalen Ebene hinaus) zusätzliche Probleme und Rechtsunsicherheiten im kommunalen Finanzausgleich.

4. Aktueller Sachstand und mögliche Umsetzung 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 dann 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 und ein Austausch zwischen dem Finanzamt Recklinghausen und den im Zuständigkeitsbereich des Finanzamts Recklinghausen liegenden Städten angeregt wird.

Angesichts des Umfangs der aktuell noch nicht an die Stadt Castrop-Rauxel übermittelten Daten und offenkundigen „Fehler“ wird dies von hier ebenso ausdrücklich begrüßt wie der nunmehr auch von Seiten der Finanzverwaltung NRW formulierte Kommunikationswunsch. Die Stadt Castrop-Rauxel sowie der EUV, der das Veranlagungsgeschäft für die Stadt operativ betreut, haben dieses Gesprächsangebot selbstverständlich angenommen. Ein entsprechender Termin mit Vertretern des Finanzamts Recklinghausen hat - unter Teilnahme weiterer Städte aus dem Kreis Recklinghausen - am 04.11.2024 stattgefunden. Wie bereits o. a. ist ausdrücklich zu begrüßen, dass ein Austausch zwischen der Finanzverwaltung NRW und den Städten, die zum Zuständigkeitsbereich des Finanzamts Recklinghausen rechnen, überhaupt

stattgefunden hat. Wesentliche inhaltliche Annäherungen zwischen der Finanzverwaltung NRW einerseits und den teilnehmenden Kommunen andererseits sind jedoch nicht erfolgt.

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 noch immer nicht alle notwendigen Daten für die rd. 24.200 Grundsteuerobjekte vor. Eine zuverlässige Aussage über die inhaltliche Richtigkeit der von der Finanzverwaltung NRW bereits 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 zwischen den Grundstücksarten

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, zum anderen aber insbesondere an einer grundsätzlich festzustellenden Belastung der „reinen“ Wohngrundstücke bei gleichzeitiger Entlastung der Nicht-Wohngrundstücke.

Dabei geht die Verwaltung davon aus, dass unter dem Gesichtspunkt der sog. „Aufkommensneutralität“ das im städtischen Haushalt zu veranschlagende Gesamtaufkommen aus der Grundsteuer B in Summe grundsätzlich unverändert bleiben soll. Der aufkommensneutrale einheitliche Grundsteuerhebesatz B läge bei dieser Berechnung und nach derzeitigem Datenstand unter Berufung auf die vom Land NRW im September veröffentlichten Hebesatzempfehlungen bei 826 v.H. (aktuell 825 %). Im Juni hatte das Land NRW hier noch einen einheitlichen Hebesatz in Höhe von 838 v. H. empfohlen.

Bei der Einführung sog. differenzierender Hebesätze liegt die Empfehlung des Landes für die Wohngrundstücke derzeit bei einem Hebesatz von 694 v. H. (Empfehlung der Finanzverwaltung NRW aus 06/2024: 703 %-Punkte). Für Nicht-Wohngrundstücke würde sich dieser Hebesatz dann allerdings auf 1.288 v. H. belaufen (Empfehlung aus 06/2024: 1.320 v. H.).

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 erheblichen 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 und in 09/2024 aktualisierte Hebesätze zur Aufkommensneutralität für Castrop-Rauxel:

	vom Land ermittelte Hebesätze	Aktuell
Einheitlicher Hebesatz:		
Grundsteuer B	826 v.H.	825 v.H.
Differenzierender Hebesatz:		
Grundsteuer B - Wohnen	694 v.H.	
Grundsteuer B - Nichtwohnen	1.288 v.H.	

Berechnungsbasis des Landes: Sonderauswertung des Landes Anfang März 2024 über sämtliche Grundsteuermessbeträge in Castrop-Rauxel; Aktualisierung durch das Land ist im September 2024 erfolgt (vgl. auch Darstellung unter Ziffer 4.2).

Berechnungsbasis Stadt Castrop-Rauxel: Vorliegende Grundsteuermessbeträge des Finanzamtes; es liegen nach wie vor nicht zu allen Grundstücken die erforderlichen Daten vor (vgl. hierzu auch Ziffer 4.1.2).

c) Daten Castrop-Rauxel:

- Haushaltsansatz 2025 (Entwurf Haushalt 2025/2026) Gesamtvolumen Grundsteuer B: rd. 16,85 Mio. €
- ca. 22.500 Wohngrundstücke und ca. 1.700 Nichtwohngrundstücke nach neuem Recht
- Mittelfristplanung des städt. Haushaltes (Entwurf Haushalt 2025/2026):
 - 2026 = 17,07 Mio. €
 - 2027 = 17,29 Mio. €
 - 2028 = 17,52 Mio. €
 - 2029 = 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! ○ Trotz Beibehaltung des bisherigen Hebesatzes ist aus Gründen der Rechtssicherheit ein entsprechender Ratsbeschluss erforderlich. ○ 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 marginaler Minderertrag im Ergebnishaushalt im „unteren“ fünfstelligen 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. Die Verwaltung wird im Entwurf des Haushalts 2025/2026 daher <u>keine</u> Mindererträge ausweisen.
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 geringfügige 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 auch so wahrgenommen 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 - bei „negativer“ Betroffenheit - deren Kritik (Öffentlichkeit, Verbände etc.) hervorrufen, wobei in Fällen zukünftig höherer zu zahlender Grundsteuer B nur ein „kleinerer“ Teil der Mehrbelastung durch die Differenzierung abgedeckt würde bzw. abgedeckt werden kann!

- **Alternative 2: Anwendung des vom Land ermittelten einheitlichen Hebesatzes 826 v. H. zur Aufkommensneutralität**

Kriterium	Auswirkungen und Diskussionspunkte
Rechtlich	○ Zulässig; lt. Gesetzesbegründung muss nur ein differenzierender Hebesatz begründet werden (s.o.) ○ Ratsbeschluss zur Festsetzung des neuen einheitlichen Steuerhebesatzes erforderlich. ○ 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 ist kein Minderertrag zu erwarten.
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 auch so wahrgenommen 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> ○ Möglicher Vorwurf der „Untätigkeit der Stadt“ denkbar: 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 bei „negativer“ Betroffenheit 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 bzw abgefedert werden kann. ○ Stadt erhöht den Hebesatz für alle = breitere Kritik absehbar; Erhöhung aufgrund der Hebesatzempfehlung des Landes NRW wäre allerdings marginal (1 %-Punkt).

- **Alternative 3: Anderer einheitlicher Hebesatz**

Gegenüber dem Sachstand aus der Vorlage 2024/174 (Ratssitzung am 12.09.2024) scheidet diese Alternative für die Stadt Castrop-Rauxel aufgrund der jetzt vorliegenden Hebesatzempfehlungen des Landes NRW aus, da der aktuelle Hebesatz der Grundsteuer B 825 Hebesatzpunkte beträgt und das Land nunmehr (bei einheitlichem Hebesatz) einen aufkommensneutralen Hebesatz in Höhe von 826 %-Punkten empfiehlt (Empfehlung aus 06/2024 belief sich noch auf einen Hebesatz von 838 v. H.). Die Festsetzung eines anderen einheitlichen Hebesatzes wäre rechnerisch nicht aufkommensneutral darstellbar.

b) Differenzierende Hebesätze

- **Alternative 4: Anwendung der vom Land ermittelten Hebesätze 694 v. H. (Wohngrundstücke) und 1.288 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; vgl. Darstellungen unter Ziffer 3.4). Gerichtsfeste Begründung an Hand welcher Kriterien? Juristische „Hilfestellung“ durch Land angekündigt, Widersprüche/Klagen sind verstärkt zu erwarten. Rechtliche Zweifel an gesetzlicher Regelung des Landes! ○ 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.
Praktische Umsetzung	○ Aller Voraussicht nach umsetzbar in der Software Infoma, Restrisiken können aktuell aber nicht vollständig ausgeschlossen werden. ○ Termingetreue Veranlagung mit Versand der Jahresbescheide 2025 wäre aller Voraussicht nach möglich, Restrisiken können aktuell aber nicht vollständig ausgeschlossen werden. ○ Anpassung „Workaround“ in der Software erforderlich: Einrichtung einer neuen Grundsteuerart in der bestehenden Software. ○ Aus Anwenderperspektive daher wegen des kurzen Vorlaufs (Grundlage ist das Grundsteuerhebesatzgesetz NRW, in Kraft getreten am 10.08.2024 (!)) aller Voraussicht nach umsetzbar, gleichwohl mit Restrisiken behaftet.
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 694 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 1.288 v.H., betroffen dabei auch „Mischnutzungen“ und damit Wohnzwecke!

- **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. Auf die grundsätzlich beschriebenen rechtlichen Bedenken/Risiken und die hieraus resultierenden haushaltswirtschaftlichen Unwägbarkeiten (vgl. Darstellungen unter Ziffer 3.4 wird nochmals ausdrücklich verwiesen.

IV. Empfehlung der Verwaltung zur Festlegung der Hebesätze der Grundsteuer A und B ab dem 01.01.2025

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, u. a. 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 diese 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 letztlich die beschriebenen Problematiken und die damit aus Sicht der Verwaltung verbundenen **erheblichen** rechtlichen, administrativen, haushaltswirtschaftlichen und auch politischen Risiken von der staatlichen Ebene auf die kommunale Ebene verschiebt.

Bezogen auf die Situation in Castrop-Rauxel ist festzustellen, dass noch immer für einen nicht nur unerheblichen Anteil der Grundstücke belastbare Werte, auf die der von der Stadt festgelegte Hebesatz anzuwenden ist, noch immer nicht vorliegt. Zum Teil fehlen Daten der Finanzverwaltung NRW noch ganz, zum Teil geht der EUV von einer Fehlerhaftigkeit der aktuell vorliegenden Werte aus. In diesem Kontext ist anzumerken, dass den EUV praktisch täglich Korrekturmitteilungen der Finanzverwaltung NRW erreichen und sich die Datengrundlage daher laufend verändert. **Letztlich geht die Verwaltung (inklusive EUV) davon aus, dass abschließend belastbare Daten tatsächlich erst frühestens im Laufe des ersten Halbjahres 2025 vorliegen werden.**

Gleichwohl ist es erforderlich, dass der Rat noch in diesem Jahr eine Entscheidung über die bei der Festsetzung der Grundsteuern A und B ab dem Haushaltsjahr 2025 zugrunde zu legenden Hebesätze trifft.

Die Verwaltung (inklusive EUV) empfiehlt dem Rat nachfolgend genannte Hebesätze für die Erhebung der Grundsteuer A und B ab dem 01.01.2025:

1. Für die Grundstücke, die der **Grundsteuer B** unterfallen, wird im Jahr 2025 ein **einheitlicher Hebesatz** in Höhe von **825 v. H.** des Steuermessbetrages oder des Zerlegungsanteiles festgesetzt. **Die Höhe des Hebesatzes der Stadt Castrop-Rauxel bei der Grundsteuer B bleibt damit gegenüber dem für das Haushaltsjahr 2024 festgelegten Hebesatz unverändert.** Der Grundsteuer B unterfallen die bebauten Grundstücke, die gemäß § 250 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes im Ertragswertverfahren zu bewerten sind (Wohngrundstücke), sowie die unbebauten Grundstücke im Sinne des § 247 Bewertungsgesetz und die bebauten Grundstücke, die gemäß § 250 Abs. 3 des Bewertungsgesetzes im Sachwertverfahren zu bewerten sind (Nichtwohngrundstücke).
2. Der **Hebesatz für die Grundsteuer A (Betriebe der Land- und Fortwirtschaft)** wird auf **600 v. H.** des Steuermessbetrages oder des Zerlegungsanteiles festgesetzt. Zwar beläuft sich der vom Land mitgeteilte aufkommensneutrale Hebesatz auf 750 v. H. (bei der Grundsteuer A sind differenzierende Hebesätze nicht vorgesehen), mit Blick auf das empfohlene Vorgehen bei der Grundsteuer B (ebenfalls faktische Beibehaltung des bisherigen Hebesatzes) erscheint dies unter Berücksichtigung des ohnehin vergleichsweise geringen Gesamtaufkommens der Grundsteuer A (Haushaltsansatz in 2024: 90.000 € gegenüber rd. 17 Mio. € bei der Grundsteuer B) aber angezeigt und letztlich vertretbar. Rein rechnerisch ergibt sich durch die Beibehaltung des bisherigen Hebesatzes gegenüber einer Festsetzung des vom Land NRW vorgeschlagenen „aufkommensneutralen“ Hebesatzes eine Verschlechterung für den Haushalt in Höhe von rd. 18.000 €. Diesbezüglich wird aber noch einmal darauf hingewiesen, dass abschließend belastbare Daten zur tatsächlichen Wirkung der Grundsteuerreform in Castrop-Rauxel aus den bereits o. a. Gründen voraussichtlich frühestens erst im Laufe des ersten Halbjahres 2025 vorliegen werden. Zu berücksichtigen ist ferner, dass infolge der Grundsteuerreform zum Teil eine „Verschiebung“ von Grundstücken und Gebäuden, die bislang der Grundsteuer A unterfielen, stattfindet und diese Objekte zukünftig der Grundsteuer B zugerechnet werden. Die in der Grundsteuer A „verbleibenden“ Grundstückswerte würden folglich die gesamte Last der Grundsteuer A tragen müssen, während die Werte, die aufgrund gesetzlicher Vorgaben nunmehr der Grundsteuer B unterliegen, mit denen ohnehin höheren Hebesatz belastet werden.

Die vorliegende Empfehlung folgt dabei folgenden Grundgedanken:

1. Aufkommensneutralität

Bund, Länder und Kommunen haben im Rahmen des Grundsteuerreformprozesses von Beginn an kommuniziert, dass die Reform aufkommensneutral erfolgt und die Kommunen grundsätzlich weder aus eigener Veranlassung noch auf Veranlassung staatlicher Aufsichtsbehörden Steuermehrerträge im Kontext des Reformprozesses generieren sollen. Zu diesem Zweck hat das Land Nordrhein-Westfalen durch das Finanzministerium aufgrund entsprechender Berechnungen eine Tabelle veröffentlicht, aus der Empfehlungen für „aufkommensneutrale“ Hebesätze entnommen werden können. Die aktuelle Tabelle des Finanzministeriums NRW wurde am 17.09.2024 bekanntgemacht. Der dort für die Stadt Castrop-Rauxel empfohlene aufkommensneutrale Hebesatz wird mit 826 v. H. angegeben und liegt somit lediglich 1 v. H. über dem aktuellen Hebesatz von 825 v. H..

Ausdrücklich zu betonen ist dabei allerdings, dass unter „Aufkommensneutralität“ von Beginn des Reformprozesses an immer die „Gesamtaufkommensneutralität“ zu verstehen gewesen ist. Dagegen werden die meisten Steuerzahlerinnen und Steuerzahler Veränderungen bei der auf sie entfallenden Grundsteuerlast feststellen. Diese Veränderungen können sowohl steuermindernder als auch steuererhöhender Natur sein. Dies ist aber unmittelbare und „zwangsläufige“ Folge des Urteils des Bundesverfassungsgerichtes aus dem Jahr 2018 und in der Wirkung ausdrücklich sowohl vom obersten deutschen Gericht als auch vom Bundesgesetzgeber so gewollt. Eine der Kernaussagen aus dem Urteil des BVerfG war - neben der rechtlichen Bewertung - die Feststellung, dass diejenigen Grundstücke, deren

erstmalige (und meist einzige) Bewertung bereits lange Zeit zurückliegt, gegenüber Grundstücken, deren Bewertung noch nicht so lange zurückliegt, regelmäßig „unterbewertet“ sind, was wiederum dazu führt, dass die Eigentümer der Grundstücke, bei denen die Bewertung bereits lange Zeit zurückliegt, bei der Festsetzung der jährlichen Grundsteuer über Jahre gegenüber den Grundstückseigentümern mit „jüngeren“ Bewertungen bevorteilt wurden. Die Grundsteuerreform führt daher bei den Grundstücken mit den bisherigen „älteren“ Bewertungen ab 2025 grundsätzlich zu einer von staatlicher Seite „gewollten“ Mehrbelastung. In Prozent gemessen sind die Steigerungen dabei in vielen Fällen durchaus erheblich, unter Berücksichtigung absoluter Steigerungswerte (also in Euro bemessene Steuer-mehraufwendungen) relativieren sich diese Werte in der Mehrzahl der Fälle allerdings, da die bisherigen Steuermessbeträge vielfach als vergleichsweise niedrig zu bezeichnen waren. Gleichwohl kommt es für die betroffenen Grundstückseigentümer „natürlich“ zu einer Belastung, die so aber systemimmanent angelegt ist und nicht Ergebnis von Maßnahmen der Städte und Gemeinden ist.

2. Rechtmäßigkeit der Steuererhebung

Die hier gegenständliche Grundsteuerreform resultiert letztlich aus einem Urteil des Bundesverfassungsgerichts, dass das bisherige Grundsteuerrecht spätestens ab dem Jahr 2002 als mit dem Grundgesetz nicht (mehr) für vereinbar erklärte (Verletzung Gleichheitsgrundsatz aus Artikel 3 Abs. 1 GG). Entsprechend der zeitlichen Vorgaben des Gerichts ist es Ziel der staatlichen Aktivitäten und somit auch der Stadt Castrop-Rauxel spätestens ab dem 01.01.2025 wieder eine verfassungsmäßige Grundsteuererhebung sicherzustellen.

Hierzu hat der Bund als Gesetzgeber bereits im Jahr 2019 die entsprechenden gesetzlichen Regelungen getroffen, dabei den Ländern aber das Recht für eigene bzw. abweichende Regelungen eingeräumt (vgl. hierzu auch Darstellungen unter Ziffer 3.3 und 3.4).

Das Land NRW hat sich erst zu einem sehr späten Zeitpunkt dazu entschlossen, von der eingeräumten „Öffnungsklausel“ Gebrauch zu machen und eine eigene bzw. das „Bundesmodell“ ergänzende Regelung zu treffen (vgl. Ausführungen unter Ziffer 3.4).

Die kommunale Ebene hat die für Nordrhein-Westfalen vorgesehene landesspezifische Regelung, nämlich als Kommune bei der Grundsteuer B auf freiwilliger Basis zu differenzierenden Hebesätzen für Wohngrundstück einerseits und Nicht-Wohngrundstücke andererseits optieren zu können, aus verschiedenen Gründen nahezu unisono abgelehnt (vgl. Darstellungen unter Ziffer 3.4). Gleichwohl wurde ein entsprechendes Gesetz im Juli 2024 durch den Landtag beschlossen und im August im Gesetz- und Verordnungsblatt verkündet.

Den Kommunen steht es danach frei bei der Grundsteuer B zukünftig einen einheitlichen oder einen differenzierenden Hebesatz für die vg. Grundstücksarten zu erheben. Dabei liegt bei einer Differenzierung der Hebesatz für Wohngrundstücke „naturgemäß“ unterhalb der Höhe eines einheitlichen Hebesatzes, während der Hebesatz für die Nicht-Wohngrundstücke regelmäßig deutlich darüber liegt. So auch in Castrop-Rauxel (aufkommensneutraler einheitlicher Hebesatz ab 2025: 826 v. H.; Hebesatz bei Differenzierung 694 v. H. für Wohngrundstücke und 1.288 v. H. für Nicht-Wohngrundstücke).

Unabhängig von verschiedenen anderen Problem- und Fragestellungen im Rahmen einer möglichen Umsetzung differenzierender Hebesätze ab 01.01.2025 hat die kommunale Ebene und mit ihnen die kommunalen Spitzenverbände (Städtetag NRW und Städte- und -Gemeindebund NRW) erhebliche rechtliche Bedenken respektive Risiken bei Festsetzung solcher differenzierender Hebesätze formuliert und an das Land NRW herangetragen. Nahezu parallel haben das Finanzministerium NRW und der Städtetag NRW rechtsgutachterliche Beurteilungen der für Nordrhein-Westfalen getroffenen „Sonderbestimmungen“ in Auftrag gegeben. Während das vom Land beauftragte Gutachten zu dem Schluss kommt, dass die vom Landtag beschlossenen Regelungen nicht zu beanstanden sind und entgegen einer in der Gesetzesbegründung ausdrücklich als erforderlich angesehenen Begründung für die Differenzierung von Grundsteuerhebesätzen und deren konkrete Höhe eine solche Begründung rechtlich

nicht erforderlich sei, weisen die vom Städtetag NRW beauftragten Gutachter auf nicht unerhebliche Risiken hinsichtlich der Recht- bzw. Verfassungsmäßigkeit der Regelungen im Grundsteuerhebesatzgesetz NRW hin. Hinzuweisen ist in diesem Kontext zudem, dass die vom Landesgesetzgeber gewählten Begrifflichkeiten „Wohngrundstücke“ und „Nichtwohngrundstück“ Unschärfen aufweisen, da in den „Nichtwohngrundstücken“ durchaus auch Wohnnutzungen in gemischt genutzten Immobilien erfasst sind. Im Ergebnis schließt sich die Verwaltung der Einschätzung der Gutachter Prof. Dr. Lars Hummel (Inhaber des Lehrstuhls für Öffentliches Recht, Finanz- und Steuerrecht an der Fakultät für Rechtswissenschaft der Universität Hamburg) und Prof. Dr. Steffen Lampert (Inhaber der Professur für Öffentliches Recht, Finanz- und Steuerrecht am Institut für Staats-, Verwaltungs- und Wirtschaftsrecht am Fachbereich Rechtswissenschaften der Universität Osnabrück) an, dass die Festsetzung differenzierender Hebesätze mit erheblichen rechtlichen Risiken verbunden wäre. Im „worst case“ könnte die Hebesatzsatzung der Stadt Castrop-Rauxel in Gänze oder in Teilen durch die Gerichtsbarkeit für rechtswidrig und nicht anwendbar beurteilt werden.

3. Minimierung haushaltswirtschaftlicher Risiken - Sicherung der Finanzierung der stetigen Aufgabenerfüllung durch die Stadt Castrop-Rauxel

Gemäß § 75 Abs. 1 Satz 1 GO NRW hat die Gemeinde ihre Haushaltswirtschaft so zu planen und zu führen, dass die stetige Erfüllung ihrer Aufgaben gesichert ist. Hierzu ist sie auch in einem erheblichen Maße auf die Erträge aus der Grundsteuer B angewiesen. Von daher muss die Gemeinde auch alles unternehmen, um mögliche Risiken bei der Realisation dieser Leistungen zu minimieren. Wie o. a. bestehen bei Festsetzung differenzierender Hebesätze erhebliche Bedenken, ob diese einer zu erwartenden rechtlichen Überprüfung durch die Gerichte standhalten. Dabei kann das zu erwartende Prozessrisiko aktuell nicht beziffert werden, da die rechtlichen Folgen einer möglichen Rechtswidrigkeit mindestens des differenzierenden Hebesatzes für Nicht-Wohngrundstücke derzeit nicht eingeschätzt werden kann. **Das Risiko würde aber auf jeden Fall im deutlich siebenstelligen Bereich liegen, was angesichts der ohnehin prekären Haushaltssituation und der o. a. Verpflichtung aus § 75 GO NRW aus Sicht der Verwaltung als nicht vertretbar erscheint.** Die Verwaltung empfiehlt auch aus diesem Grund zumindest für 2025 die Festsetzung eines einheitlichen Hebesatzes bei der Grundsteuer B.

Hinsichtlich der nur marginalen Abweichung zwischen dem vom Land NRW als „aufkommensneutral“ dargestellten Hebesatz für die Grundsteuer B von 826 v. H. und dem hier von der Verwaltung vorgeschlagenen einheitlichen Hebesatz von 825 v. H. (der zugleich die Beibehaltung des aktuellen Hebesatzes bedeuten würde) wird auf die Ausführungen unter Ziffer III. a) Alternative 1 verwiesen.

4. Verantwortungstransparenz

Bei Festsetzung eines einheitlichen aufkommensneutralen Hebesatzes für die Grundsteuer B in Höhe von 825 v. H. und damit Beibehaltung des aktuellen Hebesatzes zumindest für 2025 ließe sich darüber hinaus auch transparent deutlich machen, welche Entscheidung von welcher handelnden Ebene (Staat versus Kommune) zu welchen Ergebnissen bzw. Auswirkungen führt. Auch dies wäre bei differenzierenden Hebesätzen so nicht mehr möglich und die zu erwartende Kritik derer, die von der Grundsteuerreform negativ betroffen sind, würde sich voraussichtlich allein auf die Kommune fokussieren.

5. Verfahrenstransparenz- und Verfahrensrisiken

Mit der Verantwortungstransparenz einher geht auch die Verfahrenstransparenz. Im Falle der Festsetzung eines einheitlichen aufkommensneutralen Hebesatzes von 825 v. H. verändert die Stadt Castrop-Rauxel die von ihr beeinflussbaren Parameter bei der Grundsteuer nicht. Von daher liegen Veränderungen für die Steuerzahler - sowohl positive als auch negative - bei den Verfahrenshandlungen der staatlichen Ebenen begründet.

Entsprechend stellen sich aus Sicht der Verwaltung auch die Verfahrens- und Prozessrisiken bei zu erwartenden Widerspruchs- und Klageverfahren als deutlich unterschiedlich dar: Während bei der Festsetzung differenzierender Hebesätze zunächst die Stadt Castrop-Rauxel selbst (bzw. für diese operativ

handelnd der EUV) mit ihren Steuerbescheiden im Fokus stehen würde, wird die Sach- und Rechtslage bei Festsetzung einheitlicher Hebesätze deutlich anders beurteilt. Hier wird das Verfahrensrisiko für die Stadt (respektive den EUV) als überschaubar eingeschätzt, da die Stadt regelmäßig an die Grundlagenbescheide der Finanzverwaltung gebunden ist und auf diese lediglich einen (grds. nicht zu begründenden) Hebesatz anwendet, der sich auch noch in gleicher Höhe bewegt wie der bisherige Hebesatz der Grundsteuer B (vgl. hierzu auch Ausführungen unter Ziffer III. a) Alternative 1). Im Fokus ständen hier folglich die Grundlagenbescheide der Finanzverwaltung NRW (Grundsteuerwertbescheid und Grundsteuermessbetragsbescheid). Problematisch ist aus Sicht der Verwaltung dabei wiederum, dass diese Bescheide in den meisten Fällen bereits bestandskräftig sein dürften und hier keine Erkenntnisse vorliegen, wie die Finanzverwaltung NRW agieren und kommunizieren wird, wenn Bürgerinnen und Bürger erst jetzt die Richtigkeit bzw. Rechtmäßigkeit dieser Grundlagenbescheide in Zweifel ziehen oder überprüfen lassen wollen.

Ausdrücklich zu betonen ist hier, dass die Stadt Castrop-Rauxel und der EUV aufgrund gesetzlicher Bestimmungen in Bezug auf die Bescheide der Finanzverwaltung NRW keine Rechtsberatung gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern vornehmen darf.

Schließlich wird mit Blick auf eine mögliche differenzierende Festsetzung von Hebesätzen für die Grundsteuer B nochmals darauf hingewiesen, dass abschließend belastbare Daten zur Bestimmung aufkommensneutraler Hebesätze voraussichtlich erst frühestens in der ersten Hälfte des Jahres 2025 vorliegen werden. Dem Rat bleibt es unbenommen, sich gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt (so sich die landesgesetzliche Regelung im Rahmen zu erwartender Klageverfahren in anderen Kommunen als rechtlich belastbar herausstellen sollte) für die Einführung differenzierender Hebesätze zu entscheiden.

Anlagen:

- Anlage 1** Entwurf der „Satzung zur Festsetzung der Hebesätze der Grundsteuer in Castrop-Rauxel“ ab dem 01.01.2025
- Anlage 2** Entwurf des geplanten „Begleitschreibens“ zum Grundsteuerbescheid 2025

Bereich 20
gez. Brenk (digitale Zeichnung am 26.11.2024)