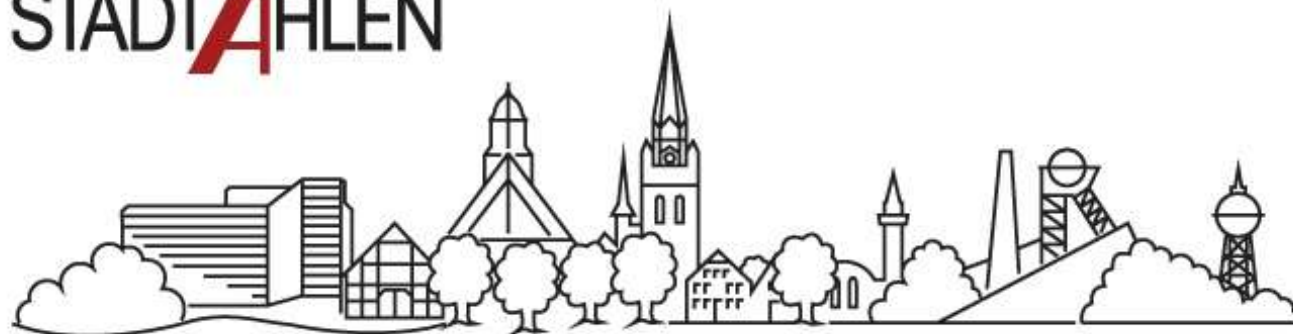


STADT **A** HLEN



GRUNDSTEUERREFORM UND DIE AUSWIRKUNGEN FÜR AHLEN

Bürgerinformation 29.11.2024

GRUNDSTEUERREFORM



Begrüßung durch 1. Beigeordnete Frau Kosbab

Kurze Einführung Stadtkämmerer Dirk Schlebes

Vortrag Prof. Dr. Steffen Lampert

Zeit für Fragen

GRUNDSTEUERREFORM



- Ausgangslage
- Ermittlung der Grundsteuerwerte
- Aufkommensneutralität
- Empfehlung des Finanzministeriums
- Empfehlung des Städte- und Gemeindebundes
- Aktueller Stand

GRUNDSTEUERREFORM



Ausgangslage

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

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

GRUNDSTEUERREFORM



ERMITTLUNG DES GRUNDSTEUERWERTES

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

GRUNDSTEUERREFORM

ERMITTLUNG DES GRUNDSTEUERMESSBETRAGES



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

GRUNDSTEUERREFORM

BERECHNUNG DER AUFKOMMENSNEUTRALITÄT



Grundsteuer A

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

Ahlen:

$$435 = \frac{(82.174,14 - 20.284,63) \times 333 \% \times 1,013}{47.547,74}$$

GRUNDSTEUERREFORM

BERECHNUNG DER AUFKOMMENSNEUTRALITÄT



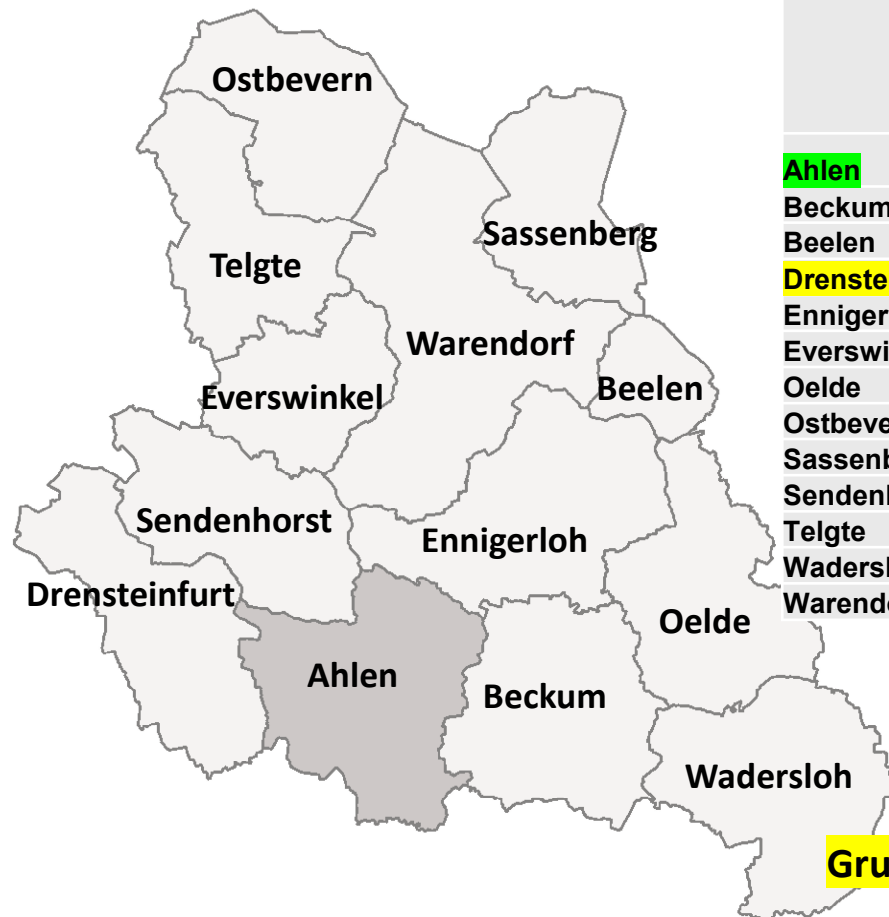
Grundsteuer B

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

Ahlen:

$$837 = \frac{1.841.090,77 + 20.284,63 \times 546 \% \times 1,013}{1.230.393,93}$$

GRUNDSTEUERREFORM

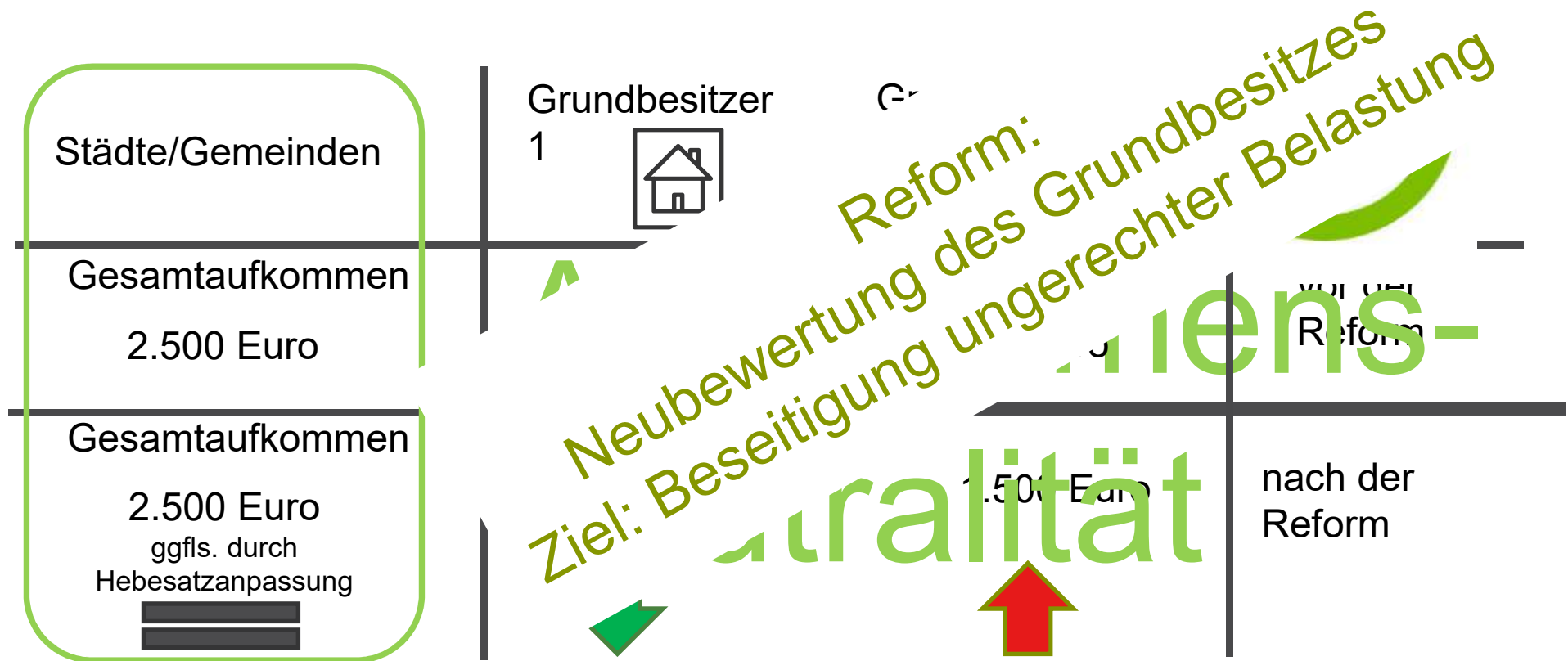


	GrSt A (2024)	GrSt A (2025)	GrSt B (2024)	GrSt B (2025)	GrSt B Wohn- grundstü- cke (2025)	GrSt B Nichtwoh- n- grundstü- cke (2025)
Ahlen	333	432	546	837	699	1319
Beckum	279	331	519	734	607	1110
Beelen	235	282	454	775	629	1210
Drensteinfurt	253	303	500	565	540	669
Ennigerloh	266	250	529	809	705	1138
Everswinkel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

Aufgrund der Berechnungssythematik sind die Grundsteuerhebesätze künftig nicht mehr vergleichbar.

GRUNDSTEUERREFORM

AUFKOMMENSNEUTRALITÄT VERSUS BELASTUNGSNEUTRALITÄT



GRUNDSTEUERREFORM

BELASTUNGSVERSCHIEBUNGEN



Grundsteuer**messbetrag** sinkt



Grundsteuer**messbetrag** steigt

REAKTIONSMÖGLICHKEITEN?

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

GRUNDSTEUERREFORM



EMPFEHLUNGEN FINANZMINISTERIUM UND STGB

FINANZMINISTERIUM NRW (= CDU-RUNDBRIEF)

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

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

Umsetzungsproblematik

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

GRUNDSTEUERREFORM



BELASTUNGSVERSCHIEBUNGEN

BUNDESMINISTERIUM DER FINANZEN:

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

GRUNDSTEUERREFORM



Grundsteuer C:

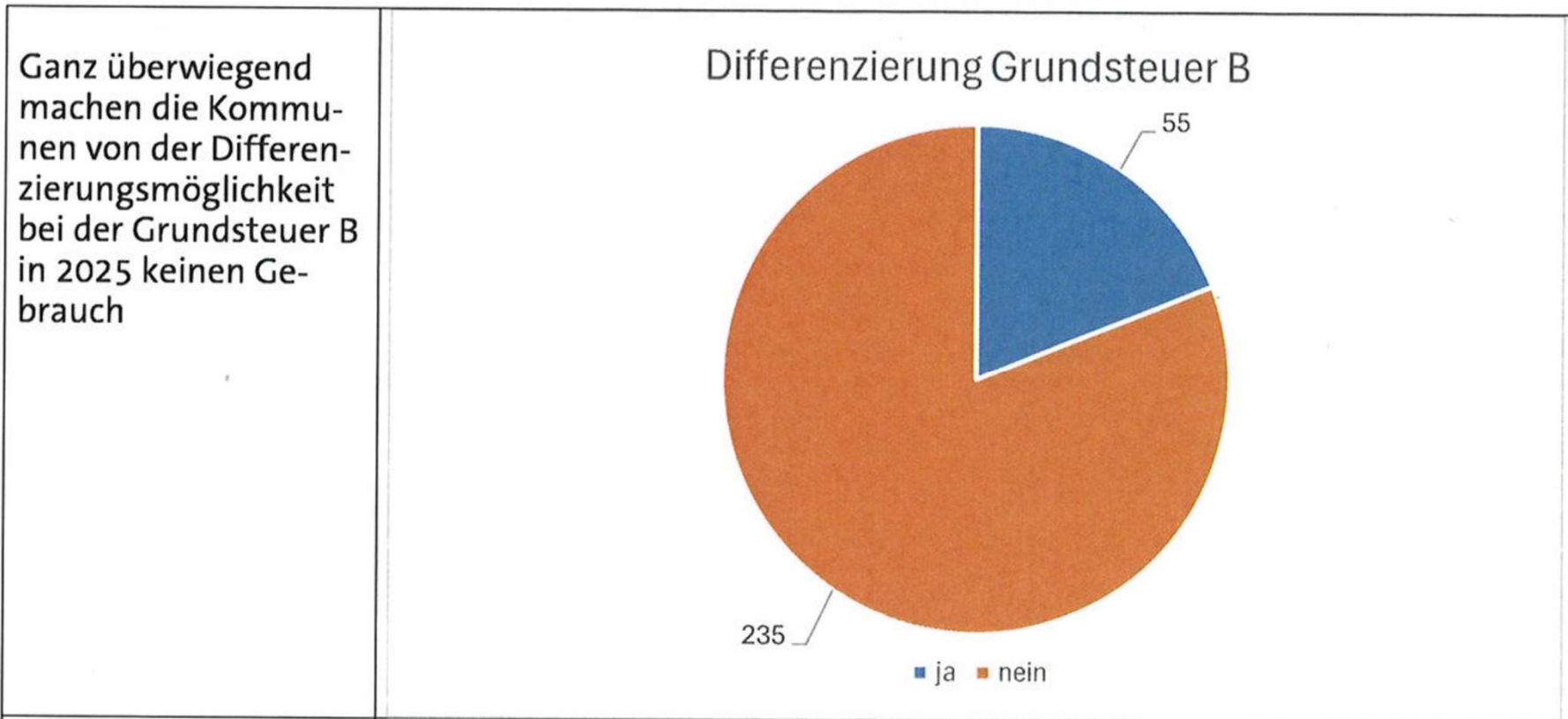
Für unbebaute Grundstücke im Innenbereich ist es möglich, eine deutlich erhöhte Steuer zu fordern (§ 25 Abs. 4-6 GrStG)

**Handreichung des Städte- und Gemeindebundes vom 07.11.2024,
Veröffentlicht am 12.11.2024**

Demnach erfüllt Ahlen die Kriterien zur Einführung nicht.

GRUNDSTEUERREFORM

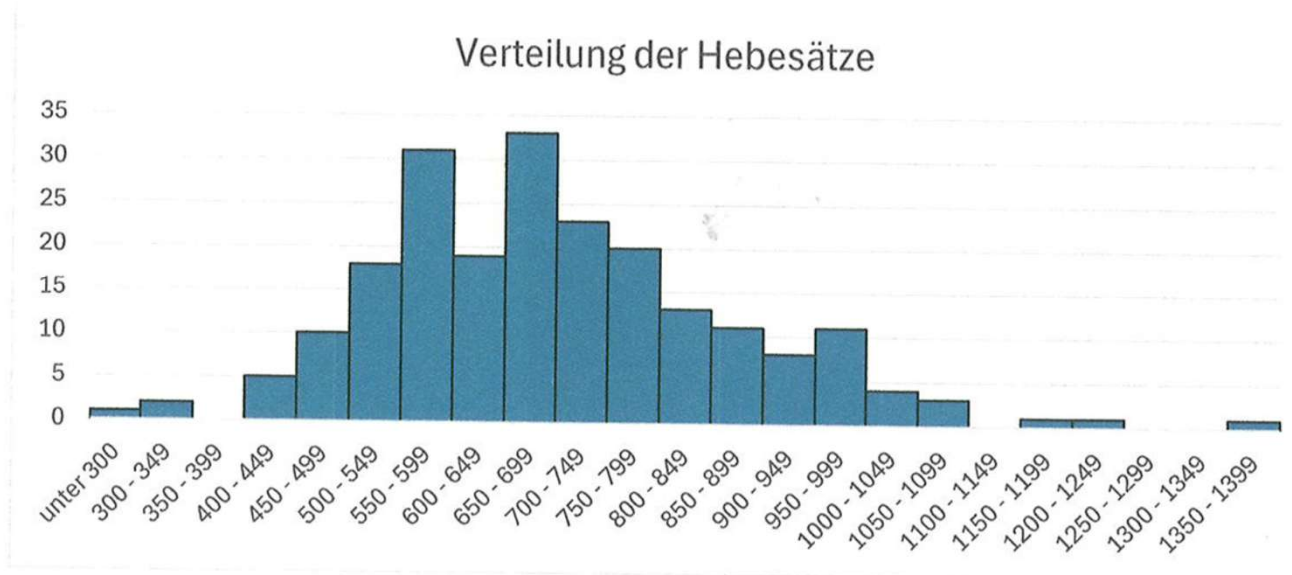
Auszug aus der Blitzumfrage StGB vom 18.11.2024



GRUNDSTEUERREFORM

Auszug aus der Blitzumfrage StGB vom 18.11.2024

Interessant ist noch die Verteilung der Hebesatzhöhen bei den Kommunen, die einen einheitlichen Grundsteuer-B-Hebesatz planen:



Keiner besonderen Beliebtheit (zumindest für 2025) erfreut sich im Übrigen die Grundsteuer C: lediglich 4 Kommunen gaben an, von dieser Option Gebrauch machen zu wollen.

GRUNDSTEUERREFORM



Mögliche Konstellationen für Umsetzung:

1. Grundsteuer A, einheitliche Grundsteuer B
2. Grundsteuer A, gesplittete Grundsteuer B
3. Grundsteuer A, einheitliche Grundsteuer B, Grundsteuer C
4. Grundsteuer A, gesplittete Grundsteuer B, Grundsteuer C

Variante 1 wird seitens der Verwaltung favorisiert, weil sie die rechtssicherste ist

GRUNDSTEUERREFORM



AKTUELLER STAND

- **VORSTELLUNG DER REFORM IM FINANZAUSSCHUSS AM 26.09.2024**
- **VORLAGE HEBESATZSATZUNG ZUM 29./31.10.2024**
- **HAUPTAUSSCHUSS AM 31.10. HAT BERATUNG AN FINANZAUSSCHUSS ZURÜCKGEWIESEN MIT BITTE UM BÜRGERINFORMATION**

- **BÜRGERINFORMATION HEUTE**
- **ERNEUTE BERATUNG IM FINANZAUSSCHUSS AM 03.12.2024**
- **BERATUNG IM HAUPTAUSSCHUSS AM 09.12.2024**

- **GEPLANTE ENTSCHEIDUNG IM RAT AM 10.12.2024**

GRUNDSTEUERREFORM

ANSTEHENDE SCHRITTE NACH

ENTSCHEIDUNG



- PRÜFUNG DER MESSBESCHEIDE NACH

A) LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT (GRUNDSTEUER A)

B) WOHNGEBÄUDE (GRUNDSTEUER B ODER B1)

C) GEWERBEGRUNDSTÜCKE (GRUNDSTEUER B ODER B2)

D) UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE (GRUNDSTEUER B ODER B2 ODER C)

E) MISCHGRUNDSTÜCKE (GRUNDSTEUER B ODER B2

MIT GEFAHR EINES SPLITTUNGSANTRAGES NACH B1 UND B2)

GRUNDSTEUERREFORM



VIELEN DANK!

