



### Tagesordnungspunkt:

Satzung der Steuerhebesätze für die Realsteuern

### Beschlussvorschlag:

Die Satzung der Steuerhebesätze für die Realsteuern wird beschlossen.

### Finanzielle Auswirkungen:

Die Grundsteuerreform erfolgt aufkommensneutral.

### Klimatische Auswirkungen:

keine

### Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung			
<b>Haupt- und Finanzausschuss</b>	26.11.2024	öffentlich			
	<b>Beratungsergebnis</b>				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	
<b>Rat</b>	10.12.2024	öffentlich			
	<b>Beratungsergebnis</b>				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	

## **Sachverhalt:**

Allgemeines zur Rechtslage der Grundsteuerreform: Ausgangspunkt der Grundsteuerreform ist das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018, das die Regelungen zur Grundsteuer mit dem Gleichheitssatz des Grundgesetzes für nicht vereinbar erklärt. Demzufolge hat der Deutsche Bundestag im Jahr 2019 eine Reform beschlossen, die bis spätestens Ende 2024 umzusetzen ist. Das Ziel der Reform ist eine realitätsgerechte Darstellung der Grundstücks- und Gebäudewerte, die unvermeidlich mit einer Veränderung der zu leistenden Grundsteuerbeträge der Eigentümer:innen verbunden ist. Dies wird zu einer Umverteilung der Steuerlast führen. Die individuelle Steuerlast wird sich in vielen Fällen nach den neu ermittelten Grundsteuerwerten durch die Finanzämter verändern. Das Ertragsvolumen der Grundsteuer insgesamt wird mit der Reform nicht erhöht. Bei den Städten und Kommunen wird die Aufkommensneutralität verfolgt. Ab dem 01. Januar 2025 gilt für die Berechnung der Grundsteuer die neue Rechtslage. Dafür mussten alle Eigentümer:innen von Immobilien und Grundbesitz eine Grundsteuererklärung gegenüber den Finanzämtern abgeben.

Mit der vom Bund eingeführten Länderöffnungsklausel hat der Landesgesetzgeber mit dem „Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen“ vom 04.07.2024 Gebrauch gemacht. Nunmehr können die Kommunen aufgrund regionaler Besonderheiten neben einem einheitlichen Hebesatz auch optional für die beiden Grundstücksarten differenzierte Hebesätze festlegen. Diese Differenzierung lehnt die Verwaltung ab, da sie rechtlich unklar ist. Dies haben einige Rechtgutachten ergeben. Die gewählte Differenzierung ist verfassungsrechtlich abzusichern, indem die Kommune das Gleichbehandlungsgebot und die Verhältnismäßigkeitsgrundsätze beachtet. Zudem sind verfassungsrechtliche Rechtfertigungsgründe zu formulieren. Insgesamt besteht damit ein hohes rechtliches Risiko späterer Korrekturen, die bis zur Nichtigkeit der Satzung führen können. Außerdem würden bei einer Differenzierung eingelegte Rechtsmittel auch die Gemeinde Nottuln treffen. Vor diesem Hintergrund liegt eine Empfehlung des Kreises Coesfeld vom 17.09.2024 vor (siehe Anlage 3), von einer differenzierten Erhebung der Grundsteuer B in dieser rechtlich unsicheren Lage zum jetzigen Zeitpunkt abzusehen. Diese Vorgehensweise entspricht auch der Absprache mit allen Bürgermeister:innen auf Kreisebene.

*Des Weiteren besteht die Möglichkeit, mit der Grundsteuerreform ab dem 01. Januar 2025 die Grundsteuer C für unbebaute, baureife Grundstücke einzuführen. Damit beabsichtigt der Gesetzgeber, die Baulandmobilisierung durch steuerliche Maßnahmen zu verbessern. Ebenso sollen mit der Grundsteuer C Spekulationen verteuert und Anreize gesetzt werden, auf baureifen Grundstücken Wohnungen zu bauen, die dringend benötigt werden. Die Rechtslage ist auch hier zum jetzigen Zeitpunkt verfassungsrechtlich umstritten. Eine Umsetzung ist extrem aufwendig und der Nutzen aufgrund der niedrigen Bewertung unbebauter Grundstücke gering.*

Vorlage Nr. 178/2024

An dem dreistufigen Verfahren zur Ermittlung der Grundsteuer wird weiterhin festgehalten. In den ersten beiden Stufen ermitteln die Finanzämter zunächst die Grundsteuerwerte (bisher Einheitswert) der Wohn- und Nichtwohngrundstücke, die dann mit der Grundsteuermesszahl multipliziert werden (0,31 Promille für Wohngrundstücke und 0,34 Promille für Nichtwohngrundstücke). Der so berechnete Grundsteuermessbetrag der Finanzämter wird in den Grundlagenbescheiden dokumentiert, an die die Kommunen gebunden sind. In der dann folgenden dritten Stufe wird der örtliche Hebesatz zur Ermittlung der Grundsteuerschuld angewendet.

Mit der Grundsteuerreform ist u. a. die Verschiebung und damit die Neubewertung der Wohnanteile für die Land- und Forstwirtschaft von der Grundsteuer A (Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) zur Grundsteuer B (Grundvermögen) vorgesehen. Diese Daten sind für die Gemeinde Nottuln nicht einsehbar. Deshalb hat die Landesverwaltung die Berechnung der aufkommensneutralen Hebesätze vorgenommen. Diese sind abrufbar unter

<https://www.finanzverwaltung.nrw.de/aufkommensneutrale-hebesaetze>

und lauten für die Gemeinde Nottuln:

Grundsteuer A: 306 v. H.

Grundsteuer B: 923 v. H.

Unter Anwendung dieser Hebesätze ergibt sich für die Gemeinde Nottuln ein planmäßiger Grundsteuerertrag i. H. v. 5.308.000 € (Vorjahr 5.309.851 €)

Die zum 01. Januar 2025 geltenden Hebesätze der Realsteuern ergeben sich aus der erstmalig erstellten Hebesatz-Satzung, die am 10.12.2024 vom Rat zu beschließen ist (siehe Anlage 4). Die Satzung enthält o. g. Hebesätze für die Grundsteuer. Der Hebesatz der Gewerbesteuer bleibt unverändert bei 460 v. H. Bisher erfolgten die Beschlüsse zu den Hebesätzen mit der Beschlussfassung der Haushaltssatzung. Um die Hebesätze rechtzeitig durch den Rat beschließen lassen und bekanntmachen zu können, dient ausnahmsweise die Hebesatzsatzung für das Jahr 2025 als Entscheidungsgrundlage.

## **Anlagen:**

Anlage 1 Schreiben des Bundesfinanzministeriums vom 10.04.2024

Anlage 2 Stellungnahme der kommunalen Spitzenverbände vom 11.06.2024

Anlage 3 Einschätzung der Kommunalaufsicht des Kreises Coesfeld vom 17.09.2024

Anlage 4 Satzung über die Festsetzung der Steuerhebesätze für die Realsteuern

Verfasst:  
gez. Schulz, Elke

Fachbereichsleitung:  
gez. Bomholt