

Reform der Grundsteuer – Werte und Wirkungen in Wickede (Ruhr)



Christian Wiese, Kämmerer der Gemeinde Wickede (Ruhr)
Martin Michalzik, Bürgermeister



Grundlagen
Auswirkung auf Wickede (Ruhr) – allgemein
Auswirkungen Beispiele
Grundsteuerhebesatzgesetz NRW
 Verschiedene Hebesätze ?
Entscheidungsoptionen

Anhang
Grundsteuer A

Stand 25.09.2024

**Bundesverfassungsgericht – Urteil vom 10. April 2018:
Das aktuelle System der grundsteuerlichen Bewertung ist
verfassungswidrig. Es behandelt gleichartige Grundstücke
unterschiedlich. Das verstößt gegen das Gleichheitsgebot. Eine
Neuregelung muss bis 1.1.2025 in Kraft treten.**



Probleme:

- **Reform ist äußerst komplex**

Verschiedene Akteure (Bund, Land, Finanzamt, Kommune)

Steuerformeln und die Reform der Bewertung sind für Laien und Medien schwer durchschaubar und darstellbar

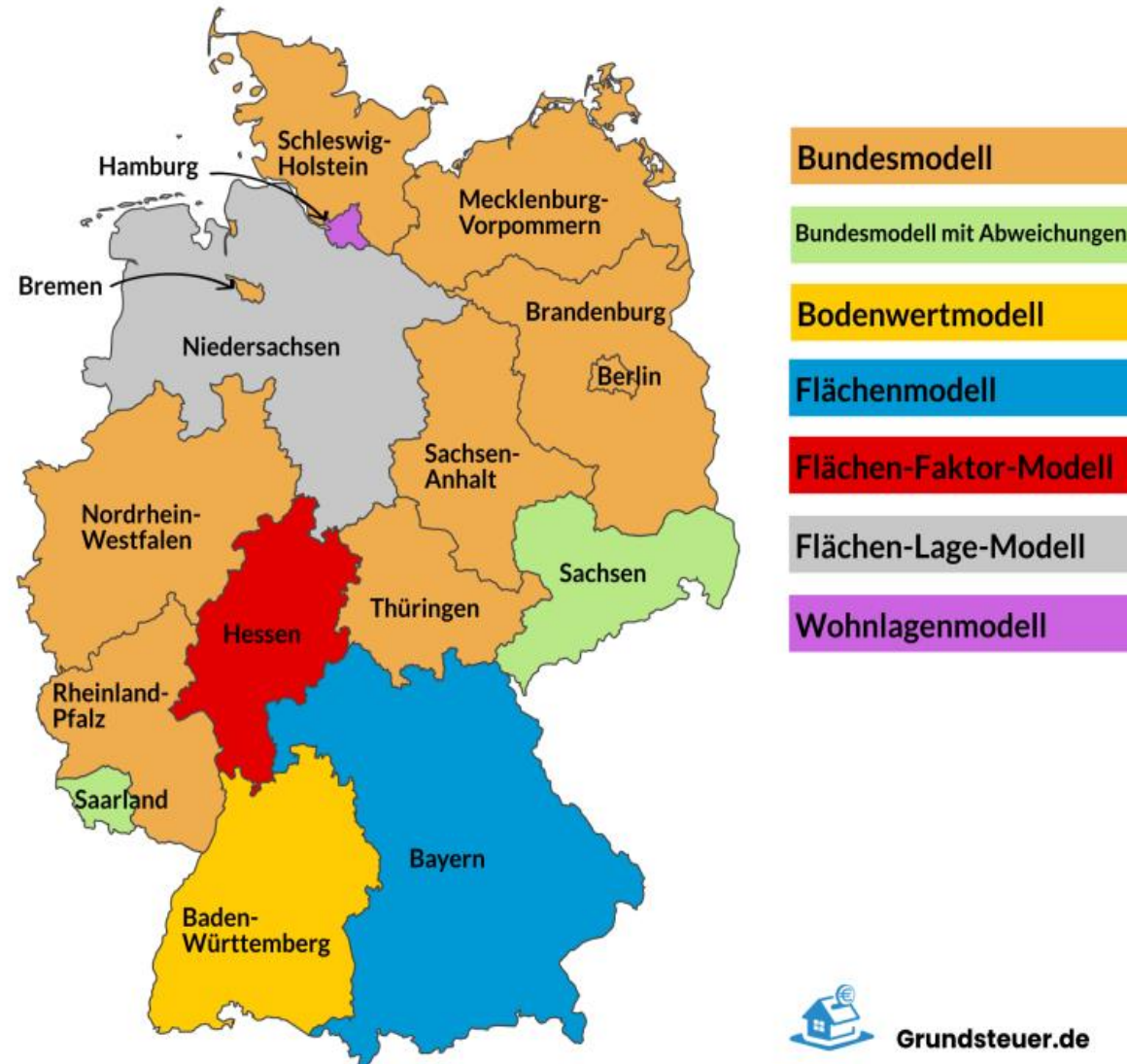
- **Lastenverschiebung macht negative Schlagzeilen**

- **Gemeinde als Absender des Abgabenbescheides 2025 wird als Verursacher dieser Steuerveränderung / -erhöhung angesehen.**

Neuregelung durch den Bund (sog. Bundesmodell):

- 1. Grundsteuer-Reformgesetz**
(v.a. neues Bewertungsrecht)
- 2. Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung (= Grundsteuer C)**
- 3. Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes**
(Artikel 72, 105 und 125 b)
v.a. Länderöffnungsklausel

Grundsteuer Bundesländer



- 2021: NRW für Bundesmodell
- Rund **6,5 Mio.** wirtschaftliche Einheiten bewertet
- **Einspruchsquote** ca. 15 % (Stand: Mai 2024) – Abarbeitung läuft
- Politische Entscheidung des Landes, **aufkommensneutrale Hebesätze** öffentlich bekanntzugeben

4 Werte-Formel = Die Berechnung der Grundsteuer

...vom **Finanzamt**:

**Grundsteuerwert x Steuermesszahl =
Grundsteuermessbetrag**

...von der **Gemeinde**:

**Grundsteuermessbetrag x Hebesatz =
Grundsteuer-Zahlbetrag**

Formeln für den Steuerwert

A. unbebaute Grundstücke

Grundstücksfläche x Bodenrichtwert

B. Wohngrundstücke

Ertragswertverfahren mit diesen Faktoren:

**Bodenrichtwert, Grundstücksfläche, Grundstücksart,
statistisch ermittelte Nettokaltmiete, Wohnfläche, Baujahr**

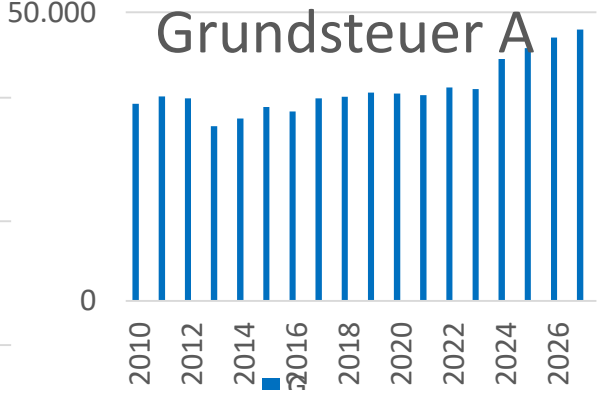
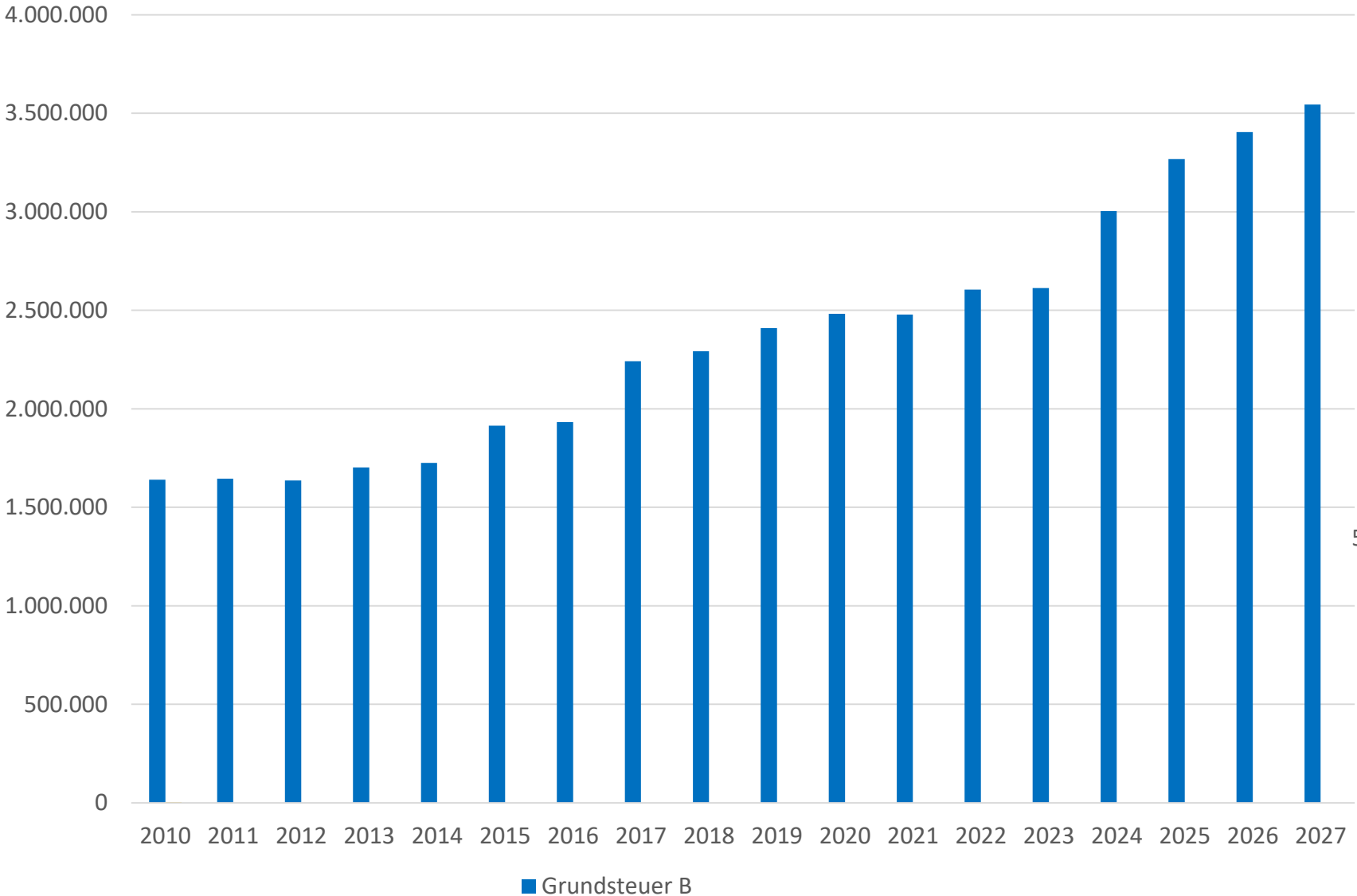
C. Geschäftsgrundstücke („Nichtwohngrundstücke“)

- vereinfachtes „**Sachwertverfahren**“
- **Grundsteuerwert ergibt sich aus dem Boden- und dem Gebäudewert minus Alterswertminderung**
- Bodenwert = Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
- Gebäudewert = (Neubauherstellungskosten x Baupreisindex) x Brutto-Grundfläche) - Alterswertminderung

An aerial photograph of Wickedede in the Ruhr region. The image shows a dense residential area with many houses and apartment buildings. To the right, there is a large industrial complex with several large buildings and a river flowing through it. In the foreground, there are large green fields, some of which appear to be solar panels. The background shows a vast landscape with more fields and wind turbines under a clear sky.

2. Auswirkungen der Reform in Wickedede (Ruhr)

Haushaltsbeitrag der Grundsteuer B



Neue Bewertung senkt MESSBETRÄGE

insgesamt
(außer für unbebaute Grundstücke)

aber
kaum für Einfamilienhäuser

und
besonders deutlich für
Geschäftsgrundstücke



Grundstücksart	Alter Grundsteuermessbetrag €	Neuer Grundsteuermessbetrag €	Abweichung %
Unbebautes Grundstück	11.216	11.720	4,58
Einfamilienhaus	123.246	122.809	- 0,35
Zweifamilienhaus	63.487	52.749	- 16,91
Mietwohngrundstück	42.005	31.850	- 24,18
Wohnungseigentum	37.314	31.942	- 14,40
Teileigentum	1.804	1.786	- 1,00
Geschäftsgrundstück	113.196	43.079	- 61,94
Gemischt genutztes Grundstück	26.035	14.725	- 43,44
Sonstiges unbebautes Grundstück	2.130	1.365	- 35,92
Summe Messbeträge	420.433	312.035	Ø - 25,78

Die Wirkung:

Bei **gleichem Hebesatz** deutliche Einnahmelücke

aktuell:

Summe Messbeträge (alt) x Hebesatz

$$420.433 \text{ €} \times 690 \text{ v.H.} = 2.900.000 \text{ €}$$

ab 01.01.2025

Summe Messbeträge (neu) x Hebesatz

$$312.035 \text{ €} \times 690 \text{ v.H.} = 2.153.000 \text{ €}$$

=> jährlicher Einnahmeverlust

bei der Grundsteuer B = **~750.000 €!**

Bei der Grundsteuer A (landwirtschaftliche Flächen) - 11.000 €

Verständigung von Bund, Ländern und Kommunen: **Aufkommensneutralität**

d.h.

„Auch mit Reform soll die Gesamteinnahme aus der Grundsteuer für die Kommune gleich hoch bleiben“

Der NRW-Finanzminister berechnet
aufkommensneutrale Hebesätze für alle Städte und Gemeinden

Auswirkungen der Reform in Wickede (Ruhr)

Variante A

EIN aufkommensneutraler Hebesatz für alle
Grundsteuer B: 954 v.H.

(Hebesatz aktuell 690 v.H. = + 38 % - auf niedrigere Ausgangswerte)



Beispielrechnung

Grundsteuer B und unbebaute Grundstücke

unbebautes Grundstück, 650 m², Baugebiet „Osterdorf“

Messbetrag bis 31.12.2024

10,37 €

Messbetrag ab 01.01.2025

10,84 € (+ 4,58 %)

Grundsteuer B bis 31.12.2024 (690 v.H.)

72 €/Jahr

Grundsteuer B ab 01.01.2025 (690 v.H.)
(+ 45 %)

75 €/Jahr

Grundsteuer B ab 01.01.2025 bei Kompensation (954 v.H.)

103 €/Jahr

+ 31 €/Jahr



Beispielrechnung

Grundsteuer B für bebaute Grundstücke

Beispiel: **Einfamilienhaus**, Grundstück ca. 500 m², Baugebiet „An der Chaussee“

Messbetrag bis 31.12.2024	70,98 €
Messbetrag ab 01.01.2025	70,73 € (- 0,35 %)

Grundsteuer B bis 31.12.2024 (690 v.H.)	490 €/Jahr		+ 185 €/Jahr
Grundsteuer B ab 01.01.2025 (690 v.H.)	488 €/Jahr		
Grundsteuer B ab 01.01.2025 bei Kompensation (954 v.H.)	675 €/Jahr		

Beispielrechnung

Grundsteuer B für andere Grundstücke

Beispiel: **Geschäftsgrundstück**, Grundstücksgröße ca. 320 m², Ortsmitte

Messbetrag bis 31.12.2024

466,17 €

Messbetrag ab 01.01.2025

177,42 € (- 61,94 %)

Grundsteuer B bis 31.12.2024 (690 v.H.)

3.217 €/Jahr

Grundsteuer B ab 01.01.2025 (690 v.H.)

1.224 €/Jahr

Grundsteuer B ab 01.01.2025 bei Kompensation (954 v.H.)

1.693 €/Jahr

1.524€/Jahr



Fazit:

- Das **neue Messbetragsniveau sinkt** im Vergleich zum status quo oft erheblich, aber...
- ...für die Gruppe der Einfamilienhäuser bleibt es konstant
- ...für **Geschäftsgrundstücke** sinkt sehr deutlich
=> **d.h. Geschäftsgrundstücke im Ort** tragen künftig **viel weniger** zum Gesamtaufkommen der **Grundsteuer** bei
- Bei Erhöhung des Hebesatzes B **zum Ausgleich** (Aufkommensneutralität!)
 - werden die **Zahlbeträge für die Grundsteuer** für unbebaute Grundstücke und **Einfamilienhäuser** **spürbar höher** ...
 - ... und bleiben dennoch die Steuerzahlungen für Nichtwohngrundstücke/ Gewerbegrundstücke hinter den Altbeträgen zurück



Dilemma

Die juristische Entscheidung & sachlicher Ansatz
Realistischere Wertberechnung

bewirken ein politisches Problem

**Gefühl der unfairen Lastenverschiebung
in einer Zeit ohnehin schwieriger Umstände**

Drohendes Grundsteuerchaos in NRW

**Minus 50 Prozent für die Fabrik, plus 20
Prozent fürs Wohnhaus**

Niedrige Steuern fürs Gewerbe, hohe für Wohnhäuser: Das kann mit der Grundsteuerreform in
vielen Kommunen passieren. Nordrhein-Westfalen fordert einen Ausgleich. Den haben drei
Länder längst gefunden.



Variante B

Das Grundsteuerhebesatzgesetz NRW Verschiedene Hebesätze – ein Ausweg?

Landesvorgabe für Wickede (Ruhr):

Wohnen 836 Punkte / andere 1257 Punkte
auf die niedrigen Ausgangswerte

Der Landtag beschloss:

Städte und Gemeinden können ab 2025 verschiedene Hebesätze für Wohngrundstücke und für Nichtwohngrundstücke beschließen

1. Grundsteuer B (Hebesatz X)

für Nichtwohngrundstücke

- unbebaute Grundstücke
- Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke
- Teileigentum und sonstige bebaute Grundstücke

2. Grundsteuer B (Hebesatz Y)

für Wohngrundstücke

- Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser
- Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum

Wickede (Ruhr)

1. Grundsteuer B

für Nichtwohngrundstücke

- unbebaute Grundstücke
- Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke
- Teileigentum und sonstige bebaute Grundstücke

Hebesatz 1257 Punkte (aktuell 690)

1.000.000 €

2. Grundsteuer B

für Wohngrundstücke

- Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser
- Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum

Hebesatz 835 Punkte (aktuell 690)

2.000.000 €

Beispielrechnung

Grundsteuer B (differenziert) für Nichtwohngrundstücke

Unbebautes Grundstück, 650 m², Baugebiet „Osterdorf“

Grundsteuer B bis 31.12.2024 (690 v.H.)	72 €/Jahr
Grundsteuer B ab 01.01.2025 (690 v.H.)	75 €/Jahr
Grundsteuer B ab 01.01.2025 /Kompensation (1.257 v.H.)	136 €/Jahr

Beispielrechnung

Grundsteuer B (differenziert) für Nichtwohngrundstücke

Beispiel: **Geschäftsgrundstück**, ca. 320 m², Ortsmitte

Messbetrag bis 31.12.2024	466,17 €
Messbetrag ab 01.01.2025	177,42 € (- 61,94 %)
Grundsteuer B bis 31.12.2024 (690 v.H.)	3.217 €/Jahr
Grundsteuer B ab 01.01.2025 /Kompensation (1.257 v.H.)	2.230 €/Jahr

Beispielrechnung

Grundsteuer B (differenziert) für Wohngrundstücke

Beispiel: **Einfamilienhaus**, Grundstück ca. 500 m², Baugebiet „An der Chaussee“

Messbetrag bis 31.12.2024	70,98 €
Messbetrag ab 01.01.2025	70,73 € (- 0,35 %)
Grundsteuer B bis 31.12.2024 (690 v.H.)	490 €/Jahr
Grundsteuer B ab 01.01.2025 bei Kompensation (836 v.H.)	591 €/Jahr

Beispielrechnung

Grundsteuer B (differenziert) für Wohngrundstücke

Beispiel: **Zweifamilienhaus**

Messbetrag bis 31.12.2024

126,96 €

Messbetrag ab 01.01.2025

105,49 € (- 16,91 %)

Grundsteuer B bis 31.12.2024 (690 v.H.)

876 €/Jahr

Grundsteuer B ab 01.01.2025 bei Kompensation (836 v.H.)

882 €/Jahr

Fazit und Risiko

- Differenzierte Hebesätze (Grundsteuer B) bewirken gewollte **Mehrbelastung** der Nichtwohngrundstücke, was sich zugunsten der Wohngrundstücke auswirkt.
- Aber: Die vom Bundesverfassungsgericht geforderte neue, **fairere Bewertung** der Grundstücke wird **politisch** praktisch **aufgehoben**.
- Wahrscheinliche Folgewirkung: **Klagen** gegen die Städte und Kommunen, die so vorgehen. Begründung: Welchen objektiven Maßstab kann die Kommune ins Feld führen??
- Städtetag und **Städte-&Gemeindebund** sind gegen differenzierte Hebesätze.

5. Entscheidungs- Optionen



Reale Einnahmeverluste aufgrund sinkender Grundsteuermessbeträge bei „Untätigkeit“ der Gemeinde rd. 750.000 €

1. Einheitliche aufkommensneutrale Hebesätze

- **Grundsteuer A: Anhebung von 325 v.H. auf 383 v.H. (+ 18 %)**
- **Grundsteuer B: Anhebung von 690 v.H. auf 954 v.H. (+ 38 %)**

⇒ Umsetzung der Gesetzesänderung des Bundes 1:1

⇒ Adressatin bei Streitigkeiten über Höhe des Grundsteuerwertes ist die Finanzverwaltung

⇒ Anwendung der vom Finanzministerium NRW bekannt gegebenen aufkommensneutralen Hebesätze

2. Differenzierte Hebesätze bei der Grundsteuer B

- Grundsteuer B (Wohnen): von 690 v.H. auf **836 v.H.** (+ 21 %)
 - Grundsteuer B (Gewerbe): von 690 v.H. auf **1.257 v.H.** (+ 82 %)
- ⇒ Verminderung der Lastenverschiebung zw. Geschäfts- und Wohngrundstücken
- ⇒ Ein gewisses Rest-Risiko bleibt, ob tatsächlich höchste Gerichte die Gutachtermeinung teilen, dass differenzierte Hebesätze vertretbar sind, um einen sozialen Ausgleich der Steuerbelastung zu erreichen.

3. Kombination

Geringere Anhebung von Grundsteuer B und zeitgleich Erhöhung der Gewerbesteuer

➤ **Aber:**

**Standortnachteil für Wickedes Unternehmen
und die Gemeinde insgesamt im regionalen Vergleich und in einem
gesamtwirtschaftlich schwierigen Umfeld**

Wie geht es weiter?

**Beratung in den Fraktionen der
Parteien im Rat bis
zur Entscheidung im Dezember**

Danke für Ihr Interesse
Gemeinde Wickede (Ruhr)
September 2024

Der Bürgermeister



Anhang

Grundsteuer A (Land- und forstwirtschaftliche Flächen):

bis 31.12.2024

Summe Messbeträge (alt) x Hebesatz

11.099 € x 325 v.H. = 36.000 €

ab 01.01.2025

Summe Messbeträge (neu) x Hebesatz

7.738 € x 325 v.H. = 25.000 €

=> jährlicher Einnahmeverlust = 11.000 €!

Erforderliche Kompensation:

Anhebung Hebesatz Grundsteuer A von 325 v.H. auf 383 v.H. (+ 18 %)

Beispielrechnung

Grundsteuer A für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Landwirtschaftlicher Betrieb

Messbetrag bis 31.12.2024

343,89 €

Messbetrag ab 01.01.2025

239,76 € (- 30,28 %)

Grundsteuer A bis 31.12.2024 (325 v.H.)

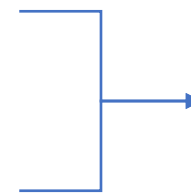
1.118 €/Jahr

Grundsteuer A ab 01.01.2025 (325 v.H.)

779 €/Jahr

Grundsteuer A ab 01.01.2025 bei Kompensation (383 v.H.)

918 €/Jahr



- 200 €/Jahr