

Mitteilungsvorlage, DS-Nr. 2022/0338

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Rat	26.04.2022			

Betreff: Information zur Grundsteuerreform

Mitteilungstext:

Das Bundesverfassungsgericht hat am 10. April 2018 die grundsteuerrechtliche Bewertung anhand von Einheitswerten für verfassungswidrig erklärt und eine gesetzliche Neuregelung verlangt. Ausschlaggebend für das Urteil des BVerfG waren die steuerlichen Ungleichbehandlungen von Grundvermögen aufgrund über einen langen Zeitraum nicht durchgeführter Aktualisierungen der Besteuerungsgrundlagen. Der Bundesgesetzgeber hat demzufolge im November 2019 ein Gesetzespaket zur Reform der Grundsteuer beschlossen. Dieses Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und des Bewertungsgesetzes regelt das sogenannte Bundesmodell. NRW hat von der Möglichkeit, von diesem Bundesmodell abweichende Regelungen zu treffen (Länderöffnungsklausel), keinen Gebrauch gemacht.

Mit der Neuregelung verlieren die bisherigen Einheitswerte am 31. Dezember 2024 ihre Gültigkeit und dürfen ab dem 1. Januar 2025 nicht mehr als Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer herangezogen werden. Dies bedeutet, dass die Finanzämter bundesweit für alle rund 36 Millionen Grundsteuerobjekte erstmalig auf den Stichtag 01.01.2022 bezogen neue Bemessungsgrundlagen für Zwecke der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 ermitteln und feststellen müssen. Damit die Städte und Gemeinden auf Basis der neuen grundsteuerrechtlichen Bewertung wirksam ihre Grundsteuer ab dem 1. Januar 2025 erheben können, bedarf es für jedes Grundsteuerobjekt einer Erklärung des jeweiligen Eigentümers zur Feststellung des (neuen) Grundsteuerwerts gegenüber dem Finanzamt. In Troisdorf werden rd. 27.300 Grundsteuereinheiten von der Neuregelung erfasst.

Die Stadt Troisdorf ist durch die Grundsteuerreform

- als **Steuerpflichtige** für jede wirtschaftliche Einheit, die ihr zuzurechnen ist. Steuererklärungen sind nur für eine überschaubare Zahl von Objekten zu fertigen, die nicht aufgrund öffentlicher Zweckbestimmung von der Grundsteuer befreit sind und
- als **Steuergläubigerin** für jede im Zuständigkeitsbereich der Stadt Troisdorf liegende wirtschaftliche Einheit

betroffen.

Umsetzung der Grundsteuerreform:

Bei der Umsetzung des Bundesmodells bleibt das bisherige dreistufige Besteuerungsverfahren erhalten. Danach berechnet sich die Grundsteuer wie folgt:

$$\text{Grundsteuerwert} \times \text{Steuermesszahl} \times \text{Hebesatz} = \text{Grundsteuer}$$

- Den Grundsteuerwert ermittelt das Finanzamt anhand einer Feststellungserklärung.
- Die Steuermesszahl ist gesetzlich festgelegt.
- Den Hebesatz legt die Stadt beziehungsweise Gemeinde fest.

Danach ergeben sich drei Verfahrensstufen, die jeweils mit einem Steuerbescheid abschließen:

1. Feststellung des Grundsteuerwertes auf den 01.01.2022:

Das Finanzamt stellt auf der Basis der Angaben aus der Erklärungen der Grundstückseigentümer den neuen Grundsteuerwert fest. Dabei besteht eine Verpflichtung zur elektronischen Erklärungsabgabe über die Steuer-Onlineplattform ELSTER. Relevant zur Feststellung des Grundsteuerwertes sind u. a. neben der Lage des Grundstücks die Grundstücks- und Wohnfläche, der Bodenrichtwert sowie die Gebäudeart und das Baujahr des Gebäudes. Auf dieser Basis erlässt das Finanzamt den Grundsteuerwertbescheid an die Eigentümer.

2. Festsetzung des Grundsteuermessbetrages auf den 01.01.2025

Der ermittelte Grundsteuerwert wird mit der gesetzlich festgeschriebenen Steuermesszahl multipliziert. Daraus ergibt sich der Grundsteuermessbetrag, der ebenfalls durch das Finanzamt als Grundsteuermessbescheid den Eigentümern des Objektes bekanntgegeben sowie den Städten und Gemeinden elektronisch über das Verfahren ELSTER übermittelt wird.

3. Festsetzung der Grundsteuer ab 2025

Der Grundsteuermessbetrag wird abschließend mit dem jeweiligen Hebesatz der Stadt oder Gemeinde multipliziert. Daraus ergibt sich die zu zahlende Grundsteuer. Diese wird als Grundsteuerbescheid durch die Stadt oder Gemeinde in der Regel an die Eigentümer des jeweiligen Grundbesitzes bekannt gegeben. Der Hebesatz soll durch die Städte und Gemeinden so angepasst werden, dass die Grundsteuerreform für die jeweilige Stadt oder Gemeinde möglichst aufkommensneutral ist. Für die einzelnen Steuerpflichtigen kann sich die Höhe der Grundsteuer jedoch ändern. In Nordrhein-Westfalen werden die Gemeinden bei der Ermittlung des aufkommensneutralen Hebesatzes unterstützt und zwar durch Information darüber, bei welchem Hebesatz das Gesamtvolumen der festzusetzenden Grundsteuer innerhalb einer Kommune nach neuem Recht dem Gesamtvolumen einer nach altem Recht festgesetzten Grundsteuer entsprechen würde.

Zeitlicher Ablauf:

Die Aufforderung der Grundbesitzeigentümer zur Erklärungsabgabe wird seitens des Finanzamtes voraussichtlich Ende März 2022 durch öffentliche Bekanntmachung erfolgen.

Die elektronisch abzugebenden Feststellungserklärungen können ab dem 1. Juli 2022 über ELSTER eingereicht werden. Die Abgabefrist läuft nach derzeitigem Stand bis zum 31. Oktober 2022.

Ab dem 01.07.2022 werden ferner unmittelbar mit Eingang der Erklärungen bei den Finanzämtern die Grundsteuerwerte festgestellt und der sich daraus ableitende Grundsteuermessbescheid in elektronischer Form an die Kommunen übermittelt, sodass diese dann bereits mit der Eingabe der neuen Daten in die Fachanwendungen starten können. Die Erledigung aller Grundsteuerwertfeststellungen ist bis zum 30.04.2024 vorgesehen.

Den nordrhein-westfälischen Städten und Gemeinden wird im Laufe des Jahres 2024 der jeweilige aufkommensneutrale Hebesatz zur Bestimmung und fristgerechten Festsetzung des örtlichen Hebesatzes durch Hebesatzsatzung mitgeteilt.

Bis zum Ablauf des Kalenderjahres 2024 berechnen und erheben die Kommunen die Grundsteuer weiterhin nach der bisherigen Rechtslage.

Ab dem 1. Januar 2025 ist der neu festzustellende Grundsteuerwert maßgeblich für die an die Städte und Gemeinden zu leistende Grundsteuer.

In Vertretung

Tanja Gaspers
Erste Beigeordnete