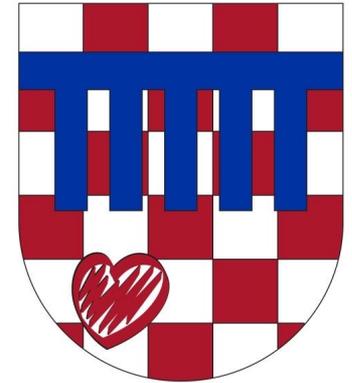


LEBENSFREUDE  
VERBÜRGT

**BAD HONNEF**



# **28. SITZUNG DES HAUPT- UND FINANZAUSSCHUSS**

**26.09.2024**

**TOP 5.1 REFORM DER GRUNDSTEUER**

**GB 1 MARTIN GAUTSCH**

# AGENDA

---



## 1. Aktueller Sachstand

1.1 Datenstand

1.2 Stand Technische Implementierung

1.3 Aufkommensneutrale Hebesätze & bisherige Erkenntnisse

1.4 Rechenbeispiele

1.5 Zur Hebesatzdifferenzierung

## 2. Ausblick

2.1 Zeitplan Technische Umsetzung

2.2 Rechtliche Grundlage Hebesatz- resp. Haushaltssatzung

# DATENSTAND

## Datenbestand (Angaben von Finanzverwaltung)

	Anzahl Fälle 01.01.2024	Anzahl Fälle 01.01.2025	Bisher übermittelt	in %
Grundsteuer A	1.170,00	1.146,00	1.106,00	96,5%
Grundsteuer B	11.376,00	11.227,00	10.513,00	93,6%

- Bisher wurden rund 95% der Daten zur Verfügung gestellt
- Da aber Objekte auch teilweise neu aufgeteilt und zusammengelegt wurden, ist eine exakte Aussage nicht möglich (z.B. Tiefgarage nun Teil der Immobilie)
- Die übersandten Daten sind auch nicht final: Daten wurden seitens der Finanzverwaltung in Einzelfällen geschätzt, viele Widerspruchsverfahren führen zu Korrekturen

# STAND TECHNISCHE UMSETZUNG



- In Juni Datenlieferung von Finanzverwaltung an Rechenzentren im Format GMBX
- Datenerhalt unvollständig, erneute Zuleitung im bekannten Format nach Auskunft Finanzverwaltung nicht möglich
- Daher wurden Daten (allerdings zu einem anderen Stand) im Format GMBVX zur Verfügung gestellt
- Beide Dateien liegen dem Fachdienst Kämmerei als Excel-Listen vor, eine Verarbeitung der Dateien im System ist dato aber nicht möglich, u.a. da neues Format GMBVX den Softwareanbietern bislang unbekannt war (NRW- spezifische Situation)

# AUFKOMMENSNEUTRALE HEBESÄTZE & BISHERIGE ERKENNTNISSE



## Hebesätze

- Am 16.09. wurden neue Hebesätze unter Zugrundelegung der Hebesätze des laufenden Jahres mitgeteilt:

	Hebesätze alt	aufkommens- neutral	mit Differenzierung	
			Wohngebäude	Nicht-Wohn- gebäude
Grundsteuer A	280	128 (129)	X	X
Grundsteuer B	815	771 (750)	712 (691)	963 (946)

(In Klammern ursprünglich mitgeteilte Werte aus dem Juli)

- Sätze weichen von den vormals mitgeteilten Werten ab (u.a. da für das laufende Jahr ein Hebesatz von 795 zugrunde gelegt wurde)
- Im Gegensatz zu anderen Kommunen liegen die differenzierten aufkommensneutralen Hebesätze vergleichsweise nahe am einheitlichen Hebesatz von 771

# AUFKOMMENSNEUTRALE HEBESÄTZE & BISHERIGE ERKENNTNISSE

Datenbestand Neues Recht



	Eigene Daten (bisher erhalten)			Angaben Finanzverwaltung		
	Messbetrags- volumen	aufknt. Hebesatz	Erträge	Messbetrags- volumen	aufknt. Hebesatz	Erträge (errechnet)
Grundsteuer A	8.778	128	11.235 €	8.653	128	11.076 €
Grundsteuer B	1.102.299	771	8.498.725 €	1.149.391	771	8.861.805 €
			<b>8.509.961 €</b>			<b>8.872.880 €</b>

- Laut Finanzverwaltung zu erwartenden Erträge stimmen in Gänze grundsätzlich mit Auswertung auf Basis übermittelter Daten überein
- Auch mit Blick auf das Ausgangsjahr 2024 ergibt sich eine weitgehende Deckungsfähigkeit (Grundsteuer HHPL 2024: 8.864 T€, IST NS YTD: 8.852 T€)



Die mitgeteilten Hebesätze führen zum aktuellen Kenntnisstand zu gleichbleibenden Erträgen

# AUFKOMMENSNEUTRALE HEBESÄTZE & BISHERIGE ERKENNTNISSE

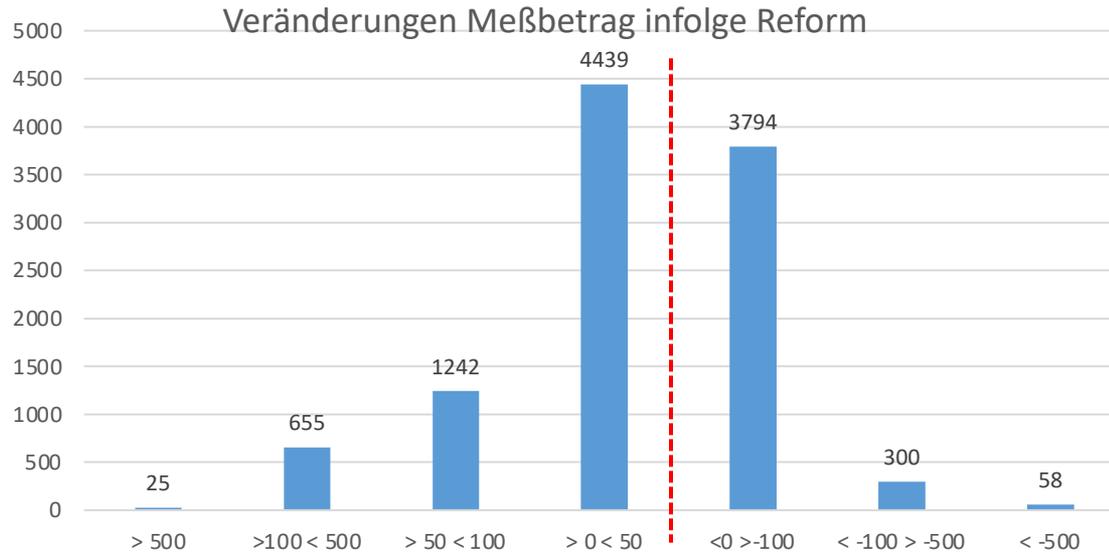
Datenbestand Neues Recht



	01.01.2024			01.01.2025			Delta Messbetrag svolumen
	Messbetrags- volumen	Hebesatz	Erträge (errechnet)	Messbetrags- volumen	aufkntr. Hebesatz	Erträge (errechnet)	
Wohngebäude	759.716	815	6.191.685 €	882.938	712	6.286.519 €	16,2%
Nichtwohngebäude	310.757	815	2.532.670 €	266.453	963	2.565.942 €	-14,3%
	1.070.473		8.724.355 €	1.149.391		8.852.461 €	7,4%

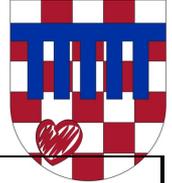
- Differenzierte Hebesätze gleichen Änderung innerhalb der Grundstücksart weitgehend aus, aber
- innerhalb der Grundstücksart gibt es deutliche Abweichungen zum bisherigen Meßbetrag (s. nächste Folie)

# BISHERIGE ERKENNTNISSE & AUFKOMMENSNEUTRALE HEBESÄTZE



- Bei 6.361 von insgesamt 10.513 ergibt sich infolge der Reform ein höherer Meßbetrag, bei 4.152 hingegen ein niedriger
- Fälle mit sehr großer Abweichung werden noch einmal händig überprüft, um Fehler möglichst auszuschließen

# RECHENBEISPIEL (1/2)



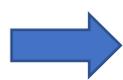
Wohngrundstücke	altes Recht bis 31.12.2024		neues Recht ab 01.01.2025		
	Messbetrag	Hebesatz 815 %	Messbetrag	771% - nicht differenziert	712% - differenziert
Auf dem Höher Berg xx Einfamilienhaus	118,13 €	962,76 €	143,75 €	1.108,31 €	1.023,50 €
<b>Erhöhung, jährl.</b>				145,55 €	60,74 €
<b>Erhöhung, monatlich</b>				12,13 €	5,06 €
<b>in %</b>				15,18%	6,31%
Flutgraben xx, Eigentumswohnung	68,90 €	561,53 €	58,37 €	450,03 €	415,59 €
<b>Minderung, jährl.</b>				111,50 €	145,94 €
<b>Minderung, monatlich</b>				9,29 €	12,16 €
<b>in %</b>				19,86%	25,99%
Lichweg xx Zweifamilienhaus	136,15 €	1.109,62 €	127,84 €	985,65 €	910,22 €
<b>Minderung, jährl.</b>				123,97 €	199,40 €
<b>Minderung, monatlich</b>				10,33 €	16,62 €
<b>in %</b>				12,58%	21,91%

- Ausgewählte Objekte, übereinstimmend mit Objekten bei Diskussion des HHPL 2024

# RECHENBEISPIEL (2/2)

- Neu aufgenommen: drei Nicht-Wohngrundstücke

Nichtwohngrundstücke	Messbetrag	Hebesatz 815 %	Messbetrag	771 %- nicht differenziert	963 % - differenziert
Am Honnefer Kreuz xx Geschäftsgrundstück	47,24 €	385,00 €	368,59 €	2.841,83 €	3.549,52 €
<b>Erhöhung, jährl.</b>				2.456,83 €	3.164,52 €
<b>Erhöhung, monatlich</b>				204,74 €	263,71 €
<b>in %</b>				538,14%	721,95%
Im Schönblick xx; gemischt genutztes Grundstück	399,06 €	3.252,33 €	379,75 €	2.927,87 €	3.656,99 €
<b>Minderung/Erhöh. jährl.</b>				324,46 €	404,66 €
<b>Minderung/Erhöh. mtl.</b>				27,04 €	33,72 €
<b>Minderung/Erhöh. in %</b>				10,00%	12,44%
Eulenhardtweg, unbebautes Wohngrundstück	16,28 €	132,68 €	63,43 €	489,05 €	610,83 €
<b>Erhöhung, jährl.</b>				356,36 €	478,15 €
<b>Erhöhung, monatlich</b>				29,70 €	50,90 €
<b>in %</b>				168,59%	360,38%



Alle Konstellationen sind denkbar, es ist stets der Einzelfall zu betrachten

# ZUR HEBESATZDIFFERENZIERUNG



- Um Zweifel an der verfassungsmäßigen Rechtmäßigkeit der vom Land NRW eingeführten Hebesatzdifferenzierung zu begegnen, hat das Land ein Rechtsgutachten in Auftrag gegeben
- Dieses Gutachten wurde am 02.09. vorgelegt. Demnach ist ein Verhältnis der Hebesätze für Wohnen zu Nichtwohnen von bis 1 zu 2 unproblematisch
- Eine Anfrage des StGB eine Garantie für die hierauf begründeten Gewerbesteuererträge zu geben, wurde seitens des Landes aber abgelehnt
- Gleichzeitig scheint die Differenzierung auch zu neuen Verwerfungen zu führen (z.B. gemischte Grundstücke als Teil der Nicht-Wohngrundstücke)
- Technische Umsetzung derzeit noch nicht gegeben. Erst nach Einspielen der GMBX-Daten und Entwicklung einer Verarbeitungsmöglichkeit für die GMBVX-Daten sollen Abgabenarten überschrieben werden, um Steuerbescheide für differenzierte Hebesätze erstellen zu können

ZU

# STEUERDIFFERENZIERUNG



## Grundsteuer: Neues Modell führt zu neuen Problemen

Splitting der Hebesätze  
nachteilig unter anderem  
für Sportvereine

VON TOBIAS BLASIUS

**Düsseldorf.** Das von der Landesregierung vorgeschlagene Hebesatz-Splitting zur Abfederung der umstrittenen Grundsteuerreform ab 2025 führt offenbar zu neuen Verwerfungen. Wie eine bislang unveröffentlichte Antwort von NRW-Finanzminister Marcus Optendrenk (CDU) auf FDP-Anfrage nahelegt, müssten Bewohner von Häusern mit einem Ladenlokal im Erdgeschoss oder Vereine mit eigenen Sportanlagen und Clubhäusern erhebliche Nachteile befürchten. **Einfamilienhaus-Besitzer** würden derweil weniger entlastet als gewünscht, **Inhaber von Zweifamilienhäusern** dafür überproportional stark.

„Das Splitting der Hebesätze ist eine riesige Illusion. Gut gemeinte Absichten zur Vermeidung von Belastungsverschiebungen vor Ort bleiben aus oder werden sogar ins Gegenteil verkehrt“, kritisierte FDP-Fraktionsvize Ralf Witzel. Die nach einem Urteil des Bundesverfassungsgerichts erforderliche Reform der Grundsteuer würde nach dem ursprünglichen Berechnungsmodell für Besitzer und Mieter von Wohnimmobilien zu erheblich höheren Grundsteuern führen, während et-

## Faese Gren

Bundesregie

**Berlin.** Bundesinnenministerin Nancy Faeser erwartet Montag startenden Grenzkontrollen keine größeren Probleme für Pendler und werde „keine langen und smarte Kontrollen“ geben, sagte eine SPD-Politikerin der „tag“. Die Grenzkontrollen seien stichprobenartig, „so die Lage es erfordert“. In der Mitteilung ihres Ministeriums wird jedoch, zeitweise Beeinträchtigung des Grenzverkehrs ausgeschlossen werden. Zuvor hatte unter anderem Jean-Claude Juncker die Unannehmlichkeiten für „Grenzübergänger“ gewarnt. Kritik an den Kontrollen kam auch von Bürgern und Gewerkschaften in den Grenzregionen sowie aus mehreren Nachbarländern.

### Grenzkontrollen zur bis Frühjahr 2025

Faeser hatte die Anordnung von Kontrollen auf alle deutschen Grenzen angeordnet, um den unerlaubten Einreisenden zu verhindern. Damit wird der Verkehr aus Belgien, den Niederlanden nach NRW und in die Schweiz. Mit den Kontrollen soll die irreguläre Migration

- Empfehlung: Zunächst Erfahrungen mit einheitlichem Hebesatz sammeln!

Kölnische Rundschau vom 16.09.2024

# ZEITPLAN TECHNISCHE UMSETZUNG



- Um ein Einzug der quartalsweisen Grundsteuer zur ersten Fälligkeit im neuen Jahr zu gewährleisten, ist folgender Fahrplan einzuhalten:

- |  |                      |
|--|----------------------|
| a) Einspielen neues Update der Fa. Infoma  | bis Mitte September  |
| b) Übernahme der GMBX-Dateien in Produktivumgebung   | bis Ende September   |
| c) Entwicklung Lösung Infoma zur Übernahme der GMBVX-Daten   | bis Mitte Oktober    |
| d) Zurverfügungstellung in Produktivumgebung   | bis Ende Oktober     |
| e) Abgleich Daten und Vornahme manuelle Korrekturen  | bis Ende November    |
| f) Erstellung neuer Hebesatzsatzung  | bis Ende November    |
| g) Beschluss über Haushalt und Hebesatzsatzung im Rat  | 12.12.               |
| h) Jahressollstellung in NS vornehmen  | bis 16./17. Dezember |
| i) Weitergabe elektronische Bescheide zur Verarbeitung und zum Versand an Regio IT (wäre noch abzustimmen) | 18.12                |
| j) Versand Bescheide durch Regio IT  | 12.01.2025           |
| k) Einzug Grundsteuer zur gewohnten Fälligkeit   | 15.02.2025           |

➔ Die für September vorgesehenen Meilensteine wurden bis dato nicht erreicht. Versand der Bescheide zum geplanten Zeitpunkt ist kaum noch realisierbar!

# HEBESATZ- UND HAUSHALTSSATZUNG

---

- Neben den vorgenannten technischen Fragen ist auch der rechtliche Rahmen durch Ortsrecht zu schaffen
- Da das „alte“ Recht infolge der Grundsteuerreform zum 31.12.2024 endet, bedarf es einer neuen rechtlichen Grundlage in Form einer Hebesatz- und / oder Haushaltssatzung zur Festlegung der Hebesätze
- Sollte der Haushalt nicht wie vorgesehen am 12.12. beschlossen werden, bzw. eine gleichlautende Hebesatzsatzung verabschiedet werden, ist eine Finanzierungslücke zu Beginn des Jahres unausweichlich, die nur durch die Aufnahme von Kassenkrediten zu schließen wäre (!)



---

# Vielen Dank!