

Amt für Finanzen und  
Beteiligungen

13.06.2024

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Herr Asseth

Telefon: 492-2220

Asseth@stadt-muenster.de

**Öffentliche Berichtsvorlage**

Betrifft

Umsetzung der Grundsteuerreform

Beratungsfolge

18.06.2024 Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft Bericht

**Bericht:**Ausgangslage:

Die Grundsteuer ist gem. § 3 Abs. 2 Abgabenordnung (AO) eine Realsteuer (Objektsteuer). Realsteuern sind Steuern, die auf einzelnen Gegenständen lasten und bei denjenigen erhoben werden, denen diese Gegenstände zuzurechnen sind. Da die Grundsteuer als sog. Sollertragsteuer konzipiert ist, besteuert diese den aus dem Vermögensgegenstand „Grundbesitz“ erzielbaren Ertrag ohne Beachtung der Lebensverhältnisse und der persönlichen Leistungsfähigkeit der Eigentümer\*innen. Weder Familienverhältnisse noch die mit dem Grundbesitz in Verbindung stehenden Schulden werden somit bei der Bewertung des Grundbesitzes berücksichtigt.<sup>1</sup>

Bemessungsgrundlage des noch geltenden Grundsteuerrechts ist der sog. Einheitswert. Diesem liegen Wertverhältnisse vom 01.01.1964 zugrunde. Der Gesetzgeber sah zwar eine regelmäßige Durchführung von Hauptveranlagungen (und damit Aktualisierungen der Einheitswerte) vor, diese wurden jedoch mangels gesetzlicher Anordnung nie umgesetzt. Folglich konnten die Einheitswerte im Zeitverlauf Grundstückswerte nicht mehr realitätsgerecht abbilden, da weder lagebedingte Wertveränderungen respektive Wertunterschiede noch altersbedingte Wertminderungen im Zeitverlauf in der Bemessungsgrundlage eine Berücksichtigung fanden.<sup>2</sup>

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat daher mit Urteil vom 10.04.2018 (Az. 1 BvL 11/14 u. a.) die Regelungen des Bewertungsgesetzes zur Einheitsbewertung von Grundvermögen - jedenfalls seit dem Jahr 2002 - für unvereinbar mit dem Gleichheitssatz erklärt. Damit hat das BVerfG den Verzicht auf turnusmäßige Hauptfeststellungen wegen eines Verstoßes gegen das gleichheitsrechtliche Gebot

<sup>1</sup> Loose in: Stenger/Loose, Bewertungsrecht - BewG/ErbStG/GrStG, 169. Lieferung, 4/2024, A. Systematische Einordnung und Rechtfertigung der Grundsteuer; Seer in: Tipke/Lang, Steuerrecht, 24. Auflage 2020, 1. Charakter der Steuer, Rn. 16.1

<sup>2</sup> Seer in: Tipke/Lang, Steuerrecht, 24. Auflage 2020, 3. Neuregelung der Grundsteuer durch das GrStRefG 2019 u.a., Rn. 16.4

realitätsgerechter Wertrelation der sog. Einheitswerte für verfassungswidrig erklärt, während die Erhebung der Grundsteuer selbst nicht infrage gestellt wurde.<sup>3</sup>

Das BVerfG hat den Gesetzgeber aufgefordert, bis spätestens zum 31.12.2019 eine Neuregelung zu treffen. Zudem hat es klargestellt, dass die (verfassungswidrigen) Bewertungsregelungen längstens bis zum 31.12.2024 angewendet werden dürfen.

Der Bundesgesetzgeber ist mit dem Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Verkündung des GrStRefG zum 26.11.2019) den Forderungen des Bundesverfassungsgerichtes nachgekommen. In diesem Zuge wurden u. a. das Grundsteuergesetz und das Bewertungsgesetz inhaltlich angepasst, flankiert von einer Änderung des Grundgesetzes. Nach Art. 105 II 1 GG n.F. steht dem Bund nun die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz zur Regelung der Grundsteuer zu, sodass die Länder Gesetze in diesem Bereich nur erlassen können, solange und soweit der Bund von seiner Gesetzgebungszuständigkeit nicht durch Gesetz Gebrauch gemacht hat. Zugleich wurden die Länder über Art. 72 III Nr. 7 GG n.F. legitimiert, abweichende Landes-Grundsteuergesetze zu erlassen,<sup>4</sup> um beispielsweise abweichend vom Bundesmodell eigene landesspezifische Regelungen zur Grundsteuerbemessungsgrundlage zu erlassen (sog. Länderöffnungsklausel).

In Nordrhein-Westfalen und damit auch in Münster bildet mangels länderspezifischer Modifikationen zum jetzigen Zeitpunkt das Bundesmodell die Grundlage für die Bewertung von Grundvermögen.

#### Bedeutung der Grundsteuer:

Bundesweit beträgt das Grundsteueraufkommen ca. 14 Mrd. Euro. Landesweit erzielen Kommunen ca. 4 Mrd. Euro an Grundsteuererträgen. Die Grundsteuer macht damit ca. 20 % der kommunalen Steuerkraft aus (einschl. der kommunalen Anteile an der Einkommensteuer sowie der Umsatzsteuer abzüglich der Gewerbesteuer-Umlage). Durchschnittlich beträgt der Hebesatz für die Grundsteuer B in Gemeinden ab 20.000 Einwohner\*innen 539 %.<sup>5</sup>

In Münster entfallen etwa die Hälfte der Erträge im städtischen Haushalt auf Steuern und ähnliche Abgaben. Im Haushaltsplan 2024 wurde für das Haushaltsjahr 2024 für die Grundsteuer ein Volumen i. H. v. ca. 66 Mio. Euro veranschlagt. Die Grundsteuer ist damit neben der Gewerbesteuer und dem Gemeindeanteil an der Einkommensteuer die wichtigste Ertragsquelle des städtischen Haushalts. Im Gegensatz zur Gewerbesteuer steht das Aufkommen an der Grundsteuer vollumfänglich der Stadt zu, da dieses nicht mehr über Umlagen verändert wird. Da das Grundsteueraufkommen stetig ist und keinen konjunkturellen Schwankungen unterliegt, stellt die Grundsteuer für die Kommunen eine wichtige und valide Planungsgröße dar.

Der Hebesatz für die Grundsteuer A (für die land- und forstwirtschaftlichen Bereiche) beträgt gegenwärtig 255 %. Der Hebesatz für die Grundsteuer B liegt in Münster aktuell bei 510 %. Seit dem Jahr 2015 konnten die Hebesätze in Münster konstant gehalten werden.

#### Ablauf bei der Festsetzung der Grundsteuer:

Gem. § 9 Grundsteuergesetz (GrStG) entsteht die Steuer mit dem Beginn eines Kalenderjahres. Hierfür sind stets die Verhältnisse zu Beginn des Kalenderjahres einschlägig. Änderungen innerhalb eines Kalenderjahres können somit erst zum Jahresbeginn des Folgejahres Berücksichtigung finden.

Die Grundsteuer wird in einem gestuften Verwaltungsverfahren festgesetzt. Dies bedeutet, dass das Lagefinanzamt für die Feststellung des Grundsteuerwerts und des Grundsteuermessbetrags zustän-

---

<sup>3</sup> Siehe Fußnote 2.

<sup>4</sup>[https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Gesetzestexte/Gesetze\\_Gesetzesvorhaben/Abteilungen/Abteilung\\_IV/19\\_Legislaturperiode/Gesetze\\_Verordnungen/2019-12-02-Grundsteuer-Reformgesetz-GrStRG/00-Gesetz.html](https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Gesetzestexte/Gesetze_Gesetzesvorhaben/Abteilungen/Abteilung_IV/19_Legislaturperiode/Gesetze_Verordnungen/2019-12-02-Grundsteuer-Reformgesetz-GrStRG/00-Gesetz.html)

<sup>5</sup> Loose in: Stenger/Loose, Bewertungsrecht - BewG/ErbStG/GrStG, 169. Lieferung, 4/2024, D. Bedeutung für die Gemeindefinanzierung, Rn. 30

dig ist. Grundstückseigentümer\*innen erhalten daher auch nach der Grundsteuerreform in der Regel drei Steuerbescheide:

**1. Grundsteuerwertbescheid:** Das Finanzamt errechnet auf Basis der Angaben der Grundstückseigentümer\*innen in der Feststellungserklärung den neuen Grundsteuerwert (früher Einheitswert) und erlässt einen Grundsteuerwertbescheid.

**2. Grundsteuermessbescheid:** Das Finanzamt berechnet anhand des Grundsteuerwerts und einer gesetzlich festgeschriebenen Steuermesszahl (§ 15 GrStG) den Grundsteuermessbetrag und setzt diesen durch einen Grundsteuermessbescheid fest.

**3. Grundbesitzabgabenbescheid:** Die Stadt Münster erlässt ab dem Kalenderjahr 2025 den Grundbesitzabgabenbescheid nach neuem Recht. Für die Festsetzung der Grundsteuer wendet die Stadt auf den vom Finanzamt bestimmten Grundsteuermessbetrag ihren Hebesatz an und berechnet so die objektbezogene Grundsteuer.

Der Grundsteuerwert- und der Grundsteuermessbescheid sind als sog. Grundlagenbescheide zu qualifizieren und lösen für die Grundstückseigentümer\*innen noch keine Zahlungsverpflichtungen aus. Die Stadt Münster ist dennoch an die Feststellungen des Finanzamtes gebunden. Grundstückseigentümer\*innen können Fehler im Grundsteuerwertbescheid allerdings nicht mehr im Zusammenhang mit dem Grundsteuermessbescheid rügen; Rechtsbehelfe gegen den Grundbesitzabgabenbescheid sind nicht geeignet, Fehler im Grundsteuerwert- oder Grundsteuermessbescheid zu korrigieren.

Für die Berechnung der Grundsteuer ist nach der Reform der sog. Grundsteuerwert maßgebend. Dieser wird von den Finanzämtern für sog. wirtschaftliche Einheiten gesondert festgestellt. Gem. § 221 Bewertungsgesetz (BewG) sollen nach der Reform die Grundsteuerwerte in Zeitabständen von je sieben Jahren allgemein festgestellt werden (sog. Hauptfeststellungszeitpunkte). Die erste Hauptfeststellung zur Bestimmung der (neuen) Grundsteuerwerte wurde auf den 01.01.2022 für die Hauptveranlagung auf den 01.01.2025 durchgeführt. Auf den Stichtag 01.01.2022 (Hauptfeststellungszeitpunkt) waren daher von allen Grundstückseigentümer\*innen im Zeitraum vom 01.07.2022 bis 31.01.2023 Feststellungserklärungen gegenüber den Finanzämtern abzugeben.

Bundesweit mussten aufgrund der Grundsteuerreform mehr als 36 Mio. wirtschaftliche Grundbesitzeinheiten neu bewertet werden. Allein in Münster mussten für über 100.000 wirtschaftliche Grundbesitzeinheiten Feststellungserklärungen abgegeben werden. Die Grundsteuerreform stellt aufgrund ihres Umfangs eines der größten Projekte der Finanzverwaltung in der Geschichte der Bundesrepublik dar.

Die Festsetzung nach dem neuen Grundsteuerrecht erfolgt erstmalig in Münster durch Abgabenbescheid im Frühjahr 2025.

### Veränderungen in den Grundstückswerten

Explizites Ziel des Bundesgesetzgebers ist es, die Grundsteuerreform insgesamt aufkommensneutral auszugestalten. Aus der Neubewertung des Grundbesitzes resultierende Wertverschiebungen sollen insofern durch eine gegebenenfalls erforderliche Anpassung des Hebesatzes ausgeglichen werden, um ein konstantes Grundsteueraufkommen zu sichern (siehe z. B. Bundestagsdrucksache 19/11085, S. 1 und 83).

Gleichwohl werden sich aufgrund der Reform die individuellen Steuerzahlungen verändern. Dies ist insbesondere auf das neue Bewertungsrecht zurückzuführen, das eine gleichmäßige Neubewertung der Grundstücke nach objektiven Kriterien vorsieht. Belastungsverschiebungen im Einzelfall sind folglich unvermeidbar und folgerichtig, da die bisherige Bewertung auf die alten Einheitswerte aus dem Jahr 1964 zurückzuführen ist, in der Wertsteigerungen der vergangenen Jahre nicht berücksichtigt sind. Diese unterbliebene Aktualisierung der Grundsteuerwerte wird nun mit der Reform korrigiert, indem Wertentwicklungen abgebildet werden.

Die aktuellen kommunalen Prognosen und Hochrechnungen zeigen, dass die Reform zu einer Wertverschiebung insb. zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken führen wird mit entsprechenden Auswirkungen auf zukünftige Steuerlasten. Die Belastungsverschiebungen sind insbesondere auf die Bewertungsverfahren des Bundesgrundsteuerrechts zurückzuführen. So werden Wohngrundstücke – hierzu zählen Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohneigentum – nach dem sog. Ertragswertverfahren bewertet. Nicht-Wohngrundstücke – hierzu zählen Geschäftsgrundstücke, gemischt-genutzte Grundstücke, Teileigentum und sonstige bebaute Grundstücke – werden hingegen im sog. Sachwertverfahren bewertet (vgl. §§ 248 ff. BewG).

Dem Ertragswertverfahren liegt der Gedanke zugrunde, dass sich der Wert eines Grundstücks aus seinem nachhaltig erzielbaren Reinertrag ermitteln lässt, weshalb der auf den Bewertungsstichtag bezogene Barwert aller zukünftigen Erträge zu ermitteln ist. Für die Bewertung des Gebäudes ist u.a. eine typisierte Nettokaltmiete anzusetzen, die sich nach Gebäudeart und -alter sowie dem Belegheitsland richtet und durch die Mietniveaustufe modifiziert wird (vgl. Anlage 39 des Bewertungsgesetzes). Ortsübliche Mieten oder tatsächlich vereinbarte Mieten werden im Bundesmodell nicht berücksichtigt. Die Bewertung der Lage eines Grundstücks im Stadtgebiet erfolgt ausschließlich über die zu berücksichtigenden Bodenrichtwerte. Spezifikationen innerhalb des Stadtgebietes bleiben außer Betracht. Die Vielzahl an Typisierungen und Pauschalisierungen führt somit zwangsläufig zu Veränderungen innerhalb eines Gemeindegebietes.

Dieses typisierende und pauschalisierende Vorgehen dient – auf verfassungsrechtlich für zulässig erachtete Weise – dem grundsätzlichen Erfordernis der rechtlichen und tatsächlichen Gleichbehandlung von Steuerpflichtigen und dem Interesse des Bundesgesetzgebers an einer ressourcenschonenden Vollziehbarkeit der Grundsteuer gleichermaßen.

Im Sachwertverfahren hingegen leitet sich der Gebäudewert vereinfacht dargestellt aus den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ab, der Bodenwert über die Grundstücksgröße und den Bodenrichtwert. Die Summe aus Bodenwert und Gebäudewert bildet den vorläufigen Sachwert, der mit einer Wertzahl (Marktanpassungsfaktor) multipliziert den Grundsteuerwert ergibt.

Sowohl bei dem Sachwertverfahren als auch bei dem Ertragswertverfahren ist folglich zwischen einer Bewertung des Bodens und des Gebäudes zu unterscheiden. Bei beiden Bewertungsverfahren kommt dem Bodenrichtwert für die Bewertung des Bodens eine besondere Bedeutung zu. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit vergleichbarer Grundstücke innerhalb eines abgegrenzten Gebiets. Er wird von den örtlichen Gutachterausschüssen ermittelt und dient der Bestimmung des Werts von Grundstücken.<sup>6</sup> Die Wertverschiebungen werden insbesondere auf die Nutzung des Bodenrichtwerts bei den Bewertungsverfahren zurückgeführt. So sind bei einer Wohnnutzung tendenziell höhere Bodenrichtwerte und bei einer Nicht-Wohnnutzung tendenziell niedrigere Bodenrichtwerte – abgesehen von Innenstadtlagen – zu berücksichtigen.

Diese Gemengelage aus Veränderungen bei den Bewertungen, Belastungsverschiebungen und erwarteter Aufkommensneutralität werden die Kommunen lösen müssen, da sich der Gesetzgeber mit Verweis auf die kommunale Selbstverwaltungsgarantie der Städte und Gemeinden und das verfassungsrechtlich in Artikel 106 Absatz 6 Satz 2 GG verankerte Recht, die Hebesätze der Grundsteuer im Rahmen der Gesetze autonom festzusetzen, aus der Verantwortung zieht.

Auch bei der Stadt Münster zeichnen sich nach den bislang vorliegenden Auswertungen der von den Finanzämtern übermittelten Neubewertungen Wertveränderungen zwischen den einzelnen Grundstücksarten ab.

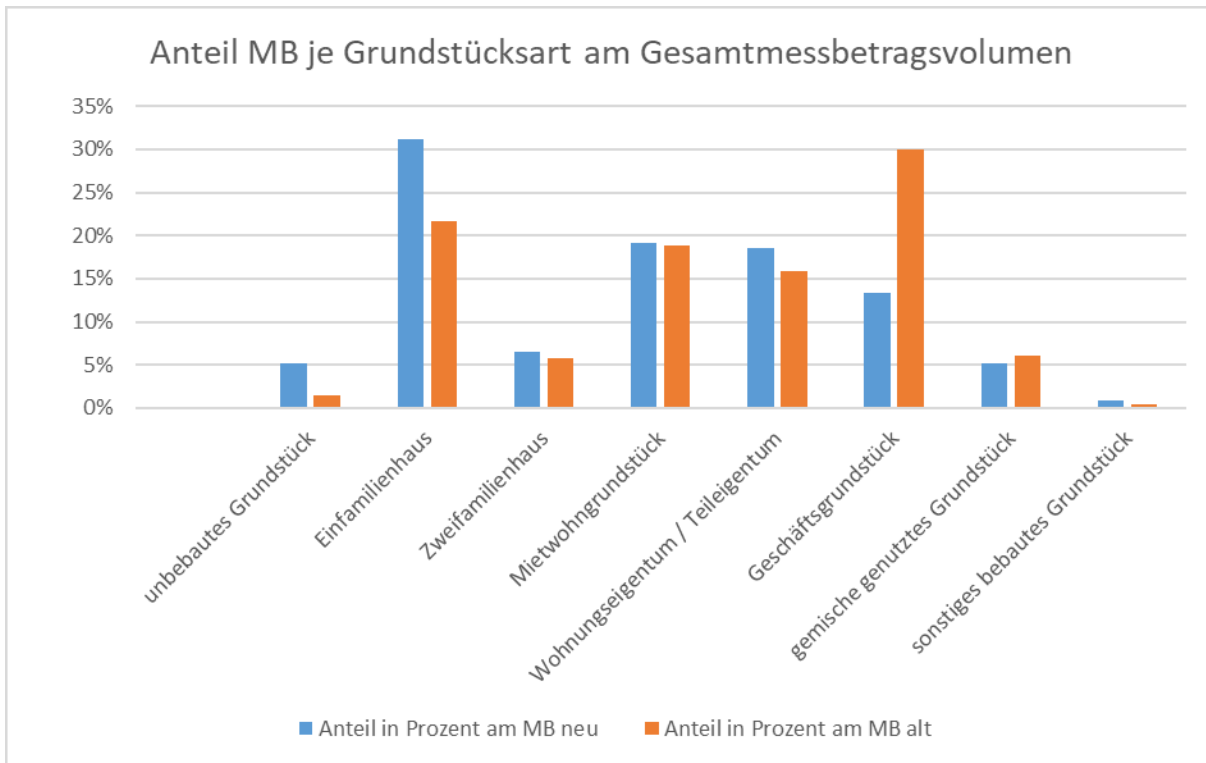
Dies ist auf die Bodenrichtwerte sowie die bewertungsspezifischen Besonderheiten im Ertragswertverfahren zurückzuführen.

---

<sup>6</sup> Vgl. <https://www.finanzverwaltung.nrw.de/fragen-antworten-zur-grundsteuerreform>

Während in Münster 2022 (Feststellungszeitpunkt) die Bodenrichtwerte durchschnittlich bei 839 €/m<sup>2</sup> lagen, betragen die Bodenrichtwerte beispielsweise in Bielefeld 425 €/m<sup>2</sup> und in Dortmund 414 €/m<sup>2</sup>.<sup>7</sup> Die Zuordnung der Stadt Münster in die Mietniveaustufe 5 führt zudem bei den anzusetzenden Nettokaltmieten im Vergleich zu Städten in der Mietniveaustufe 3 (Anpassung der Nettokaltmiete mit +/- 0%) zu einem Aufschlag in Höhe von 20 %.

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht, wie sich die Anteile der einzelnen Grundstücksarten am Gesamtmessbetragsvolumen durch die Reform voraussichtlich verändern werden:



Während Geschäftsgrundstücke vor der Reform einen Anteil von ca. 30 % am Messbetragsvolumen ausmachten, sinkt durch die Neubewertung der Anteil der Geschäftsgrundstücke am Messbetragsvolumen auf ca. 13%. Der prozentuale Anteil von Einfamilienhäusern am Messbetragsvolumen steigt hingegen von ca. 21 % auf 31%.

### Aktuelle Entwicklung in den Bundesländern, speziell in Nordrhein-Westfalen

Bereits im Jahr 2019 deutete sich an, dass die Umsetzung des Bundesmodells zu deutlichen Wertveränderungen führen könnte.

Die Bundesländer Saarland und Sachsen haben zur Vermeidung übergroßer Verschiebungen die Länderöffnungsklausel genutzt, um Sondervorschriften für Steuermesszahlen festzulegen. Mit Steuermesszahlen lässt sich der von der Finanzverwaltung berechnete Steuermessbetrag anpassen, aber auch der Anteil von Wohn- und Nicht-Wohngrundstücken am Gesamtmessbetragsvolumen beeinflussen. Beide Bundesländer haben sich daher bewusst für eine abweichende Regelung zu § 15 GrStG entschieden, um eine Steigerung der Grundsteuer bei den Wohngrundstücken und demgegenüber eine Entlastung bei den Geschäftsgrundstücken zu vermeiden. Zwischenzeitlich ist gerichtlich überprüft und geklärt, dass eine Differenzierung innerhalb der Steuermesszahlen zur Begünstigung der Wohnnutzung möglich ist (vgl. Sächsisches FG, Urteil vom 24.10.2023, Az. 2 K 574/23).

<sup>7</sup> <https://www.bodenrichtwerte-deutschland.de/boris/nrw>

Bereits im Laufe des Jahres 2021 wurde über den Städtetag das Land NRW aufgefordert – analog zu Sachsen und dem Saarland – auch in NRW die Öffnungsklausel des Art. 72 III Nr. 7 GG n.F. zu nutzen, um über angepasste Steuermesszahlen eine gleichmäßigere Belastung der Grundstücksarten zu erlangen.

Als Ergebnis der aus Sicht der Kommunen deutlich zu späten Befassungen mit dem Thema haben nun die Regierungsfractionen auf Landesebene einen „Gesetzesentwurf über die Einführung einer (optionalen) Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen“ eingebracht (vgl. Drucksachen-Nr. 18/9242). Die erste Lesung ist für Mitte Juni 2024 geplant. Da Gemeinden nach der aktuellen Rechtslage im Bundesmodell gem. § 25 Abs. 4 GrStG für den Steuergegenstand „Grundstück“ ausschließlich einen einheitlichen Hebesatz auf den Steuermessbetrag (= Grundsteuerwert x Steuermesszahl) anwenden dürfen, beabsichtigt das Land für eine Umsetzung des Vorhabens von der Länderöffnungsklausel Gebrauch zu machen. Hiermit soll nun kurzfristig ein differenziertes Hebesatzrecht bei der Grundsteuer B implementiert werden, mit dem jede Kommune zukünftig selbstständig entscheiden können soll, ob wie bisher ein einheitlicher „Hebesatz B“ für die Grundsteuer B festgelegt wird oder ob alternativ zukünftig zwei Hebesätze für die Grundsteuer B festgelegt werden. Das den Kommunen über diesen Weg eingeräumte Wahlrecht soll den gemeindespezifischen strukturellen Besonderheiten Rechnung tragen und – anders als das Bundesmodell – geeignet sein, Mehrbelastungen bei bestimmten Grundstücksarten auszugleichen.

Der Gesetzesentwurf sieht jeweils einen Hebesatz für folgende Grundstücksarten vor:

- für die in einer Gemeinde liegenden Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (GrSt A),
- für die in einer Gemeinde liegenden unbebauten Grundstücke (§ 247 des Bewertungsgesetzes) und bebauten Grundstücke, die gemäß § 250 Absatz 3 des Bewertungsgesetzes im Sachwertverfahren zu bewerten sind (Nichtwohngrundstücke) und
- für die in einer Gemeinde liegenden bebauten Grundstücke, die gemäß § 250 Absatz 2 des Bewertungsgesetzes im Ertragswertverfahren zu bewerten sind (Wohngrundstücke).

Der jeweilige Hebesatz für die im Sachwertverfahren zu bewertenden Grundstücke – hierzu zählen insbesondere Geschäftsgrundstücke – soll nicht niedriger sein dürfen als der einheitliche Hebesatz für die im Ertragswertverfahren zu bewertenden Grundstücke (Wohngrundstücke).

Der Begründung ist zu entnehmen, dass Hebesatzanpassungen nicht zwingend eine Folge der Grundsteuerreform sein müssen. So sollen Kommunen zukünftig in der Lage sein, über die Grundsteuer eigene politische Lenkungsziele festzulegen, die auf der Bewertungsebene nicht berücksichtigt werden könnten. Hierzu könnten beispielsweise die Förderung des Wohnens als hohes soziales Gut oder die Steigerung der Attraktivität der Kommune als Wirtschaftsstandort zählen.

Die verfassungsrechtliche Rechtfertigung eines differenzierten Hebesatzrechtes soll nach der Gesetzesbegründung den Kommunen über entsprechende Begründungen in den jeweiligen Hebesatzsätzen obliegen. Damit würde auch die Verantwortung für eine rechtssichere Umsetzung des Modells in Nordrhein-Westfalen auf die Kommunen verlagert. Die kommunalen Spitzenverbände lehnen nach einhelligem Votum der Kommunen ein differenziertes Hebesatzrecht ab, da dieses keine geeignete Alternative zu einer Messzahlenanpassung darstellt, um Belastungsverschiebungen abzufangen. So ist derzeit noch fraglich, ob z.B. die Förderung von Wohnen tatsächlich als verfassungsrechtliche Rechtfertigung ausreichen wird, um ein differenziertes Hebesatzrecht zu implementieren. Seitens der Spitzenverbände wird außerdem hervorgehoben, dass das Lenkungsziel „Förderung von Wohnen“ bei gemischt genutzten Grundstücken, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden, verfehlt wird.

Derzeit wird auf Landesebene angestrebt, ein Gutachten in Auftrag zu geben, um die beschriebenen rechtlichen Risiken bewerten zu lassen.

## Ausblick auf das Kalenderjahr 2024

Die Kommunen legen – auch unabhängig von der Grundsteuerreform – die Hebesätze zur Grundsteuer im Rahmen ihrer Selbstverwaltung fest. Für die Neufestsetzung des Hebesatzes zum 1. Januar 2025 ist eine Entscheidung des Rates herbeizuführen.

Die Verwaltung wird die Hebesätze in einer gesonderten Satzung über die Realsteuerhebesätze festschreiben (Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Gewerbe- und die Grundsteuern in der Stadt Münster).

Für Ende Juni / Anfang Juli 2024 hat die Landesregierung angekündigt, eine Hebesatzprognose für alle Kommunen in NRW vorzulegen, die eine Aufkommensneutralität der Steuer für alle Kommunen sicherstellen soll.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist eine aufkommensneutrale Hebesatzbestimmung jedoch weiterhin mit Unsicherheiten behaftet: So liegt die Rücklaufquote von der Finanzverwaltung noch nicht bei 100 Prozent. Zudem ist davon auszugehen, dass die Finanzämter sowohl im Kalenderjahr 2024 als auch in den Jahren 2025 ff. eine Vielzahl der Grundsteuerwert- und Grundsteuermessbescheide aufgrund von Einspruchs- und Klageverfahren oder aufgrund von Steuerschätzungen in den Fällen ohne Abgabe einer Erklärung werden korrigieren müssen. Allein in NRW sind bis Ende November 2023 1,3 Mio. Einsprüche bei der Finanzverwaltung eingegangen. Nach Rücksprache mit der Finanzverwaltung wird zudem immer deutlicher, dass für viele Grundstückseigentümer\*innen das gestufte Verwaltungsverfahren nicht verständlich ist. Die Grundlagen- und Folgebescheidverhältnisse führen zu Irritationen und falschen Annahmen. Viele Grundstückseigentümer\*innen haben die Bescheide der Finanzverwaltung, obwohl diese eine Bindungswirkung für die kommunalen Festsetzungen haben, keiner Überprüfung unterzogen. Folglich werden viele Eigentümer\*innen erst im Jahre 2025 nach Erhalt des Grundbesitzabgabenbescheides und mit der daraus resultierenden Zahlungsverpflichtung feststellen, dass die Berechnung der Grundsteuer fehlerhaft sein wird, wenn eine nicht korrekte Feststellungserklärung bei der Finanzverwaltung abgegeben wurde.

Die Verwaltung geht aktuell davon aus, dass sich das Messbetragsvolumen nach Korrektur vieler Grundsteuerwert- und Grundsteuermessbescheide in den Jahren 2025 ff. weiterhin verändern und Schwankungen unterliegen wird. Insofern stellt die aufkommensneutrale Umsetzung der Grundsteuerreform eine besondere Herausforderung dar, der die Verwaltung mit Hebesatzprognosen auch in den folgenden Jahren und bei Bedarf Vorschlägen zur Anpassung des Hebesatzes begegnen muss. Da gleichwohl diese wichtige Steuer für das Jahr 2025 gesichert werden muss, ist die Beschlussfassung über die Hebesatzsatzung für die Ratssitzung Mitte Dezember 2024 vorgesehen.

Gleichzeitig steht die Verwaltung in engem Austausch mit den Finanzämtern Münster Innenstadt und Münster Außenstadt, um die Reform erfolgreich und bürgerfreundlich umzusetzen.

Die Verwaltung rechnet nach Versand der Grundsteuerbescheide im Januar 2025 mit einem verstärkten Anfrage- und Beschwerdeaufkommen von Grundstückseigentümer\*innen. Aufgrund des gestuften Verwaltungsverfahrens wird gegenwärtig untersucht, wie Anfragen und Anliegen vorab gefiltert und ressourcenschonend nach Behördenzuständigkeiten sortiert werden können. Im Zuge dessen prüft die Verwaltung derzeit beispielhaft, ob im Januar 2025 eine Grundsteuer-Hotline eingerichtet werden kann. Zudem sollen die Eigentümer\*innen im Rahmen des Bescheidversands im Januar 2025 mit einem Informationsblatt über die wesentlichen Aspekte der Grundsteuerreform und Möglichkeiten zur Informationsgewinnung aufgeklärt werden.

Zum aktuellen Zeitpunkt können die soeben dargestellten Grundlagen trotz ihrer Komplexität insbesondere aufgrund der mangelnden Rechtssicherheit und der offenen Fragestellungen zur Validität der vorhandenen Daten nur eine Zwischeninformation sein, der eine umfassende und fortlaufende Information mit entsprechenden Beschlussempfehlungen folgen wird. Nach Abschluss des Gesetzge-

bungsverfahrens wird die Verwaltung die daraus resultierenden Handlungsmöglichkeiten und -notwendigkeiten prüfen und den Mitgliedern des Rates schnellstmöglich vorstellen.

I.V.

gez.  
Christine Zeller  
Stadtkämmerin