

<b>Vorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> FB 22/0011/WP18
Federführende Dienststelle: FB 22 - Fachbereich Steuern und Kasse		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum: 09.03.2022
		Verfasser/in: FB 22
<b>Grundsteuerreform - bundeseinheitliche Messzahlen</b>		
<b>Ziele:</b>		
<b>Beratungsfolge:</b>		
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
22.03.2022	Finanzausschuss	Kenntnisnahme

**Beschlussvorschlag:**

Der Finanzausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

## Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

<b>Investive Auswirkungen</b>	Ansatz 2022	Fortgeschrieb ener Ansatz 2022	Ansatz 2023 ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 2023 ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

<b>konsumtive Auswirkungen</b>	Ansatz 2022	Fortgeschrieb ener Ansatz 2022	Ansatz 2023 ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 2023 ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

**Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):**

**Klimarelevanz**

**Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung** (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
x			

Der Effekt auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			x

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
x			

**Größenordnung der Effekte**

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO<sub>2</sub>-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering  unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel  80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß  mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering  unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel  80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß  mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

**Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt:**

- vollständig
- überwiegend (50% - 99%)
- teilweise (1% - 49%)
- nicht
- nicht bekannt

## **Erläuterungen:**

Auch wenn die Grundsteuerreform insgesamt aufkommensneutral ausgestaltet wird, also die Gesamtheit der Steuerzahlerinnen und Steuerzahler nicht mehr oder weniger Grundsteuer zahlt, werden sich die individuellen Steuerzahlungen verändern. Einige werden mehr Grundsteuer zahlen müssen, andere weniger. Das ist die zwingende Folge der vom Bundesverfassungsgericht geforderten Neuregelung und - angesichts der aktuellen Ungerechtigkeiten aufgrund der großen Bewertungsunterschiede durch das Abstellen auf veraltete Werte - unvermeidbar.

Wie die Berechnungen des FB 22 und anderer Städte nach dem neuen Bundesmodell allerdings zeigen, wird es durch die Anwendung der im Bundesgesetz enthaltenen Messzahlen in einer Vielzahl von Fällen zu teilweise erheblichen Belastungsverschiebungen kommen. In der Tendenz wird sich die Grundsteuer bei Wohngrundstücken (vor allem Einfamilienhäuser) erhöhen und bei Geschäftsgrundstücken verringern.

Eine Arbeitsgruppe von Kommunen aus NRW, an der sich auch Aachen beteiligt, hat sich nach ausführlicher Diskussion im Dezember 2021 deswegen dafür entschieden, das Land NRW über eine Initiative des Städtetages NRW dafür zu gewinnen, im weiteren Verfahrensverlauf eine besondere Prüfphase zur Bewertung der Ergebnisse nach Auswertung der abgegebenen Steuererklärungen vorzusehen. Die Grundsteuermessbescheide, die die Finanzämter erlassen (= Grundlage für die Grundsteuererhebung), sollten dann erst nach Abschluss der Auswertung und der voraussichtlich erforderlichen Anpassung der Messzahlen durch ein Gesetzgebungsverfahren des Landes erlassen werden.

Nach Informationen des Städtetags NRW plant die Landesregierung keine solche Messzahlenanpassungen an landesspezifische Wertniveaus. Die im Grundsteuerreformgesetz neu geschaffene Länder-Öffnungsklausel beabsichtigt NRW nicht zu nutzen, um die bundeseinheitlich geregelten Grundsteuermesszahlen anzupassen und damit die zuvor dargestellten, befürchteten Tendenzen abzuschwächen.

Das Bundesgesetz sieht nur sehr geringe Abweichungen in den Messzahlen vor (0,031 % für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum; 0,034 % für Geschäftsgrundstücke).

Das Land Sachsen hat bereits auf die Belastungsverschiebungen nach dem Bundesgesetz reagiert und von der Länder-Öffnungsklausel Gebrauch gemacht. Leitgedanke war dabei, eine faire Verteilungswirkung der Neubewertung zu erreichen. Im Ergebnis wird in Sachsen bei der Ermittlung des Grundsteuerwerts von bebauten Grundstücken an die bundesgesetzliche Regelung angeknüpft. Allerdings wurden auf der 2. Stufe für Wohn- und Geschäftsgrundstücke länderspezifische Steuermesszahlen festgelegt. Statt einer Steuermesszahlen des Bundesgesetzes (0,031 % und 0,034 %) sind dort deutlich unterschiedliche Messzahlen normiert worden (0,036 % für Wohngrundstücke und unbebaute Grundstücke bzw. 0,072 % für Geschäftsgrundstücke). Mit dieser länderspezifischen Regelung wird so vermieden, dass Wohngrundstücke - vor allem in Ballungszentren - künftig übermäßig stark belastet werden.

Die beiden beiliegenden Berechnungsbeispiele (für ein Einfamilienhaus und für ein Geschäftsgrundstück) verdeutlichen hier noch einmal die bereits festgestellten Tendenzen, wenn nur das Bundesmodell zum Tragen kommt.

**Anlagen:**

Einzelberechnung Einfamilienhaus

Einzelberechnung Geschäftsgrundstück