

<b>Vorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> FB 22/0012/WP18
Federführende Dienststelle: FB 22 - Fachbereich Steuern und Kasse		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum: 08.04.2022
		Verfasser/in: FB 22
<b>Grundsteuerausgleich; hier: Ratsantrag Nr. 244/18 der SPD-Fraktion vom 08.03.2022</b>		
<b>Ziele:</b>		
<b>Beratungsfolge:</b>		
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
26.04.2022	Finanzausschuss	Kenntnisnahme

**Beschlussvorschlag:**

Der Finanzausschuss nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis. Der Ratsantrag Nr. 244/18 der SPD-Fraktion vom 08.03.2022 gilt damit als behandelt.

## 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):

s. Erläuterungen

## 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	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	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	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

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

<input type="checkbox"/>	vollständig
<input type="checkbox"/>	überwiegend (50% - 99%)
<input type="checkbox"/>	teilweise (1% - 49%)
<input type="checkbox"/>	nicht
<input type="checkbox"/>	nicht bekannt

## **Erläuterungen:**

Es wird im Folgenden eingegangen auf die im Ratsantrag (Nr. 244/18) der SPD-Fraktion vom 08.03.2022 aufgeführten Punkte zur Grundsteuerreform:

### **Punkt 1**

#### Bedarf und Angebot städtischer Beratung/Unterstützung für Eigentümerinnen und Eigentümer bei der elektronischen Feststellung der Grundsteuerwerte

Mit dem Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG) vom 26.11.2019 und dem Gesetz zur erleichterten Umsetzung der Reform der Grundsteuer und Änderung weiterer steuerrechtlicher Vorschriften (Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz – GrStRefUG) vom 16.07.2021 ist die Erhebung der Grundsteuer ab 01.01.2025 bundesrechtlich neu geregelt worden.

Auch im neuen Grundsteuerrecht wird das dreistufige Verfahren mit der Verteilung der Zuständigkeiten auf Finanzamt (Stufe 1 u. 2) und Kommune (Stufe 3) beibehalten.

- 1. Stufe Finanzamt: Ermittlung des Grundsteuerwertes aufgrund von Steuererklärungen
- 2. Stufe Finanzamt: Ermittlung des Grundsteuermessbetrages auf Basis des Grundsteuerwertes + Erlass eines Grundsteuermessbescheides
- 3. Stufe Kommune: Festsetzung der Grundsteuer auf Basis des Grundsteuermessbescheides und des Hebesatzes

Die Steuererklärungen müssen im Wesentlichen folgende Angaben enthalten:

- Lage des Grundstücks, Grundstücksfläche, Bodenrichtwert, Gebäudeart, Wohnfläche, Baujahr Gebäude

Informationsschreiben an die Eigentümerinnen und Eigentümer werden vom Finanzministerium NRW voraussichtlich im Mai/Juni 2022 versandt. Die elektronisch abzugebenden Feststellungserklärungen können ab 1. Juli 2022 über die Steuer-Onlineplattform ELSTER eingereicht werden. Die Abgabefrist läuft nach derzeitigem Stand bis zum 31. Oktober 2022.

Die Behörde, die das Verfahren in der Hand hat, ist auskunftspflichtig. D.h. für die Grundsteuererklärung sind die Finanzämter als zuständige Behörden Ansprechpartner. Die Kommunen hingegen dürfen hier nach dem Steuerberatungsgesetz (§ 5 StBerG - Verbot der unbefugten Hilfeleistung in Steuersachen) nicht beratend tätig werden.

Abgesehen von der nicht erlaubten konkreten Hilfe bei der elektronisch abzugebenden Feststellungserklärung wird der Fachbereich Steuern und Kasse in Kürze auf der Internetseite der Stadt Aachen Informationen einstellen, wo Auskünfte für die Steuererklärungen zur neuen Grundsteuer zu erhalten sind. So wurde bereits mit den Grundbesitzabgabenbescheiden für das Jahr 2022 im Februar auf Wunsch des Finanzministerium NRW ein Merkblatt zur Grundsteuerreform versandt. Weitere Informationen sind zu finden:

- Informationen zum ELSTER-Portal unter: [www.elster.de](http://www.elster.de)

- Informationen zum Bodenrichtwert unter: [www.bodenrichtwerte-boris.de](http://www.bodenrichtwerte-boris.de)
- Informationen zur Grundstücksfläche aus
  - dem notariellen Kaufvertrag,
  - einem Grundbuchauszug vom Grundbuchamt
  - dem Liegenschaftskataster, das für das Gebiet der Stadt Aachen von der Städteregion geführt wird

Auch Einzelanfragen zur künftigen Grundsteuerhöhe kann der Fachbereich Steuern und Kasse derzeit nicht beantworten. Die Stadt Aachen kann den Hebesatz für das Jahr 2025 erst festsetzen, wenn hierfür die Messbeträge der Grundstücke im Gemeindegebiet (d.h. nach Abschluss der Stufe 2) vorliegen. Voraussichtlich können die erforderlichen Entscheidungsprozesse erst im 2. Halbjahr 2024 begonnen werden.

## Punkt 2

### Prognosemodell zum Grundsteueraufkommen nach neuer Rechtslage ab 2025

Wie Modellrechnungen des FB 22 und anderer Städte nach dem neuen Bundesmodell zeigen, wird es durch die Anwendung der im Bundesgesetz enthaltenen Messzahlen in einer Vielzahl von Fällen zu teilweise erheblichen Belastungsverschiebungen kommen. In der befürchteten Tendenz wird sich die Grundsteuer bei einem Großteil der Wohngrundstücke erhöhen und bei Geschäftsgrundstücken verringern.

Berücksichtigt man diese Tendenzen für die gesamten Grundstücke in der Stadt Aachen, ergeben sich in der Summe Messbeträge von ca. 7,4 Mio. € gegenüber der aktuellen Messbeträge von ca. 9,3 Mio. €. Unter Berücksichtigung des geltenden Hebesatzes von 525 v.H. reduziert sich das Steueraufkommen der Grundsteuer B damit von bisher ca. 49 Mio. € auf ca. 39 Mio. (s. nachstehende Tabelle). Dies bedeutet ohne Änderung des Hebesatzes ergäbe sich eine Verringerung des Aufkommens der Grundsteuer B von ca. 10 Mio. €.

Grundstücksart	Anzahl	Aktuelle Summe Messbeträge (€)	Summe Messbeträge nach Bundesmode II (€)	Differenz (€)
Ein- u. Zweifamilienhaus (unter 500 m²)	16.361	1.174.108	1.562.738	388.630
Ein- u. Zweifamilienhaus (über 500 m²)	12.143	871.377	1.074.408	203.031
Wohnungseigentum	30.003	1.349.573	1.306.387	-43.186
Geschäftsgrundstück	6.816	3.807.476	1.800.936	-2.006.540
Mietwohngrundstück	8.939	2.003.599	1.426.563	-577.037
unbebautes Grundstück	2.317	116.490	265.248	148.758
	<b>76.579</b>	<b>9.322.623</b>	<b>7.436.279</b>	<b>-1.886.344</b>
Hebesatz		525	525	
<b>Grundsteueraufkommen</b>		<b>48.943.773</b>	<b>39.040.464</b>	<b>-9.903.309</b>

### Punkt 3

#### Anpassungsbedarfe des kommunalen Hebesatzes im Sinne einer Aufkommensneutralität

Um die Verringerung von ca. 10 Mio. € aufzufangen und eine Aufkommensneutralität der Grundsteuer B ab 2025 herzustellen wäre eine Erhöhung des Hebesatzes um 135 Punkte (= 25,7 %) auf 660 Punkte erforderlich.

	Aktuelle Summe (€)	Summe nach Bundesmodell (€)
Messbeträge	9.322.623	7.436.279
neuer Hebesatz für 2025	525	660
Aufkommen Grundsteuer B	48.943.773	49.079.441

### Punkt 4

#### Klassifizierung der prognostizierten individuellen Minder- oder Mehrbelastungen für Unternehmen, Mehr- und Einfamilienhäuser in den unterschiedlichen Ortslagen der Stadt Aachen bei Anpassung des Hebesatzes

Die durchgeführten Tendenzrechnungen beziehen sich für die jeweiligen Grundstücksarten auf das Gesamtgebiet der Stadt Aachen und weisen folgende Belastungsänderungen auf:

- Ein- und Zweifamilienhäuser unter 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche = + 67 %
- Ein- und Zweifamilienhäuser über 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche = + 55 %
- Wohnungseigentum = + 22 %
- Geschäftsgrundstück = - 41 %
- Mietwohngrundstück = - 10 %
- Unbebautes Grundstück = + 186 %

Grundstücksart	Grundsteuer nach dem neuen Hebsatz für 2025 (€)	Durchschnittliche Grundsteuer 2025 pro Grundstück mit neuem Hebesatz von 660 Punkten (€)	Durchschnittliche aktuelle Grundsteuer 2022 pro Grundstück mit dem Hebesatz von 525 Punkten (€)	Differenz (€)	Belastungsänderung in %
Ein- u. Zweifamilienhaus (unter 500 m <sup>2</sup> )	10.314.069	630	377	254	67
Ein- u. Zweifamilienhaus (über 500 m <sup>2</sup> )	7.091.092	584	377	207	55
Wohnungseigentum	8.622.152	287	236	51	22
Geschäftsgrundstück	11.886.179	1.744	2.933	-1.189	-41
Mietwohngrundstück	9.415.314	1.053	1.177	-123	-10
unbebautes Grundstück	1.750.635	756	264	492	186
<b>Grundsteueraufkommen</b>	<b>49.079.441</b>				

Eine Arbeitsgruppe von Kommunen aus NRW, an der sich auch Aachen beteiligt, hat sich nach ausführlicher Diskussion im Dezember 2021 wegen der zu befürchtenden Belastungsverschiebungen 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 (= Stufe 2), 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 landespezifische Wertniveaus. Die im Grundsteuerreformgesetz neu geschaffene Länder-Öffnungsklausel beabsichtigt NRW nicht zu nutzen, um die bundeseinheitlich geregelten Grundsteuermesszahlen anzupassen und damit die vorgenannten befürchteten Tendenzen abzuschwächen.

**Anlage:**

Ratsantrag Nr. 244/18 der SPD-Fraktion vom 08.03.2022