

| | | |
|---|------------------|---|
| Mitteilung | 7773/2025 | Zentralbereiche Herr Spitzlei |
| Grundsteuerhebesatzgesetz Rheinland-Pfalz; Einführung von differenzierten Hebesätzen | | |
| Folgenden Gremien zur Kenntnis: Haupt- und Finanzausschuss | | |

Information:

Durch die FDP-Stadtratsfraktion wurde mit Mail vom 12.03.2025 darum gebeten, die Angelegenheit auf die Tagesordnung zur Sitzung aufzunehmen. Diesem Wunsch ist die Verwaltung insoweit nachgekommen und informiert wie folgt:

In seiner Sitzung am 04.12.2024 hat der Stadtrat im Rahmen des Beschlusses zur Satzung der Stadt Mayen über die Festsetzung der Hebesätze für die Realsteuern ab dem Jahre 2025 (Hebesatzsatzung) in Abänderung des entsprechenden Beschlussvorschlages der Verwaltung (Vorlage 7660/2024) beschlossen, den Hebesatz für die Grundsteuer B unverändert bei einem Hebesatz von 535 v.H. zu belassen.

Gleichzeitig hatte der Stadtrat jedoch im Rahmen des Beschlusses zum „Maßnahmenplan zur Haushaltskonsolidierung der Stadt Mayen“ – im Hinblick auf die seinerzeit angekündigte gesetzliche Absicht auch in Rheinland-Pfalz entsprechende differenzierten Grundsteuerhebesätze zuzulassen – den Beschluss gefasst, bis zum 30.06.2025 – rückwirkend zum 01.01.2025 – dennoch eine entsprechende Aufkommensneutralität bei der Grundsteuer B herbeizuführen.

Die Bekanntmachung der beschlussgemäßen Hebesatzsatzung erfolgte sodann im Amtsblatt der Stadt Mayen Nr. 27/2024, herausgegeben am 16.12.2024. Auf dieser Grundlage erfolgte sodann die Neufestsetzung der Grundsteuer und der Versand der entsprechenden Abgabenbescheide für das Jahr 2025.

Die hieraus resultierende „Jahressollstellung“ im Bereich der Grundsteuer B ergab sodann folgendes Ergebnis:

| | |
|---|----------------|
| Planansatz 2025 = | 4.200.000,00 € |
| Nach Bescheiderstellung angeordnetes Soll = | 3.207.311,98 € |
| Damit „Fehlbetrag“ = | 992.688,02 € |
| Nachrichtlich: Jahresergebnis 2024 = | 4.216.812,10 € |
| Nachrichtlich: Jahresergebnis 2023 = | 4.187.594,05 € |

Eine entsprechende Vollständigkeitskontrolle seitens der Landesfinanzbehörde hat bisher noch nicht stattgefunden, so dass derzeit nicht bekannt ist, ob alle Grundsteuerfälle zur Verfügung gestellt wurden, da die Grunddaten seitens der Finanzverwaltung automatisiert über das ELSTER-Verfahren in unsere Finanzsoftware transferiert worden sind.

Auf unsere entsprechende Nachfrage hin, hat das Finanzamt Mayen aber mitgeteilt, daß im Bereich der Stadt Mayen rd. 99,7 % aller Grundsteuerfälle durch entsprechende Grundlagenbescheide (Grundsteuerwertbescheid und Grundsteuermessbescheid) beschieden und somit veranlagt sind, so dass hier nur noch mit geringfügigen Änderungen durch „Nachzügler“ zu rechnen ist.

Der rheinland-pfälzische Landtag hat sodann am 19.02.2025 das Gesetz über die Einführung

einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Rheinland-Pfalz (Grundsteuerhebesatzgesetz Rheinland-Pfalz – GrStHsGRP) verabschiedet, welches im Gesetz- und Verordnungsblatt vom 28.02.2025 verkündet wurde und am Tage nach der Verkündung in Kraft getreten ist.

Damit steht es den Kommunen offen, differenzierte Hebesätze für

- Wohngrundstücke i.S.d. § 249 Abs. 1 Nr. 1 - 4 Bewertungsgesetz (BewG), (= Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum)
- Nichtwohngrundstücke i.S.d. §249 Abs. 1 Nr. 5 – 8 BewG (= Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke) und
- unbebaute Grundstücke i.S.d. § 246 BewG,

ggf. bereits rückwirkend zum 01.01.2025, einzuführen. Die erforderlichen Beschlüsse hierzu sind vor dem 30.06.2025 zu fassen.

Nach wie vor wird durch die kommunalen Spitzenverbände darauf hingewiesen, dass zwar der zunächst vorgesehene Begründungszwang aus dem Gesetz gestrichen wurde. An den verfahrensrechtlichen und organisatorischen Problemstellungen sowie insbesondere den, bei entsprechender Anwendung, entstehenden Prozessrisiken auf kommunalen Ebene, ändert sich hierdurch indes nichts.

Hinsichtlich der bestehenden Problematik wird insoweit auf die als **Anlage 1** beigefügte GStB-Nachricht 0087 –„Vorläufiges Satzungsmuster des GStB für eine Hebesatzsatzung differenzierte Hebesätze“ verwiesen. Auf die Beifügung des erwähnten Gutachtens des Ministeriums der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen wurde aufgrund des Umfangs verzichtet, insbes. da die sich hieraus ergebenden Problemstellungen in der GStB-Nachricht entsprechend dargelegt werden.

Im Bereich der Stadt Mayen stellt sich die Situation zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung wie folgt dar:

Erst mit der aktuellen Übernahme der Grunddaten vom Finanzamt Mayen ist es möglich die grundsteuerpflichtigen Grundstücke den entsprechenden Grundstücksarten im Sinne des BewG zuzuordnen, da eine solche Unterscheidung bis dato keine Rolle spielte und demzufolge nicht bzw. nur unvollständig vorhanden war.

Aktuell sind von 9.579 Grundstücken allerdings 1.084 in ihrer Art noch immer unbekannt, = 11,3 %. Hierauf entfällt allerdings nur ein Messbetrag in Höhe von 2.275 € und damit eine Grundsteuer in Höhe von 12.171,25 €

Derzeit lässt sich nicht lokalisieren, worauf diese fehlende Zuordnung basiert und um welche Grundstücke es sich hier handelt, da die Grunddaten automatisiert aus ELSTER in unsere Finanzsoftware übernommen worden sind. Hierzu wurde bereits der Entwickler unserer Finanzsoftware kontaktiert, ohne das bis dato ein Ergebnis vorliegt.

Wertet man nun das vorliegende und zugeordnete (unvollständige) Datenmaterial aus, ergibt dies folgendes Ergebnis:

| Grundstücksart | Messwert 2025 | Messwert 2024 | Messwert 2023 |
|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| UNBEKANNT | 2.275,33 € | 39.879,06 € | 55.129,02 € |
| Unbebaute Grundstücke | 20.357,38 € | 20.554,81 € | 20.616,88 € |
| Wohngrundstücke | 440.579,76 € | 406.623,28 € | 398.061,97 € |
| Nichtwohngrundstücke | 137.077,17 € | 319.394,07 € | 310.596,96 € |
| Summe: | 600.289,64 € | 786.451,22 € | 784.404,83 € |

Festzustellen ist, dass im Jahre 2025 der Messwert der Wohngrundstücke ggü. dem Vorjahr um 33.956,48 € (= 181.667,17 € an Grundsteuer) gestiegen ist, während der Messwert der Nichtwohngrundstücke ggü. dem Vorjahr um 148.557,85 € (= 794.784,50 € an Grundsteuer) gefallen ist.

Hierin enthalten, ist der Messwertunterschied der Gruppe der unbekanntes Grundstücksart in Höhe von 37.603,73 € (= 201.179,96 € an Grundsteuer), wobei nicht feststellbar ist, wie dieser auf die einzelnen Grundstücksarten aufgeteilt worden ist.

Der Messbetrag der unbebauten Grundstücke ist insoweit grds. gleichgeblieben.

Wie bereits oben festgestellt, liegt der aktuelle Fehlbetrag zur angenommenen Aufkommensneutralität von rd. 4,2 Mio. € bei 992.688,02 €. Will man nunmehr diesen Betrag alleine auf die Nichtwohngrundstücke umlegen, bedeutet dies eine Hebesatzerhöhung von $992.688,02 \text{ €} : 319.394,07 \text{ €}$ (Messbetrag der Nichtwohngrundstücke) = 3,108 = 310 v.H., also eine Erhöhung von bisher 535 v.H. auf dann 845 v.H.

Dies unter Bewertung der bereits oben geschilderten immer noch bestehenden Unsicherheiten.

Dies bedeutet für diese Steuerpflichtigen eine Erhöhung der Grundsteuer um 84,50 %, nachdem sie zunächst aufgrund der Bewertung durch die Finanzbehörden eine Entlastung erfahren haben.

Unklar ist zudem immer noch, ob und inwieweit software-technisch die Möglichkeit besteht, eine Grundsteuererhöhung nur für eine bestimmte Grundstücksart vorzunehmen.

Aktuell wird davon ausgegangen, dass die Grundlagen für eine diesbezügliche Beschlussfassung in der Sitzung des Stadtrates am 09.04.2025 noch nicht belastungsfähig vorliegen.

Ggf. muss sodann hierüber eine Sondersitzung des Stadtrates im Juni 2025 einberufen werden.

Zu den seitens der FDP-Stadtratsfraktion aufgeworfenen Fragestellungen wird wie folgt Stellung genommen:

1. Es erfolgt die Mitteilung, dass auch unter Zugrundelegung der alten Hebesätze es teils zu erheblichen Steigerungen der Steuer bei Wohnimmobilien gekommen ist. Kann das erläutert werden unter Darstellung der Erhöhung? Der Grund ist bekannt, lässt allerdings sodann bei Anpassung auf „einkommensneutral“ schlimmes befürchten.

Antwort:

Es wird auf die oben dargestellten vorläufigen Auswertungen verwiesen. Letztlich lässt sich aber auch bei den Wohnimmobilien nur ein allgemeiner Trend erkennen. Die Verwaltung kann Fälle erkennen, bei denen der Messbetrag deutlich gestiegen ist es sind aber genauso auch Fälle bekannt, bei denen der Messbetrag gesunken ist. Die einzelnen Gründe lassen sich aber verwaltungsseitig nicht im Einzelnen nachvollziehen, da der Verwaltung die entsprechenden Bescheide zur Feststellung des Grundsteuerwertes nicht vorliegen.

2. Es wird ausgeführt, dass das SteuerhebesatzG verabschiedet ist, also damit die neue Möglichkeit bestünde, dem Modell folgend Hebesätze neu zu bestimmen, auch für unbebaute Grundstücke. Da die Zeit drängt, der 30.06.2025 naht, sollte zumindest zeitnah entschieden werden, ob dies für Mayen eine Option ist oder nicht. Ich befürchte, dass alleine der Zeitfaktor, auch die wohl notwendigen Vorarbeiten der Finanzbehörden dies unmöglich machen.

Antwort:

Es wird auf die Ausführungen im Vorlagentext verwiesen.