

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1. Kenntnissgabe	Rat der Stadt Eschweiler	öffentlich	20.11.2024
------------------	--------------------------	------------	------------

Grundsteuerreform -Sachstand-

Die Ausführungen im Sachverhalt werden als Grundlage für die weiteren Beratungen zur Kenntnis genommen.

A 14-Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft gez. Breuer _____	Datum: 15.11.2024 gez. Leonhardt		
1	2	3	4
<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung

Sachverhalt:

Mit Verwaltungsvorlage 320/24 wurde der Rat der Stadt Eschweiler zum einen umfassend über die aktuelle rechtliche Entwicklung im Zusammenhang mit der Grundsteuerreform bzw. des Gesetzes zur Einführung differenzierender Hebesätze (NWGrStHsG) informiert. Zum anderen wurden die Rechtsgutachten im Auftrag des Ministeriums der Finanzen des Landes NRW sowie im Auftrag des Städtetages beigefügt. Insoweit wird ergänzend auf diese Informationsvorlage verwiesen.

Wie in dieser Vorlage bereits angekündigt, wurden –auch im Sinne größtmöglicher Aktualität und Transparenz– seitens der Verwaltung zwischenzeitlich eigene „Modellrechnungen“ erstellt, welche den jeweils aktuellsten Datenbestand (Oktober 2024) zugrunde legen.

Entwicklung des Messbetrages

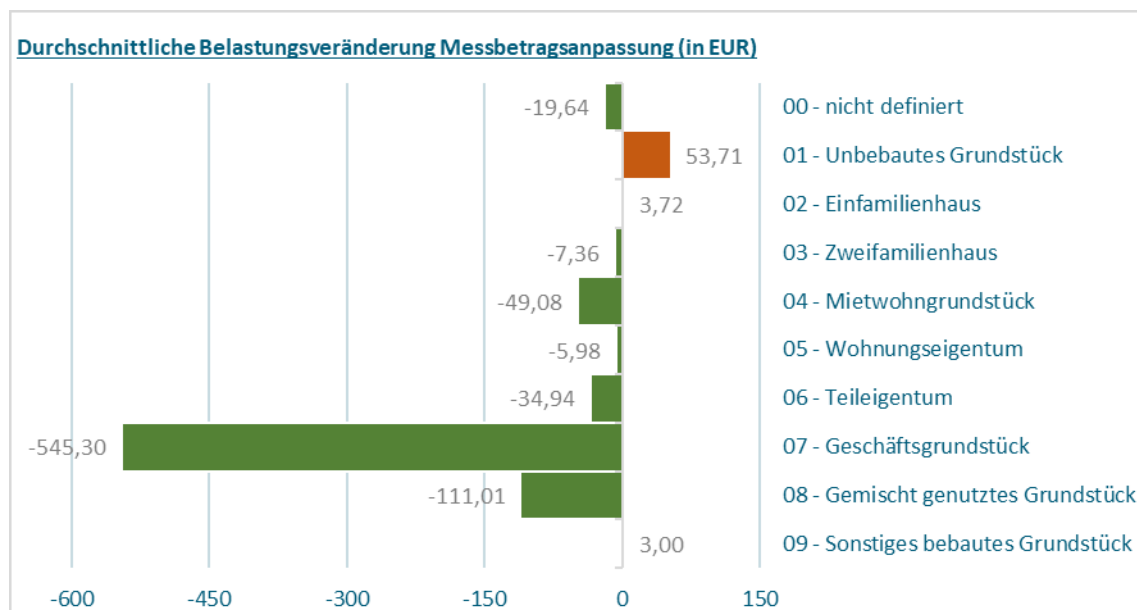
Für die Ermittlung des Hebesatzes spielt es eine zentrale Rolle, wie sich das Messbetragsvolumen in der Stadt insgesamt (also die Summe der Messbeträge aller Messbetragsbescheide) entwickelt. Aus der Anwendung des Hebesatzes auf das Messbetragsvolumen ergibt sich sodann, welches Ertragsvolumen die Kommune insgesamt entwickelt.

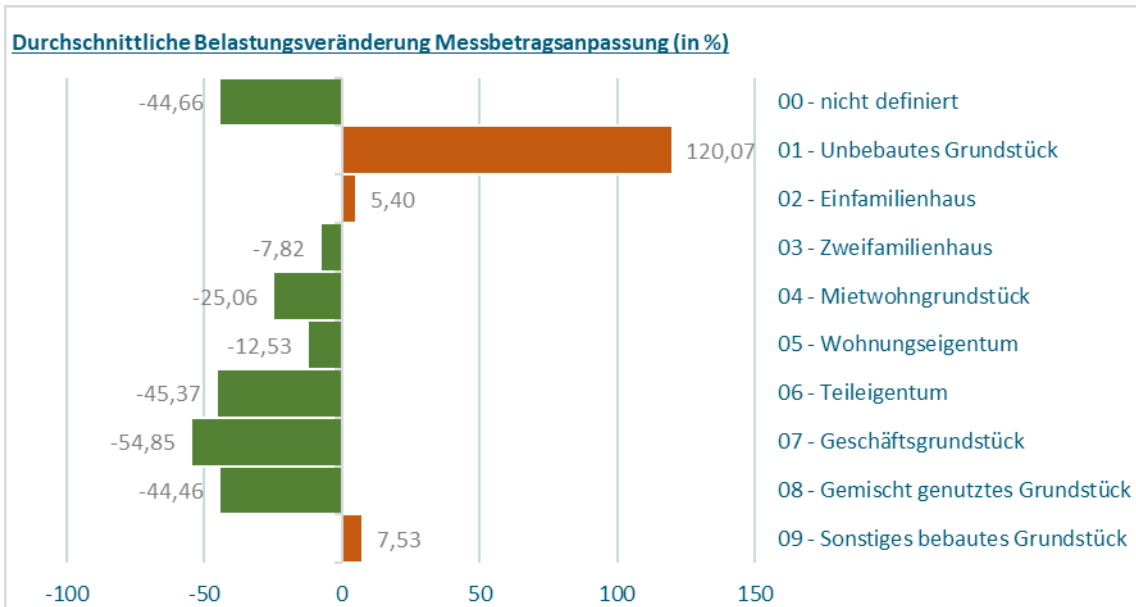
Die Ermittlung des voraussichtlichen Messbetragsvolumens wurde auf Basis der der Stadt Eschweiler bis zum 31.10.2024 vorliegenden Grundlagenbescheide der Finanzämter durchgeführt. Als Datenquellen wurden herangezogen

- das landesseitig übermittelte Messbetragsverzeichnis vom 17.09.2024 sowie
- die seitdem kontinuierlich übermittelten Änderungen.

Damit wurde allen nachfolgenden Auswertungen ein möglichst aktueller Datenbestand zugrunde gelegt. In der Gesamtschau zeigen diese Daten, dass das Messbetragsvolumen in der Stadt Eschweiler durch die erfolgten Neubewertungen gegenüber dem bisherigen, also dem Messbetragsvolumen nach altem Recht, abgenommen hat. Die Differenz beträgt rund 440.000 Euro. Dieser, im städteregionalen Vergleich, hohe Rückgang ist insbesondere auf den großen Anteil gewerblich genutzter Grundstücksflächen zurückzuführen.

Zunächst wird mit den nachfolgenden Diagrammen die durchschnittliche Belastungsveränderung nach der Messbetragsanpassung im Zuge der Grundsteuerreform sowohl für die Grundsteuer A als auch für die Grundsteuer B dargestellt:





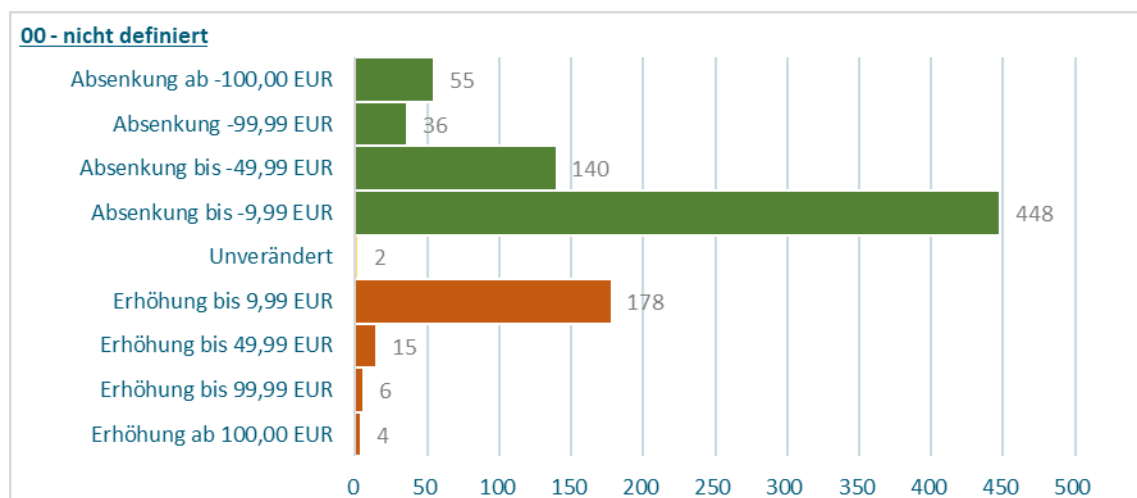
Diese durchschnittliche Betrachtung zeigt, dass es insbesondere bei den unbebauten Grundstücken bzw. sonstigen bebauten Grundstücken und den Einfamilienhäusern zu deutlichen Nachholeffekten kommt. Bei den übrigen Grundstücksarten kommt es auf der Basis des Bundesmodells hingegen sogar insgesamt zu rückläufigen Messbeträgen.

Grundsteuer A

Die Grundsteuer A wird für alle land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke erhoben.

Für 2025 wurde mit aktuellem Stand für 848 Fälle eine Messbetragssumme in Höhe von 21.516,76 Euro durch die Finanzverwaltung NRW übermittelt. Das Grundsteuermessbetragsvolumen für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft ist durch die Grundsteuerreform stark gesunken, da die zu einer wirtschaftlichen Einheit eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes gehörenden Wohngebäude zukünftig nicht mehr nach Grundsteuer A sondern nach der Grundsteuer B veranlagt werden. Dies wurde seitens des Finanzministeriums bei der Berechnung der zur Aufkommensneutralität führenden Hebesätze entsprechend berücksichtigt. Seitens der Verwaltung kann nicht ausgewertet werden, welche Wohngrundstücke zuvor der Grundsteuer A unterlagen und zukünftig deutlich höher besteuert werden. Hierzu enthalten die von den Finanzämtern zugeliferten Daten keine Angaben.

Die Änderung der Messbeträge im Vergleich zu 2024 stellt sich für die Grundsteuer A wie folgt dar:



Der Hebesatz bei der Grundsteuer A beträgt derzeit 320 %, die Summe der Messbeträge der Grundsteuer A insgesamt 38.879,59 Euro bei 835 Fällen. Daraus ergibt sich ein Steueraufkommen in Höhe von 124.000 Euro (Planansatz 2025: 125.900 Euro).

Die Anwendung des bisherigen Hebesatzes in Höhe von 320 % ergäbe für 2025 somit ein Steueraufkommen in Höhe von rd. 69.000 Euro und damit einhergehend Mindereinnahmen in Höhe von 56.000 Euro.

Bei Anwendung des durch das Finanzministerium NRW mitgeteilten aufkommensneutralen Hebesatzes in Höhe von 460 % könnten für 2025 somit Steuererträge in Höhe von rd. 99.000 Euro erzielt werden. Im Vergleich zum bisherigen Steueraufkommen würde dies zu Mindereinnahmen in Höhe von rd. 25.000 Euro führen. Diese sind insbesondere auf die bereits erwähnte Herauskopplung der Wohnanteile (bisher bei der Grundsteuer A berechnet) in die Grundsteuer B zurückzuführen.

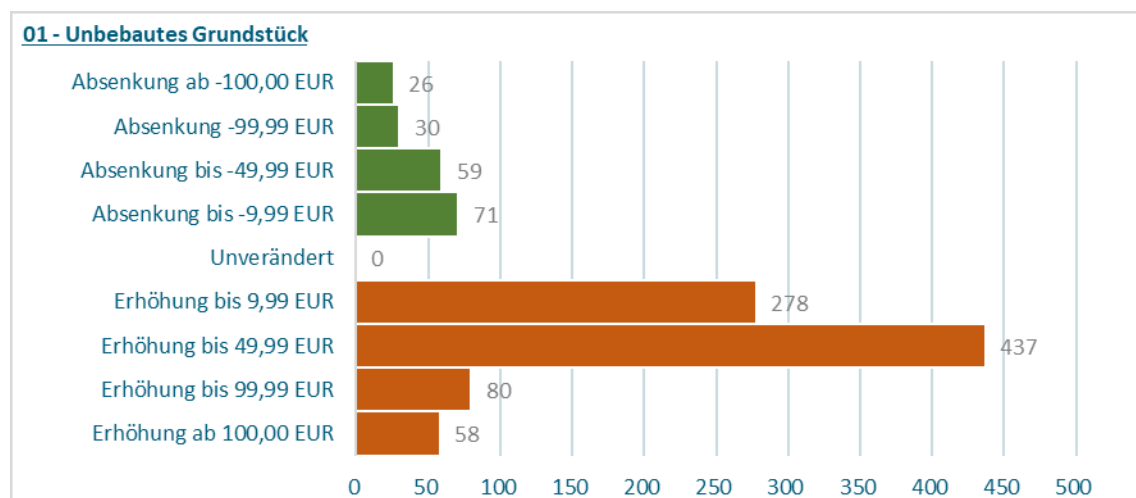
Grundsteuer B

Für 2025 wurde mit aktuellem Stand für 18.987 Fälle eine Messbetragssumme in Höhe von 1.701.307,09 Euro durch die Finanzverwaltung NRW übermittelt.

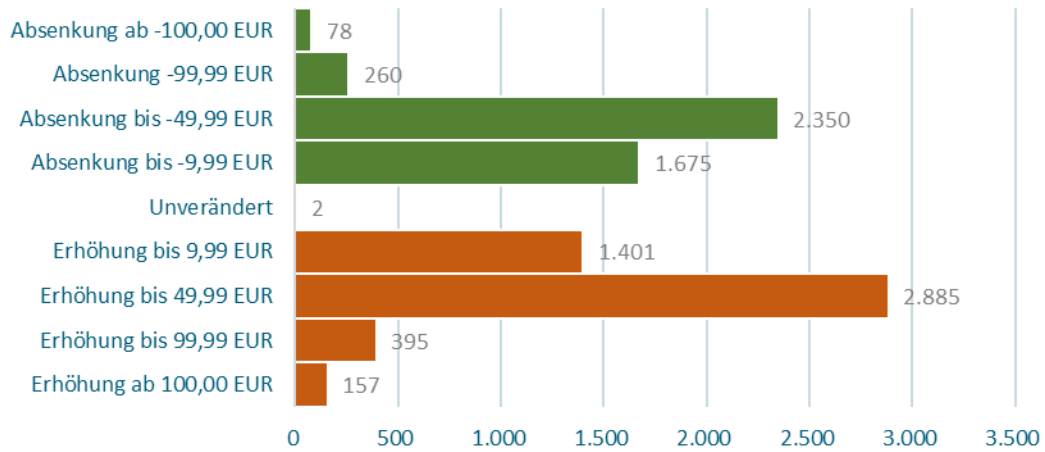
Schon frühzeitig hatten die kommunalen Spitzenverbände dafür sensibilisiert, dass bei Anwendung des Bundesmodells gewisse Belastungsverschiebungen bei der Verteilung der Grundsteuerlast auf die Grundstücke zu verzeichnen sein werden.

Diese sind, zunächst einmal folgerichtig, Konsequenz des neuen Bewertungsmodells, welche ungleiche Wertentwicklungen korrigiert und auf eine realitätsgerechte Abbildung der Wirtschaftsgüter abzielt. Um diese Effekte zu verdeutlichen, wurden seitens der Verwaltung die Auswirkungen auf die jeweiligen Grundstücks-kategorien nach altem und neuem Recht (soweit technisch möglich) gegenübergestellt.

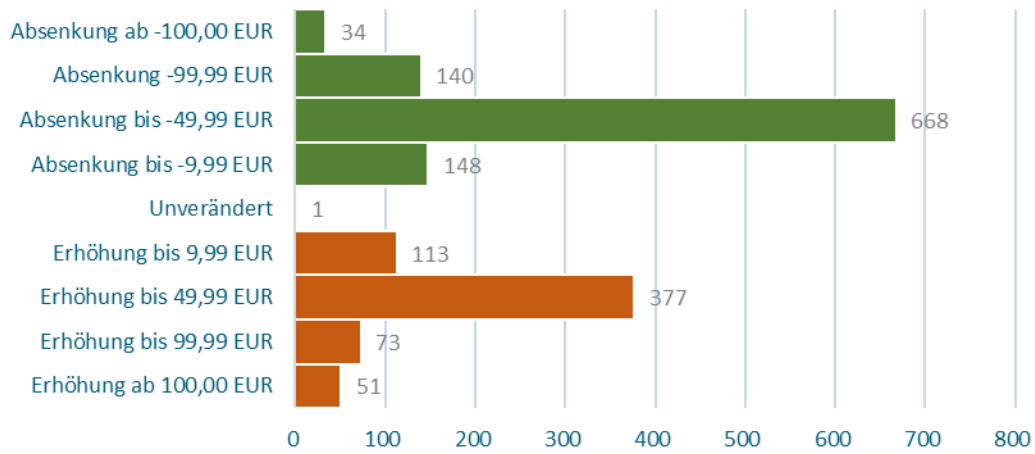
Danach stellt sich die Entwicklung der Messbeträge bezogen auf die Grundstücks-kategorien wie folgt dar:



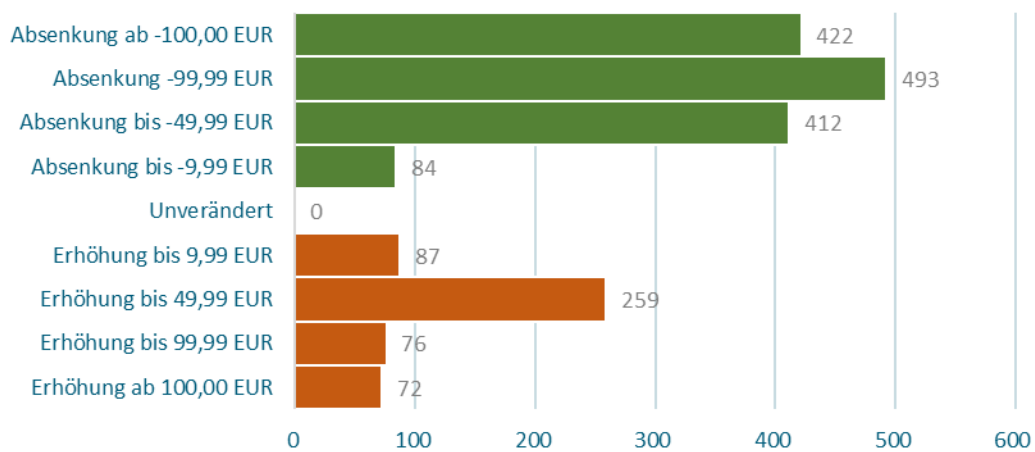
02 - Einfamilienhaus



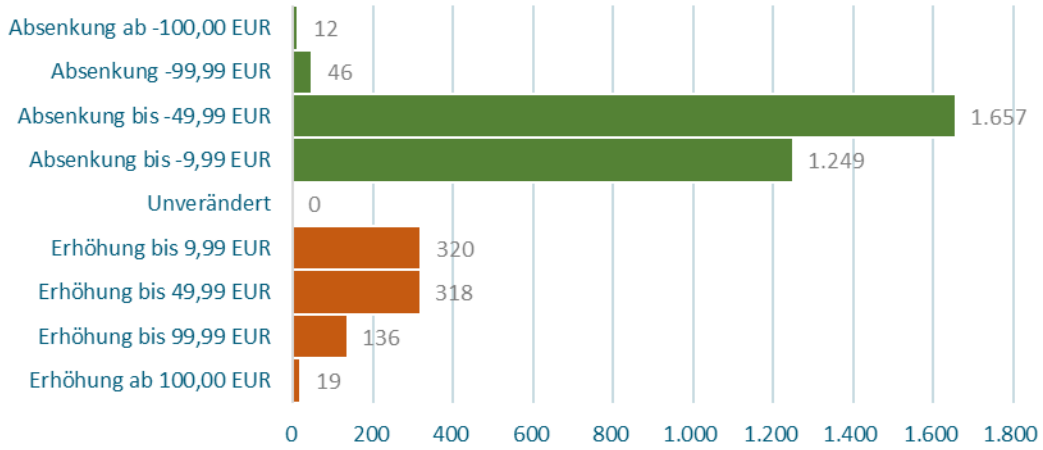
03 - Zweifamilienhaus



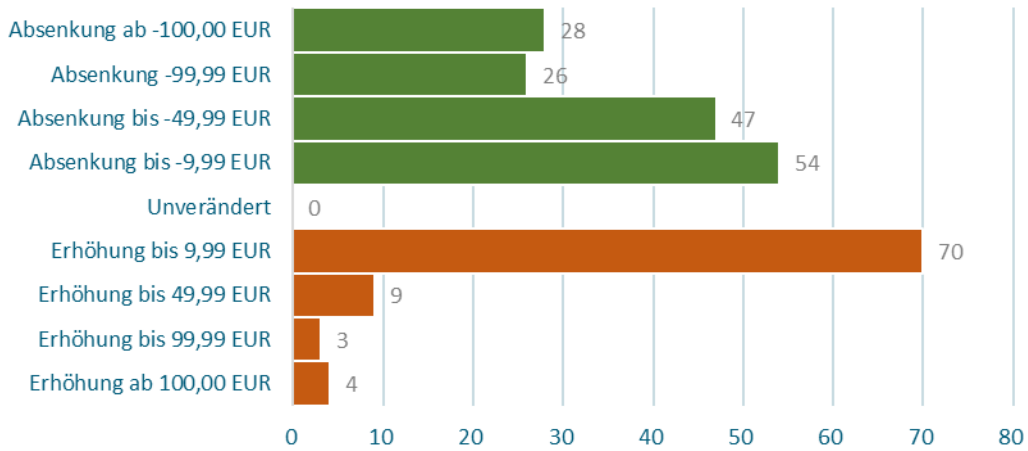
04 - Mietwohngrundstück



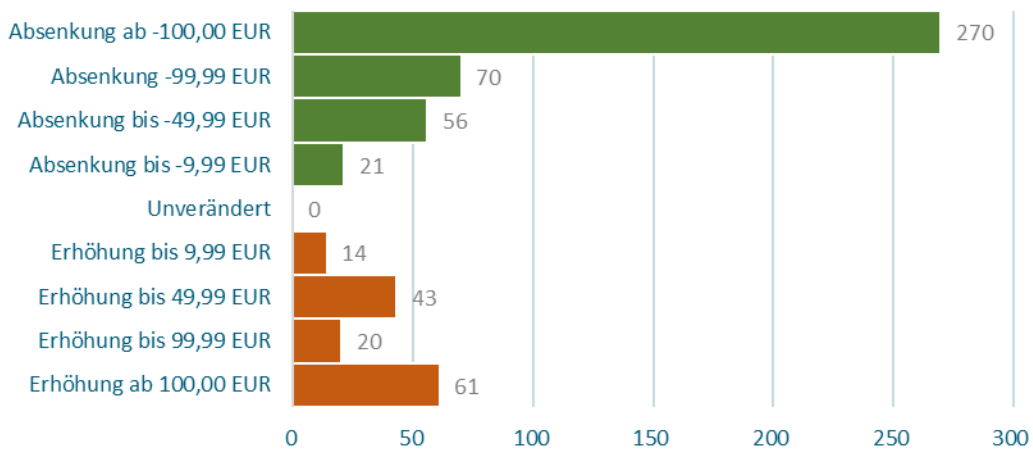
05 - Wohnungseigentum

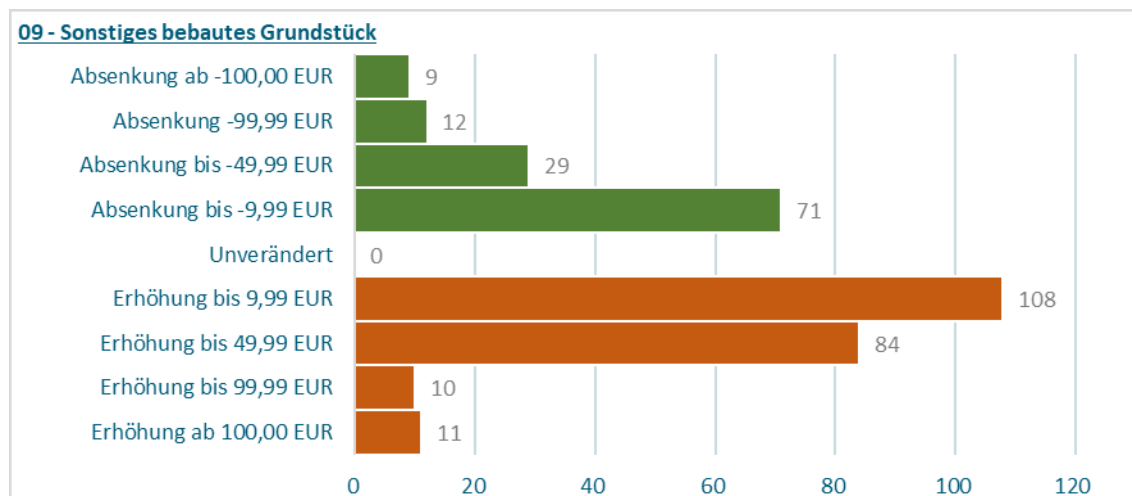
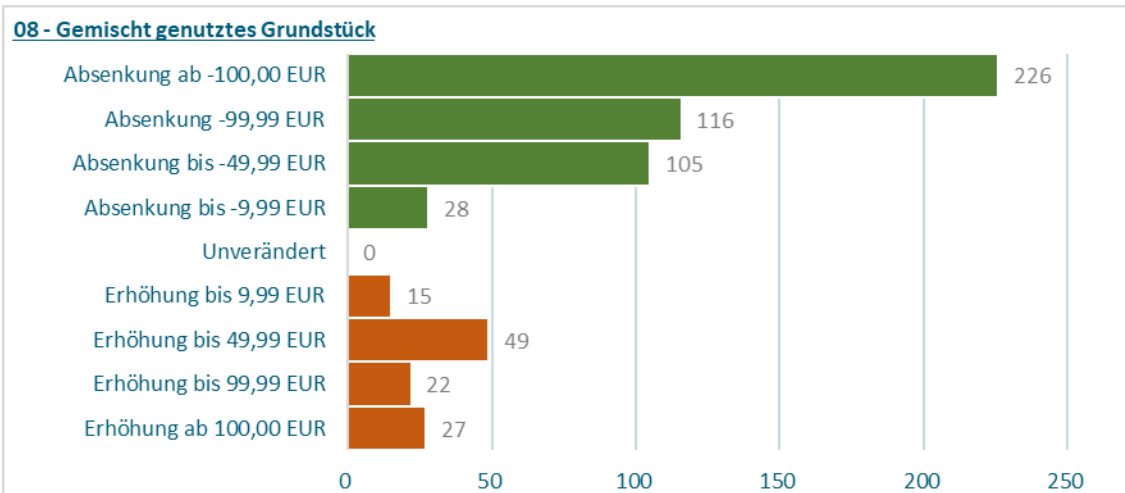


06 - Teileigentum



07 - Geschäftsgrundstück





Aus den vorstehenden Auswertungen für die jeweiligen Grundstückskategorien ist deutlich erkennbar, dass es insbesondere bei den unbebauten Grundstücken bzw. sonstigen bebauten Grundstücken und den Einfamilienhäusern reformbedingt zu deutlichen Nachholeffekten und damit zu einer Verteuerung kommt. Bei den übrigen Grundstücksarten kommt es auf der Basis des Bundesmodells hingegen sogar insgesamt zu rückläufigen Messbeträgen.

Innerhalb der Wohngrundstücke ergeben sich insbesondere bei den Mietwohngrundstücken und beim Wohnungseigentum für den überwiegenden Teil der zu versteuernden Objekte geringere Messbeträge.

Hebesatzentscheidung

Auch bei der Grundsteuer B ist eine Hebesatzentscheidung zu treffen. Im dreistufigen Verfahren der Festsetzung der Grundsteuer kann die Kommune Einfluss nur auf die dritte Stufe nehmen. Die ersten beiden Stufen vollziehen sich in der Sphäre der Landes-Finanzämter.

- Auf der ersten Stufe haben die Finanzämter in Nordrhein-Westfalen auf Basis des geltenden Bundesmodells die wertabhängigen Bemessungsgrundlagen (den sog. Grundsteuerwert) festgestellt (Feststellung des Grundsteuerwertes).
- Auf der zweiten Stufe haben die Finanzämter eine Multiplikation des Grundsteuerwertes mit der jeweiligen gesetzlich festgelegten Grundsteuermesszahl vorgenommen. Auch diese ergibt sich aus dem Bundesmodell, da das Land NRW insoweit von Modifikationen abgesehen hat. Im Ergebnis haben die Finanzämter auf dieser Basis den Steuermessbetrag für das betreffende Grundstück festgesetzt (Festsetzung des Grundsteuermessbetrages).

- Auf der dritten Stufe legt die Kommune den Hebesatz fest und wendet diesen auf den Grundsteuermessbetrag an. In der Folge steht die konkrete (absolute) Höhe der Grundsteuer für das betreffende Grundstück fest (Grundsteuerbescheid). Diese ergibt sich aus der Multiplikation des Steuermessbetrages mit dem jeweiligen Hebesatz.

Der Hebesatz der Grundsteuer B beträgt derzeit 895 %, die Summe der Messbeträge der Grundsteuer B insgesamt 2.114.368,64 Euro bei 19.050 Fällen. Daraus ergibt sich ein Steueraufkommen in Höhe von 18.9 Mio. Euro (Planansatz 2025: 19.389.800 Euro).

Die Beibehaltung des bisherigen (einheitlichen) Hebesatzes für die Grundsteuer B in Höhe von 895 % würde in 2025 ein Steueraufkommen in Höhe von rd. 15,2 Mio. Euro und damit Wenigererträge in Höhe von rd. 3,7 Mio. Euro ergeben.

Wie bereits mit VV 320/24 erläutert besteht ab 01.01.2025 aufgrund des NWGrStHsG die Möglichkeit der Differenzierung des Hebesatzes bei der Grundsteuer B zwischen Wohngrundstücken (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücken und Wohnungseigentum) und Nichtwohngrundstücken (Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und unbebaute Grundstücke). Inhaltlich wird ergänzend auf die Ausführungen in der v.g. Vorlage verwiesen.

Durch das Finanzministerium wurden den Kommunen aufkommensneutrale Hebesätze mitgeteilt. Hier ist zu beachten, dass das Finanzministerium zur Ermittlung der aufkommensneutralen Hebesätze auf die Messbetragsdaten zum Stichtag 01.01.2024 für das Jahr 2024 sowie den aktuellen Datenbestand des Finanzamts für 2025 zurückgegriffen hat.

- Grundsteuer B ohne Differenzierung 1.156 %
- Grundsteuer B - Wohnen - 977 %
- Grundsteuer B - Sonstige - 1.631 %

Aufgrund des aktuellen Datenbestandes (Stand 10.2024) wurden davon abweichend für Eschweiler nachfolgende (aufkommensneutrale) Hebesätze ermittelt:

- Grundsteuer B ohne Differenzierung 1.112 %
- Grundsteuer B - Wohnen - 962 %
- Grundsteuer B - Sonstige - 1.520 %

Einheitlicher Hebesatz der Grundsteuer B

Bei der Festlegung eines einheitlichen Hebesatzes für die Grundsteuer B handelt es sich um den von dem (Bundes-)Gesetzgeber vorgesehenen „Normalfall“. Die Wahl des einheitlichen Hebesatzes bedarf keiner gesonderten Begründung und stellt somit die rechtssichere Variante dar.

Nach Anwendung des vom Finanzministerium NRW ermittelten aufkommensneutralen Hebesatzes in Höhe von 1.156 % ergäbe sich für 2025 ein Steueraufkommen in Höhe von rd. 19,7 Mio. Euro und damit im Vergleich zum Steueraufkommen 2024 rd. 800.000 Euro Mehreinnahmen.

Bei Anwendung des aufgrund des aktuellen Datenbestandes ermittelten Hebesatzes in Höhe von 1.112 % wäre eine Aufkommensneutralität gegeben. Im Vergleich zum Planansatz 2025 bedeutet dies jedoch eine Verschlechterung in Höhe von rd. 500.000 Euro.

Differenzierende Hebesätze bei der Grundsteuer B

Sofern sich die Stadt Eschweiler für die Nutzung der differenzierten Hebesätze bei der Grundsteuer B entscheidet, bedeutet dies, dass, anders als bisher, für die Grundsteuer B kein einheitlicher, sondern zwei voneinander abweichende Hebesätze beschlossen werden können. Und zwar für Wohngrundstücke einerseits und Nichtwohngrundstücke andererseits. Entsprechend den Regelungen im § 1 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierter Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der

Grundsteuer (NWGrStHsG) darf dabei der Hebesatz für Nichtwohngrundstücke den für Wohngrundstücke nicht unterschreiten. Unterschieden werden kann nur anhand dieser beiden Kategorien; darüberhinausgehende (kleinteiligere) Differenzierungen sind nicht möglich.

Mit den oben bereits aufgeführten Hebesatzempfehlungen des Landes NRW vom 17.09.2024 hat das Land NRW stichtagsbezogene Musterhebesätze für den Fall einer Differenzierung der Hebesätze übermittelt.

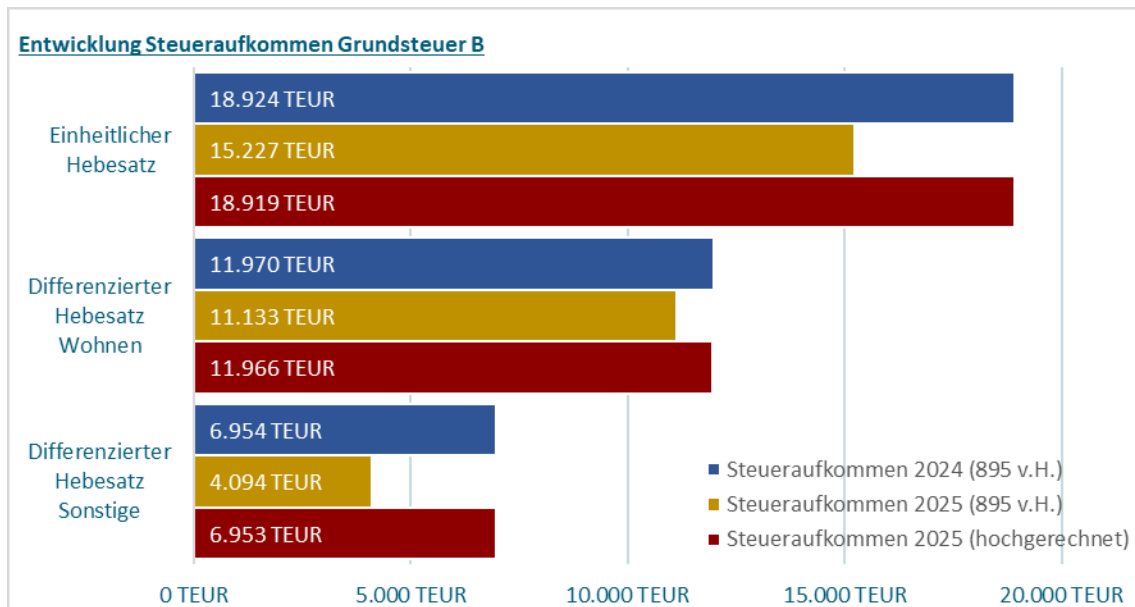
Die Berechnung erfolgte unter der Prämisse, „dass das jeweilige Grundsteueraufkommen [...] sowohl für Wohngrundstücke als auch Nichtwohngrundstücke vor und nach der Reform unverändert bleibt“.

Auf Basis dieser Methodik und unter Zugrundelegung des aktuellsten Datenbestandes würde die notwendige Differenzierung bei unverändertem Grundsteueraufkommen von 18,9 Mio. Euro nachfolgende differenzierende Hebesätze in Eschweiler zur Folge haben:

Wohngrundstücke 962 v.H.
 Nichtwohngrundstücke 1.520 v.H.

Entwicklung des Steueraufkommens Grundsteuer B:

Differenzierung Steueraufkommen Grundsteuer B	Steueraufkommen 2024 (895 v.H.) in TEURO		Steueraufkommen 2025 (895 v.H.) in TEURO			Steueraufkommen 2025 (hochgerechnet) in TEURO		
Wohnen	895%	11.970	895%	11.133	-837	962%	11.966	-4
02 - Einfamilienhaus		5.674		5.981	307		6.429	755
03 - Zweifamilienhaus		1.353		1.247	-106		1.340	-13
04 - Mietwohngrundstück		3.339		2.502	-837		2.689	-650
05 - Wohnungseigentum		1.604		1.403	-201		1.508	-96
Sonstige	895%	6.954	895%	4.094	-2.860	1520%	6.953	-1
01 - Unbebautes Grundstück		416		915	499		1.555	1.139
06 - Teileigentum		166		91	-75		154	-12
07 - Geschäftsgrundstück		4.939		2.230	-2.709		3.787	-1.152
08 - Gemischt genutztes Grundstück		1.314		730	-584		1.239	-75
09 - Sonstiges bebautes Grundstück		119		128	9		218	99
		18.924		15.227	-3.697		18.919	-5



Auf die Ergebnisse der gutachterlichen Prüfungen im Auftrag des Ministeriums der Finanzen des Landes NRW sowie im Auftrag des Städtetages wurde mit der Vorlage 320/24 ausführlich eingegangen. Im Rahmen der Herbsttagung des Fachverbandes der Kämmerinnen und Kämmerer in NRW e.V. wurden die verfassungsrechtlichen Risiken von Herrn Prof. Dr. Lampert (ein Verfasser des Gutachtens im Auftrag des Städtetages) nochmals erläutert. Dabei wurde von ihm als eine Mindestanforderung an die Typisierung bei Anwendung § 1 NWGrHsG formuliert, dass der weit überwiegende Anteil der Wohngrundstücke (und nicht: Nichtwohngrundstücke) von einer Höherbelastung (erheblich) betroffen sein müsste und unter diesen Wohngrundstücken dürfe lediglich eine verhältnismäßig geringe Zahl nicht von Höherbelastungen betroffen sein.

Die vorstehenden Darstellungen der Entwicklung der Messbeträge bezogen auf die Grundstücksategorien lassen eine solche Entwicklung für die Wohngrundstücke in Eschweiler nicht erkennen. Insoweit wird die Verwaltung auf Basis der dargestellten rechtlichen Einordnungen und unter Abwägung der Chancen und Risiken einen einheitlichen Hebesatz bei der Grundsteuer B vorschlagen. Alternativ werden –unter Berücksichtigung der vorliegenden Anträge der Stadtratsfraktionen SPD, Bündnis 90/Die Grünen sowie der CDU-Stadtratsfraktion differenzierte Hebesätze ermittelt.

Grundsteuer C

Zweck der Grundsteuer C

Im Rahmen der Grundsteuerreform wird zum 01.01.2025 die Grundsteuer C eingeführt. Mit dieser neuen Steuer ergibt sich für die Kommunen die Möglichkeit, eine Steuer für unbebaute, baureife Grundstücke zu erheben.

Insbesondere in Ballungsgebieten besteht bundesweit ein erheblicher Wohnungsmangel. Die damit verbundene Entwicklung der Werte der Grundstücke wird vermehrt dazu genutzt, baureife Grundstücke als Spekulationsobjekt zu halten. Grundstücke werden teilweise nur aufgekauft, um eine Wertsteigerung abzuwarten und die Grundstücke anschließend gewinnbringend wieder zu veräußern. Diese Spekulation mit Bauland verhindert, dass dringend benötigter Wohnraum entsteht.

Künftig können Gemeinden für baureife, aber unbebaute Grundstücke einen höheren Hebesatz festlegen, wenn auf diesen keine Bebauung erfolgt. Diese sogenannte Grundsteuer C zielt darauf ab, die Spekulation zu verteuern, um so finanzielle Anreize zu setzen, auf baureifen Grundstücken tatsächlich auch Wohnraum zu schaffen.

Die Grundsteuer C dient somit weniger der Einnahmesteigerung, sondern soll vielmehr als eine Lenkungssteuer agieren, um dringend benötigten Wohnraum zu erschließen und vor allem Bauspekulationen und dem damit einhergehenden Brachliegen von baureifen Grundstücken entgegen zu wirken.

Verfahren

Die Bestimmung und die Festsetzung des gesonderten Hebesatzes erfolgen durch Satzung. Der Hebesatz muss dabei für alle in der Gemeinde oder dem Gemeindeteil liegenden baureifen Grundstücken einheitlich festgelegt werden (§25 Abs. 5 Satz 9 GrStG n.F.). Der gesonderte Hebesatz für die baureifen Grundstücke muss höher als der einheitliche Hebesatz für die übrigen in der Gemeinde liegenden Grundstücke sein. Er darf jedoch nicht willkürlich erhöht werden und keine erdrosselnde Wirkung haben.

Die Festsetzung eines gesonderten Hebesatzes für baureife Grundstücke ist nur zulässig, wenn dies aus städtebaulichen Gründen geboten ist. Als städtebauliche Gründe kommen gemäß § 25 Abs. 5 Satz 4 GrStG n.F. insbesondere in Betracht:

- die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohnungen,
- die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Arbeitsstätten,
- die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (wie z.B. Schulen oder Kindertagesstätten),
- die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen,
- die Stärkung der Innenentwicklung.

Der Beschluss über die Festsetzung oder die Änderung des Hebesatzes für die Grundsteuer C gemäß § 25 Abs. 3 Satz 1 GrStG ist analog zu den Bestimmungen über die Grundsteuer B bis zum 30. Juni eines Kalenderjahres mit Wirkung vom Beginn dieses Kalenderjahres zu fassen.

Jeder Steuerpflichtige, der einen Bescheid erhält, kann den Rechtsweg (Widerspruchs-/Klageverfahren) bestreiten.

Gemäß § 47 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 VwGO kann gegen die Satzung, mit der der gesonderte Hebesatz für baureife Grundstücke festgesetzt ist, innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten die abstrakte Normenkontrolle beim jeweils zuständigen Oberverwaltungsgericht erhoben werden.

Wird die Rechtmäßigkeit der Satzung im Rechtsweg widerlegt, gilt dies im Grundsatz nur gegenüber dem konkreten Rechtsmittelführer und für den konkreten Gegenstand des Rechtsstreites.

Bei Unwirksamkeit der Satzung mit Wirkung für einen Steuerpflichtigen, kann eine anschließende Neubescheidung über die Grundsteuer B nur ergehen, wenn für das konkrete Kalenderjahr die erforderliche Rechtsgrundlage noch wirksam begründet werden kann.

Wenn bei einer nachträglichen Feststellung der Unwirksamkeit der Satzung die Frist bis zum 30. Juni eines Kalenderjahres bereits abgelaufen ist, greift die Rechtsgrundlage für die Festsetzung der Grundsteuer B. Voraussetzung ist hier, dass zum Zeitpunkt der korrigierten Steuerfestsetzung die allgemeinen Anforderungen (insbesondere keine Festsetzungsverjährung) vorliegen.

Allgemeinverfügung

Die Grundsteuer C wird nicht für das gesamte Stadtgebiet erhoben, sondern es sind jährlich betroffene Gebiete zu bilden und durch Allgemeinverfügung festzulegen. Hierbei ist zu beachten, dass das von dem gesonderten Hebesatz umfasste Gebiet mindestens 10% des gesamten Gemeindegebietes sowie mehrere baureife Grundstücke beinhaltet.

In der Allgemeinverfügung sind die städtebaulichen Erwägungen (siehe Abschnitt Satzung) nachvollziehbar darzulegen. Ebenfalls muss eine genaue Bezeichnung der baureifen Grundstücke enthalten sein. Die Lage und das betroffene Gebiet sind in einer Karte in geeigneter Weise darzustellen und zu begründen.

Die Allgemeinverfügung wird bestandskräftig, wenn diese nicht binnen eines Monats angefochten wird.

Die Anfechtung der Allgemeinverfügung hat im Grundsatz aufschiebende Wirkung gemäß § 80 Abs. 1 VwGO. Mit der Verfügung wird lediglich für den Grundsteuerbescheid bindet festgestellt, ob ein Grundstück baureif und aus städtebaulichen Gründen zu einer erhöhten Grundsteuer C heranzuziehen ist.

Folgen und Auswirkungen

Die gesetzlichen Vorgaben enthalten eine Vielzahl an unbestimmten Rechtsbegriffen, zu denen es noch keine gerichtlichen Auslegungen gibt. Rechtsstreitigkeiten mit ungewissen Ausgang sind hier zu erwarten.

Auch ist der laufende Verwaltungsaufwand hier nicht abzusehen. Eine abweichende Besteuerung baureifer Grundstücke mittels der Grundsteuer C kann nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen, die dezidiert zu begründen und zu dokumentieren sind.

Durch die jährliche Festlegung der betroffenen Gebiete durch Allgemeinverfügung, ergibt sich ein wiederkehrender erheblicher Aufwand. Rechtsbehelfsverfahren sind schon nach Erlass der Allgemeinverfügung zu erwarten. Weitere dann nach Erhebung der Grundsteuer C. Personeller Mehraufwand wird nicht nur in der steuererhebenden Fachabteilung entstehen, sondern auch in vielen anderen Bereichen (Planungsamt, Rechtsamt).

In 2024 wird Grundsteuer B für 744 unbebaute Grundstücke erhoben. Die Messbetragssumme beträgt hier 36.575,04 Euro. Für das Jahr 2025 wurden durch das Finanzamt Messbetragsdaten für 1.016 unbebaute Grundstücke mit einer Messbetragssumme in Höhe von 102.465,27 Euro mitgeteilt. Hier zeichnet sich schon jetzt ab, dass sich die Grundsteuerlast für unbebaute Grundstücke alleine schon durch das Bewertungsverfahren des Finanzamtes deutlich in 2025 erhöhen wird.

In der Vergangenheit hat die Stadt Eschweiler im Rahmen der Aufstellung des Baulandkatasters Abfragen bei Eigentümerinnen und Eigentümern von baureifen Grundstücken getätigt. Derzeit gibt es rund 260 solcher baureifen Grundstücke. In 2019 wurden zuletzt die Eigentümerinnen und Eigentümer befragt. Nur ein geringer Teil derer plant einen Verkauf oder eine Bebauung des Grundstückes. Viele bevorraten diese Flächen für eine künftige Eigennutzung oder Nutzung durch die Kinder. Auch wird eine Vielzahl der erfassten Grundstücke als erweiterter Garten oder Kleingarten, Parkplatz, Obst- oder Pferdewiese genutzt. Des Weiteren könnte es Fälle geben, in denen Eigentümer zum Beispiel auf Grund ihrer finanziellen Lage, des Lebensalters oder anderer Umstände zwar bauen wollen, aber nicht können.

Spekulationsobjekte sind in Eschweiler nicht bekannt. Die Einführung einer Grundsteuer C würde folglich zu einer Benachteiligung der zuvor aufgeführten Grundstückseigentümer bis hin zum erzwungenen Verkauf aus monetären Gründen führen.

Die Grundsteuer C birgt vielmehr die Gefahr in Eschweiler ihren Zweck zu verfehlen.

Aus den vorgenannten Gründen sowie unter Berücksichtigung der mit der Grundsteuerreform schon einhergehenden deutlich höheren Besteuerung der unbebauten Grundstücke wird seitens der Verwaltung die Einführung einer Grundsteuer C für Eschweiler (aktuell) nicht empfohlen.

Finanzielle Auswirkungen:

Siehe Sachverhalt.

Personelle Auswirkungen:

Die Umsetzung der Grundsteuerreform bindet erhebliche personelle Ressourcen insbesondere im Bereich der Abteilung Steuern und Abgaben.

Anlagen: