

# Sitzungsvorlage

**Beratungsfolge**

**Sitzungsdatum**

1.	Beschlussfassung	Rat der Stadt Eschweiler	öffentlich	12.12.2024
----	------------------	--------------------------	------------	------------

## Satzungen über die Festsetzung der Hebesätze in der Stadt Eschweiler

**Beschlussvorschlag:**

Alternativen:

1. Der Rat der Stadt Eschweiler beschließt die als **Anlage 1** beigefügte Satzung der Stadt Eschweiler über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze für das Haushaltsjahr 2025 (einheitlicher Hebesatz für die Grundsteuer B). Aufgrund der Ausführungen im Sachverhalt wird vorerst auf die Erhebung einer Grundsteuer C verzichtet.
2. Der Rat der Stadt Eschweiler beschließt die als **Anlage 2** beigefügte Satzung der Stadt Eschweiler über die Festsetzung der Hebesätze der Grundsteuer für das Haushaltsjahr 2025 (differenzierter Hebesatz für die Grundsteuer B). Ebenso beschließt er die als **Anlage 3** beigefügte Satzung der Stadt Eschweiler über die Festsetzung des Hebesatzes der Gewerbesteuer für das Haushaltsjahr 2025. Aufgrund der Ausführungen im Sachverhalt wird vorerst auf die Erhebung einer Grundsteuer C verzichtet.
3. Der Rat der Stadt Eschweiler beschließt die als **Anlage 4** beigefügte Satzung der Stadt Eschweiler über die Festsetzung der Hebesätze der Grundsteuer für das Haushaltsjahr 2025 (differenzierter Hebesatz für die Grundsteuer B). Ebenso beschließt er die als **Anlage 3** beigefügte Satzung der Stadt Eschweiler über die Festsetzung des Hebesatzes der Gewerbesteuer für das Haushaltsjahr 2025. Aufgrund der Ausführungen im Sachverhalt wird vorerst auf die Erhebung einer Grundsteuer C verzichtet.

A 14-Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft  gez. Schütte		Datum: 06.12.2024  gez. Leonhardt					
<b>1</b>		<b>2</b>		<b>3</b>		<b>4</b>	
<input type="checkbox"/> zugestimmt		<input type="checkbox"/> zugestimmt		<input type="checkbox"/> zugestimmt		<input type="checkbox"/> zugestimmt	
<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen		<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen		<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen		<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen	
<input type="checkbox"/> abgelehnt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		<input type="checkbox"/> abgelehnt	
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgestellt	
<b>Abstimmungsergebnis</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>	
<input type="checkbox"/> einstimmig		<input type="checkbox"/> einstimmig		<input type="checkbox"/> einstimmig		<input type="checkbox"/> einstimmig	
<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> ja		<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 den Verwaltungsvorlagen 320/24 und 382/24 wurde der Rat der Stadt Eschweiler umfassend über den Sachstand der Grundsteuerreform, die aktuelle rechtliche Entwicklung sowie über die Umsetzungsmöglichkeiten für die Erhebung der Grundsteuer ab dem Jahr 2025 informiert. Im Rahmen dieser Information wurde auch auf die ab 2025 mögliche Differenzierung der Hebesätze bei der Grundsteuer B unter Berücksichtigung der vorliegenden Rechtsgutachten im Auftrag des Ministeriums der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen sowie im Auftrag des Städtetages eingegangen. Ebenso wurde ausführlich auf die Entwicklung der Messbeträge bezogen auf die Grundstücksarten eingegangen und zuletzt in einer Fraktionsvorsitzendenrunde am 29.11.2024 erläutert.

Aufgrund von § 25 Abs.1 Grundsteuergesetz (GrStG) bestimmt die Gemeinde, mit welchem Hundertsatz des Steuermessbetrags oder des Zerlegungsanteils die Grundsteuer zu erheben ist (Hebesatz). Nach Abs. 4 dieser Rechtsvorschrift muss der Hebesatz jeweils einheitlich sein

1. für die in einer Gemeinde liegenden Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A);
2. für die in einer Gemeinde liegenden Grundstücke (Grundsteuer B).

Abweichend hiervon ist es aufgrund Nordrhein-Westfalens Grundsteuerhebesatzgesetzes (NRWGrStHsG) ab dem 01.01.2025 möglich, einheitliche Hebesätze

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

Nachfolgende Darstellung der Grundstücksarten im Zusammenhang mit den Messbetragsvolumina für die Stadt Eschweiler:

	Messbeträge insgesamt bis einschließlich 2024 <small>in EUR</small>	Messbeträge insgesamt ab 2025 <small>in EUR</small>
<b>Wohngrundstücke</b>	<b>1.337.429</b>	<b>1.243.900</b>
1. Einfamilienhäuser	633.991	668.250
2. Zweifamilienhäuser	151.108	139.296
3. Mietwohngrundstücke	373.083	279.590
4. Wohnungseigentum	179.247	156.764
<b>Nichtwohngrundstücke</b>	<b>776.941</b>	<b>457.408</b>
1. Teileigentum	18.559	10.138
2. Geschäftsgrundstücke	551.801	249.162
3. Gemischt genutzte Grundstücke	146.801	81.525
4. Sonstige bebaute Grundstücke	13.305	14.308
5. Unbebautes Grundstück	46.475	102.275

Aus der landesrechtlichen Rechtsvorschrift ergibt sich, dass eine Differenzierung des Hebesatzes nur zugunsten der Wohngrundstücke möglich ist. Somit kann die Hebesatzdifferenzierung lediglich den Lenkungszweck verfolgen, die Wohnnebenkosten in einer Gemeinde zu reduzieren. Hier ist zu beachten, dass Wohnen in den letzten Jahren aufgrund vieler Faktoren (bspw. gestiegene Bau- und Instandhaltungskosten, höhere Zinsen bei Neu- und Anschlussfinanzierungen, gestiegene Energiekosten) immer teurer geworden ist. Dieser Trend soll durch die Grundsteuer nicht weiter verstärkt werden.

Die Steuersätze für Realsteuern werden gemäß § 78 der Gemeindeordnung NRW (GO NRW) in der Regel durch die Haushaltssatzung festgelegt. Alternativ können die Gemeinden die Steuersätze für die Realsteuern auf Basis der Realsteuergesetze (Grundsteuer- und Gewerbesteuer-Gesetz) auch in einer separaten Hebesatzsatzung festsetzen. Durch die Hebesatzsatzung vom 26.06.2024 wurden die Hebesätze zunächst, aufgrund des Doppelhaushaltes, für die Jahre 2024 und 2025 festgesetzt. Die im Rahmen der Grundsteuerreform seitens des Finanzamtes durchgeführte Neubewertung führt in Summe zu deutlich verringerten Messbeträgen. Insoweit ist für eine aufkommensneutrale Gestaltung des Steueraufkommens die Anpassung der Hebesätze erforderlich.

Darüber hinaus ist die Neufestsetzung der Grundsteuersätze ab dem Jahr 2025 aufgrund der Grundsteuerreform zwingend, da die Besteuerung ab dem 01.01.2025 an einen neuen Hauptveranlagungszeitraum anknüpft (§ 25 Abs. 2 GrStG).

Die Ermittlung der Grundsteuer bleibt, trotz der Reform, unverändert. Die Berechnung erfolgt weiterhin durch die Multiplikation des durch das Finanzamt festgesetzten Grundsteuermessbetrags mit dem von der Stadt festgelegten Hebesatz.

Der gesetzlich vorgesehene „Normalfall“ ist die Festlegung eines einheitlichen Hebesatzes für die Grundsteuer B wie ihn das Grundsteuergesetz vorsieht. Die Wahl des einheitlichen Hebesatzes für die Grundsteuer B stellt die rechtssichere Variante dar und sie bedarf keiner gesonderten Begründung.

Unter Berücksichtigung der mit Informationsvorlage 382/24 zur Verfügung gestellten Rechtsgutachten bleibt es abschließend jedoch bis zur höchstrichterlichen oder verfassungsgerichtlichen Klärung offen, ob eine rechtssichere Anwendung der Regelungen des NRWGrStHsG durch die Gemeinden möglich ist. Sollte die Verfassungswidrigkeit differenzierter Hebesätze festgestellt werden, wäre rückwirkend für die betroffenen Haushaltsjahre ein einheitlicher, ermäßigter Hebesatz für alle Grundstücksarten anzuwenden. Da eine solche abschließende gerichtliche Klärung u.U. mehrere Jahre in Anspruch nehmen könnte, besteht für die Kommunen in Nordrhein-Westfalen ein erhebliches finanzielles Risiko. Insbesondere könnten erhebliche Einnahmeausfälle entstehen, falls die differenzierten Hebesätze nachträglich für ungültig erklärt werden.

Unter Zugrundelegung des steuerlich relevanten Messbetragsvolumens der Grundsteuer B (1.243.900 Euro für den Bereich „Wohnen“ und 457.408 Euro für den Bereich „Nichtwohnen“ auf aktueller Datengrundlage vom 31.10.2024) sowie den auf Grundlage der Landesempfehlung ermittelten differenzierten Hebesätze (962 % für „Wohnen“ und 1.520 % für „Nichtwohnen“ auf aktueller Datengrundlage vom 31.10.2024) ergibt sich für das Jahr 2025 ein potenzielles Steuerausfallrisiko von rd. 2,55 Mio. Euro. Dieses Risiko könnte sich in den Folgejahren erhöhen, solange keine endgültige juristische Klärung erfolgt ist.

Die Grundsteuerreform wird von den Bürgerinnen und Bürgern kritisch betrachtet. Nach Auskunft des Finanzamtes Aachen-Kreis sind nach wie vor noch rund 12 % der für Eschweiler erlassenen Grundsteuermessbescheide mit Rechtsbehelfen angefochten, über die bisher noch nicht entschieden wurde. Daher ist davon auszugehen, dass –unabhängig vom in Eschweiler gewählten Modell – eine erhebliche Anzahl von Widersprüchen und Klagen gegen die Grundsteuer 2025 eingehen wird. Eine in diesem Kontext eingegangene der Mitteilung Industrie- und Handelskammer Aachen vom 28.10.2024 ist der Beschlussvorlage als Anlage 5 beigefügt.

Die Verwaltung erkennt die potenzielle Problematik einer möglichen systematischen Verteuerung des Wohnens durch die Festlegung eines einheitlichen, aufkommensneutralen Hebesatzes für die Grundsteuer B an und unterstützt grundsätzlich die Idee differenzierter Hebesätze. Allerdings wären mit der Einführung solcher Hebesätze erhebliche rechtliche Risiken verbunden, die insbesondere mittelfristig erhebliche finanzielle Risiken für den Haushalt der Stadt Eschweiler bergen.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung daher vorerst, an einem einheitlichen Hebesatz für die Grundsteuer B festzuhalten, da diese Handhabung eine rechtssichere Steuerveranlagung gewährleisten würde.

## Beschlussvorschlag Alternative 1

---

Die Verwaltung empfiehlt hinsichtlich der Grundsteuer B einheitlich den entsprechend der Empfehlung des Ministeriums der Finanzen des Landes NRW auf aktueller Datengrundlage (Stand 31.10.2024) ermittelten Hebesatz zu beschließen. Auf die vorstehenden Ausführungen sowie die mit Informationsvorlage 382/24 dargestellten rechtlichen Einordnungen sowie die darin vorgenommene Abwägung der Chancen und Risiken wird ergänzend Bezug genommen.

Um bei der Festlegung eines einheitlichen Hebesatzes die angestrebte Aufkommensneutralität (im Vergleich zum Steueraufkommen 2024) zu erreichen, wären für 2025 nachfolgende Hebesätze zu beschließen:

### Grundsteuer A und B

- |    |   |            |
|----|---|------------|
| 1. | für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe<br>(Grundsteuer A) | 460 v.H.   |
| 2. | für die Grundstücke<br>(Grundsteuer B)                              | 1.112 v.H. |

### Grundsteuer C

Im Rahmen der Grundsteuerreform wird ab dem 1. Januar 2025 die Grundsteuer C eingeführt. Diese neue Steuer ermöglicht es den Kommunen, eine höhere Grundsteuer auf unbebaute, baureife Grundstücke zu erheben. Mit Verweis auf die Ausführungen in der Informationsvorlage 382/24 schlägt die Verwaltung vor, die Grundsteuer C in Eschweiler nicht einzuführen.

## Anträge durch Fraktionen

---

Nachfolgend wurde unter Berücksichtigung des vorliegenden Antrages der Ratsfraktion CDU vom 05.09.2024 (Anlage 6) sowie des gemeinsamen Antrages der Ratsfraktionen SPD und Bündnis 90/ Die Grünen vom 15.10.2024 (Anlage 7) seitens der Verwaltung alternativ auch die Beschlussfassung zur Festsetzung aufkommensneutraler differenzierter Hebesätze vorbereitet. Zu den inhaltlichen Begründungen wird jeweils auf die beigefügten Anträge verwiesen.

### Anmerkung der Verwaltung:

Die während der finalen Fertigung der Beschlussvorlage eingegangenen Anträge der CDU-Stadtratsfraktion (Antrag vom 02.12.2024) sowie der Stadtratsfraktionen SPD und Bündnis 90/ Die Grünen (gemeinsamer Antrag vom 03.12.2024) konnten nicht mehr eingearbeitet werden. Hierzu erfolgt eine Vorbereitung (ggf. als Tischvorlage) für die Sitzung des Stadtrates am 12.12.2024.

## Beschlussvorschlag Alternative 2

---

Die CDU-Stadtratsfraktion beauftragt mit ihrem Antrag vom 05.09.2024 die Verwaltung, eine Hebesatzsatzung für die Grundsteuer B für das Jahr 2025 zu erarbeiten, welche unterschiedliche Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngrundstücke zu Gunsten der Wohngrundstücke berücksichtigt.

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 31.10.2024) wurden davon abweichend für Eschweiler nachfolgende (im Vergleich zum Jahr 2024 aufkommensneutrale) Hebesätze ermittelt:

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

Um bei der Festlegung differenzierter Hebesätze die angestrebte Aufkommensneutralität zu erreichen, wären für 2025 nachfolgende Hebesätze zu beschließen:

#### Grundsteuer A und B

1. für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (Grundsteuer A)	460 v.H.
2. für die Grundstücke (Grundsteuer B - Wohnen) (Grundsteuer B - Sonstige)	962 v.H. 1.520 v.H.

#### Grundsteuer C

Im Rahmen der Grundsteuerreform wird ab dem 1. Januar 2025 die Grundsteuer C eingeführt. Diese neue Steuer ermöglicht es den Kommunen, eine höhere Grundsteuer auf unbebaute, baureife Grundstücke zu erheben. Mit Verweis auf die Ausführungen in der Informationsvorlage 382/24 schlägt die Verwaltung vor, die Grundsteuer C in Eschweiler nicht einzuführen.

Um zu verhindern, dass die möglichen rechtlichen und fiskalischen Risiken einer Hebesatzdifferenzierung auf die Festsetzung der Gewerbesteuer „durchschlagen“, ist für die mögliche Beschlussfassung eine separate Hebesatzsatzung für die Gewerbesteuer beigefügt. Der Hebesatz für die Gewerbesteuer bleibt unverändert bei 495 %.

### **Beschlussvorschlag Alternative 3**

---

Die Stadtratsfraktionen SPD und Bündnis 90/ Die Grünen beantragten am 15.10.2024 unter Ziffer 1 ebenfalls die Entwicklung einer differenzierten Hebesatzsatzung, mit der der Hebesatz für „Wohnen“ möglichst bei 895 v.H. verbleibt und nicht weiter erhöht wird. Die Fragestellungen unter Ziffern 2 – 6 wurden mit den Informationsvorlagen 320/24 sowie 382/24 bereits behandelt.

Um bei der Festlegung differenzierter Hebesätze die angestrebte Aufkommensneutralität (im Vergleich zum Steueraufkommen 2024) bei gleichbleibendem Hebesatz für „Wohnen“ zu erreichen, wären für 2025 nachfolgende Hebesätze zu beschließen:

#### Grundsteuer A und B

1. für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (Grundsteuer A)	460 v.H.
2. für die Grundstücke (Grundsteuer B - Wohnen) (Grundsteuer B - Sonstige)	895 v.H. 1.710 v.H.

#### Grundsteuer C

Im Rahmen der Grundsteuerreform wird ab dem 1. Januar 2025 die Grundsteuer C eingeführt. Diese neue Steuer ermöglicht es den Kommunen, eine höhere Grundsteuer auf unbebaute, baureife Grundstücke zu erheben. Mit Verweis auf die Ausführungen in der Informationsvorlage 382/24 schlägt die Verwaltung vor, die Grundsteuer C in Eschweiler nicht einzuführen.

Um zu verhindern, dass die möglichen rechtlichen und fiskalischen Risiken einer Hebesatzdifferenzierung auf die Festsetzung der Gewerbesteuer „durchschlagen“, ist für die mögliche Beschlussfassung eine separate Hebesatzsatzung für die Gewerbesteuer beigefügt. Der Hebesatz für die Gewerbesteuer bleibt unverändert bei 495 %.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Auf die Ausführungen im Sachverhalt wird verwiesen.

**Personelle Auswirkungen:**

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

**Anlagen:**

Anlage 1 Satzung der Stadt Eschweiler über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze für das Haushaltsjahr 2025 (einheitlicher Hebesatz für die Grundsteuer B)

Anlage 2 - Satzung der Stadt Eschweiler über die Festsetzung der Hebesätze der Grundsteuer für das Haushaltsjahr 2025 (differenzierter Hebesatz für die Grundsteuer B)

Anlage 3 - Satzung der Stadt Eschweiler über die Festsetzung des Hebesatzes der Gewerbesteuer für das Haushaltsjahr 2025

Anlage 4 - Satzung der Stadt Eschweiler über die Festsetzung der Hebesätze der Grundsteuer für das Haushaltsjahr 2025 (differenzierter Hebesatz für die Grundsteuer B)

Anlage 5 - Schreiben der IHK vom 28.10.2024

Anlage 6 - Antrag der Ratsfraktion CDU vom 05.09.2024

Anlage 7 - Antrag der Ratsfraktionen SPD und Bündnis 90 Die Grünen vom 15.10.2024