

SPD-Fraktion im Rat der Stadt Eschweiler
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Rat der Stadt Eschweiler
Johannes-Rau-Platz 1, 52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Bürgermeisterin Nadine Leonhardt
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler



Eschweiler, 15. Oktober 2024

Antrag:

Grundsteuerreform 2025 - Wohnen in Eschweiler nicht weiter verteuern. Eschweiler steuert beim Hebesatz entgegen.

Sehr geehrte Frau Bürgermeister Leonhardt,

die Fraktionen von SPD und Bündnis 90 / DIE GRÜNEN beantragen für eine Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses oder des Rates vor der Aufstellung einer Hebesatzsatzung ab 2025 um Prüfung und Darstellung folgender Punkte:

1. Entwicklung einer Hebesatzsatzung mit differenzierten Hebesätzen der Grundsteuer B für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke, bei der der Hebesatz für das Wohnen möglichst bei 895 verbleibt und nicht weiter erhöht wird!
2. Erläuterung der aufkommensneutralen Hebesätze für die Grundsteuer ab 2025 nach neuem Modell mit und ohne Differenzierung in Wohn- und Nichtwohngebäude in Eschweiler.
3. Erläuterung der rechtlichen Risiken und Unwägbarkeiten, die durch eine Differenzierung der Hebesätze in Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke entstehen.
4. Erläuterung, wie Grundstücke zu klassifizieren sind, bei denen sowohl eine Wohnnutzung als auch eine gewerbliche Nutzung vorliegt (beispielsweise: Ladenlokal im EG, Wohnungen im 1. und 2. OG).
5. Entwicklung einer tragfähigen Hebesatzsatzung mit einem Hebesatz für eine aufkommensneutrale Einnahme bei der Grundsteuer A.

- 1 -

SPD-Stadtratsfraktion Eschweiler
Johannes-Rau-Platz 1, 52249 Eschweiler
Rathaus, Zimmer 114
Tel.: 02403 / 71-357
E-Mail: spd-fraktion@eschweiler.de

Stadtratsfraktion Bündnis 90 / Die Grünen Eschweiler
Johannes-Rau-Platz 1, 52249 Eschweiler
Rathaus, Zimmer 10
Tel.: 02403 / 71-356
E-Mail: gruene-fraktion@eschweiler.de

6. Darstellung der Auswirkungen einer möglichen Einführung einer Grundsteuer C. Die Einführung einer Grundsteuer C ab 01.01.2025 wird ermöglicht, um für baureifes, aber nicht bebautes Land eine Steuer zu erheben. Damit soll insbesondere auch dem angespannten Wohnungsmarkt entgegengewirkt werden. Wir bitten zu prüfen, wie viele Grundstücke in Eschweiler mit einer Grundsteuer C belegt werden könnten, wie hoch eine solche Steuernehreinnahme ausfallen könnte und wie hoch die Belastung für solche Grundstückseigentümer konkret dann wäre.

Begründung:

Fast die Hälfte aller 396 Städte und Gemeinden in NRW sieht sich so sehr in die Ecke gedrängt, dass ihnen keine andere Wahl bleibt, als die kommunalen Steuern zu erhöhen.

Mit Wirkung ab dem 01.01.2025 wird es erneut eine Anpassung der Grundsteuer geben müssen, da dann die Grundsteuerreform in Kraft treten wird, die nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts nötig wurde.

Wohnen darf in Eschweiler nicht noch teurer werden, denn die Grundsteuer belastet alle: Eigentümer genauso wie Mieter.

Die Finanzverwaltung des Landes Nordrhein-Westfalen hat über ihre Finanzämter für rund 6,4 Millionen wirtschaftliche Einheiten nahezu alle Grundsteuerwertfeststellungen und -messbescheide erlassen. Die allermeisten Grundstückseigentümer haben also vom Finanzamt Aachen-Kreis bereits den neuen Grundsteuermessbetrag erhalten, der ab 2025 gelten wird.

Das Land hat inzwischen auch aufkommensneutrale Hebesätze für alle Kommunen berechnet. Aufkommensneutralität für die Kommune bedeutet nicht Belastungsneutralität für die Bürgerinnen und Bürger. Das Aufkommen der Grundsteuer im Ganzen bliebe für eine Kommune konstant, aber in jedem Einzelfall können die zur Aufkommensneutralität führenden Hebesätze dazu führen, dass jemand mehr, weniger oder in gleicher Höhe Grundsteuer zahlt. Das hängt damit zusammen, dass sich die Messbeträge je Grundstück individuell verändert haben (mehr, weniger oder in gleicher Höhe).

Das Land NRW hat im September 2024 aktualisierte Zahlen zum aufkommensneutralen Hebesatz vorgelegt. Laut der Berechnung des Landes NRW würden sich die Hebesätze in Eschweiler ab 2025 bei gleichem Gesamtaufkommen wie folgt verändern:

- 2 -

SPD-Stadtratsfraktion Eschweiler
Johannes-Rau-Platz 1, 52249 Eschweiler
Rathaus, Zimmer 114
Tel.: 02403 / 71-357
E-Mail: spd-fraktion@eschweiler.de

Stadtratsfraktion Bündnis 90 / Die Grünen Eschweiler
Johannes-Rau-Platz 1, 52249 Eschweiler
Rathaus, Zimmer 10
Tel.: 02403 / 71-356
E-Mail: gruene-fraktion@eschweiler.de

- Hebesatz Grundsteuer A aufkommensneutral (für die Stadt): 460
- Bei einheitlichem Hebesatz der Grundsteuer B aufkommensneutral (für die Stadt): 1156

Das bedeutet: Mit diesen beiden Hebesätzen für die Grundsteuer A und Grundsteuer B würde ab 2025 die gleiche Steuersumme eingenommen werden, wie 2024 - nicht mehr und nicht weniger.

Die Ergebnisse der Messbetragsfestsetzungen ab 01.01.2025 haben gezeigt, dass in einigen Kommunen private Haushalte (Wohnen) zukünftig stärker belastet werden als die Eigentümerinnen und Eigentümer von Nichtwohngrundstücken (Gewerbe). Das Messbetragsvolumen in Eschweiler scheint insgesamt gesunken zu sein, wobei das Messbetragsvolumen bei Nichtwohngrundstücken (Gewerbe) überproportional stark gesunken ist. Das bedeutet, im Durchschnitt hat sich bei vielen Wohngebäuden der Grundsteuermessbetrag nach unten bewegt oder ist gleich geblieben. Bei den Gewerbegrundstücken hat sich im Durchschnitt der Messbetrag deutlich nach unten bewegt. Das Gesamtaufkommen des Messbetragsvolumen insgesamt, das Eschweiler noch 2024 aufweist, wird folglich nach der Reform ab 2025 nicht mehr erreicht werden.

Deshalb muss die Stadt die Hebesätze zwangsläufig an das neue Modell anpassen.

Die Entwicklung der Messbeträge führt zu einem Ungleichgewicht und einer Benachteiligung von Wohngrundstücken im Vergleich zu Nichtwohngrundstücken. Letztlich würden dann, ohne ein entsprechendes Gegensteuern, gewerbliche Grundstücksnutzer massiv Steuern einsparen, welche wiederum durch die große Allgemeinheit der Bürgerinnen und Bürger, die in Eschweiler wohnen, übernommen werden würde.

Das Land hat keine eigene Lösung dieses Problems entwickelt, sondern einen Gesetzesentwurf zu differenzierten Hebesätzen eingebracht, wonach die Kommunen für Wohngrundstücke andere Hebesätze, als für Gewerbegrundstücke festlegen können.

Laut der Berechnung des Landes NRW würden sich die differenzierten Hebesätze der Grundsteuer B in Wohnen und Gewerbe in Eschweiler ab 2025 bei gleichem Gesamtaufkommen wie folgt verändern müssen:

- Hebesatz Grundsteuer B Wohngrundstücke aufkommensneutral (für die Stadt): 977
- Hebesatz Grundsteuer B Nichtwohngrundstücke aufkommensneutral (für die Stadt): 1.631

Das bedeutet erneut: Mit diesen beiden Hebesätzen für die Grundsteuer B würde ab 2025 die gleiche Steuersumme eingenommen werden, wie 2024 - nicht mehr und nicht weniger. Bei einer

differenzierten Höhe des Hebesatzes nach Wohnen und Gewerbe würden somit Wohngrundstücke weniger stark belastet als ohne eine differenzierte Höhe des Hebesatzes.

Wir wollen, dass die Kosten für Wohnen für die Bürgerinnen und Bürger nicht noch weiter steigen und wollen daher alle Möglichkeiten diskutieren, die hierfür in Frage kommen.

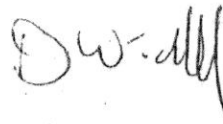
Die Belastung der Bürgerinnen und Bürger durch die nötige Erhöhung 2024 war genug. Wohnen darf nicht noch weiter verteuert werden. Deshalb wollen wir, dass eine Lösung gefunden wird, bei der der Hebesatz der Grundsteuer B für Wohnen bei 895 Punkten verbleibt.

Zudem stehen wir zu unserer Verantwortung für die Stadt Eschweiler und wollen weitere Maßnahmen zur Haushaltskonsolidierung diskutieren. Mit der aktuellen Grundsteuerreform wird beispielsweise die Grundsteuer C ab dem 1. Januar 2025 nun wieder eingeführt: Die jeweilige Kommune hat dann die Möglichkeit, die neue Grundsteuer C für unbebaute, baureife Grundstücke zu erheben. Diese soll den Gemeinden dabei helfen, die Baulandmobilisierung durch steuerliche Maßnahmen zu verbessern.

Mit freundlichen Grüßen



Dietmar Krauthausen
SPD-Fraktionsvorsitzender



Dietmar Widell
Fraktionssprecher Bündnis 90/Die Grünen