



Antwort

zur Anfrage Nr. AF/0017/2024

Vorlage: AW/0019/2024		Datum: 11.04.2024	
Dezernat 1			
Verfasser:	20-Kämmerei und Steueramt		Az.:
Betreff:			
Anfrage der FDP-Ratsfraktion zur Verteilung des Grundsteueraufkommens nach der Grundsteuerreform			
Gremienweg:			
18.04.2024	Stadtrat	☐ einstimmig	☐ mehrheitl.
		☐ abgelehnt	☐ Kenntnis
		☐ verwiesen	☐ vertagt
	TOP	☐ Enthaltungen	☐ Gegenstimmen
	öffentlich		☐ ohne BE
			☐ abgesetzt
			☐ geändert

Antwort:

Die drohende Belastungsverschiebung im Rahmen der Grundsteuerreform in Form der Verschiebung der Steuerlast zu Lasten von überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken (Wohngrundstücken) bei gleichzeitiger Begünstigung von überwiegend nicht zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken (Geschäftsgrundstücke) könnte, wie von Herrn Oberbürgermeister Langner bereits Anfang d. J. über den Städtetag Rheinland-Pfalz gefordert, durch eine Veränderung der Messzahlen auf Bundes- oder auf Landesebene (durch landesgesetzliche Abweichung gem. Art. 72 Abs. 3 GG) nivelliert werden.

Theoretisch denkbar wäre auch, den Kommunen das Recht einzuräumen, unterschiedliche Hebesätze innerhalb der Grundsteuer B zu regeln, um auf örtlicher Ebene über die Nivellierung der Wertverschiebung entscheiden zu können. Es gäbe dann etwa einen Hebesatz für Wohngrundstücke und einen Hebesatz für Geschäftsgrundstücke. Der Städtetag Rheinland-Pfalz hat jedoch klar zum Ausdruck gebracht, dass kommunalseitig eine Aufgabe der Einheitlichkeit der Hebesätze abgelehnt wird, da die handwerklichen Fehler auf Landes- und Bundesebene nicht zu Lasten der Kommunen gehen dürfen.

Zur möglichen Messzahl-Anpassung hat sich das Land Rheinland-Pfalz bislang ablehnend verhalten. Laut dem Städtetag Rheinland-Pfalz ist bekannt, dass diese Sichtweise auch von den übrigen Finanzministerien der betroffenen Länder, die das Bundesrecht anwenden, weitgehend geteilt wird. Bzgl. der politischen Verantwortlichkeit für die nicht bzw. viel zu spät erkannte Belastungsverschiebung hat Frau Finanzministerin Ahnen mit Schreiben vom 18. März 2024 den Bund in die Pflicht genommen, auf Beratungen in der Finanzministerkonferenz verwiesen und gleichzeitig die Kommunalen Spitzenverbände gebeten, von Vorwürfen in Richtung der Landesregierung abzusehen.

Das Bundesministerium der Finanzen äußerte sich mit Schreiben vom 10. April 2024 wie folgt:

„Das Ziel, bei der Umsetzung der im Jahr 2019 beschlossenen Reform überproportionale steuerliche Belastungsverschiebungen zu vermeiden, wird seitens des Bundes grundsätzlich begrüßt.

Hierbei ist jedoch zu beachten, dass es eine unvermeidliche Folge des Urteils des Bundesverfassungsgerichts ist, dass es für die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer zu einer Mehr- oder Minderbelastung kommen kann. Dies gilt unabhängig vom gewählten Grundsteuermodell für alle Länder und ist schon deshalb zwingend, weil die bisherige Grundlage für die Steuererhebung nicht verfassungskonform ist und eine Neubewertung des Grundbesitzes erfordert. Das neue Bewertungsrecht gewährleistet eine gleichmäßige Neubewertung der Grundstücke nach objektiven Kriterien und beseitigt damit den bisherigen

verfassungswidrigen Zustand. Belastungsverschiebungen im Einzelfall sind folglich unvermeidbar und folgerichtig. [...]

Vor diesem Hintergrund wird eine derartige bundesgesetzliche Änderung zur Öffnung des kommunalen Hebesatzrechts seitens des Bundes nicht befürwortet. In diesem Sinne hat der Bundesminister der Finanzen kürzlich dem Finanzminister des Landes Nordrhein-Westfalen und der Finanzministerin des Landes Rheinland-Pfalz geantwortet.“

Folglich ist derzeit auch der Bund nicht gewillt, Änderungen zur Vermeidung der Belastungsverschiebungen vorzunehmen.

Dies vorangestellt, wird die Anfrage wie folgt beantwortet:

Fragen zu 1.

Kommt es in Koblenz aufgrund der bislang vorliegenden Grundsteuermessbescheide zu Verschiebungen beim Grundsteueraufkommen zu Lasten von Wohnimmobilien und zu Gunsten gewerblicher Immobilien?

Wie verteilte sich das Grundsteueraufkommen zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung bis zur Grundsteuerreform und wie sieht die Verteilung nach der Grundsteuerreform in Koblenz aufgrund der bislang vorliegenden Bescheide aus?

Stellungnahme:

Die Verwaltung kann auf Basis von einzelnen Stichproben bestätigen, dass sich der Grundsteuermessbetrag bei großen gewerblichen Einheiten tlw. stark verringert. Sie stellen jedoch prozentual am Aufkommen der Grundsteuer B lediglich einen Anteil von 9,5 % dar. Die erhobenen Stichproben für Wohngrundstücke weisen zumindest bisher keine eindeutige Tendenz auf.¹

Derzeit ist die Verwaltung systemtechnisch nicht in der Lage, für das Grundsteueraufkommen Zusammenfassungen zu bilden in Wohngrundstücke und gewerbliche Grundstücke.

Fragen zu 2.

Kommt es innerhalb der Wohnnutzung zu Belastungsverschiebungen zu Lasten einzelner Wohnformen, insbesondere zu Lasten von Einfamilienhäusern?

Wie verteilte sich das Grundsteueraufkommen zwischen Einfamilienhäusern/Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung einerseits und Mehrfamilienhäusern/Wohnungseigentumsanlagen bis zur Grundsteuerreform?

Wie gestaltet sich die Verteilung aufgrund der bislang vorliegenden Bescheide innerhalb der vorbezeichneten Wohnformen?

Stellungnahme:

Auch nach Aussage des Städtetages Rheinland-Pfalz verlieren durch die eintretende Änderung der Bewertungsregeln für Geschäftsgrundstücke diese nach neuem Recht im Verhältnis zu Wohngrundstücken überproportional an Wert, so dass Geschäftsgrundstücke in Rheinland-Pfalz künftig weniger als bislang zum Grundsteueraufkommen beitragen. Dies müsste bei aufkommensneutraler Besteuerung von den Wohngrundstücken, insbesondere den mit 1- und 2-Familienhäusern bebauten Grundstücken, kompensiert werden.

Leider können derzeit keine dezidierten Auswertungen hierzu geliefert werden.

¹ vgl. auch HuFA 22.01.2024, TOP N1, UV/0355/2023