

AZ: 20.3- schü

Drucksache Nr.: 0387/2023/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Finanz- und Vergabeangelegenheiten	27.11.2024	Ö	Vorberatung
Hauptausschuss	03.12.2024	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	10.12.2024	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

Oberbürgermeister Bergmann

Verhandlungsgegenstand:

Hebesatzsatzung 2025

A n t r a g:

1. Ab dem 01.01.2025 werden die Hebesätze
a) für die Grundsteuer A auf 375 v.H.
b) für die Grundsteuer B auf 658 v.H.
c) für die Gewerbesteuer auf 410 v.H.
festgesetzt.

2. Die anliegende Satzung der Stadt Neumünster über die Festsetzung der Hebesätze für die Realsteuern in der Stadt Neumünster (Hebesatzsatzung) wird in der Fassung der Anlage 2 beschlossen.

IRIS:

Finanzpolitisch nachhaltig handeln

Finanzielle Auswirkungen:

Keine:

Die Hebesätze für die Grundsteuer A und Grundsteuer B sind so bemessen, dass es voraussichtlich zu einer Neutralität des Gesamtaufkommens der jeweiligen Steuerart kommt.

B e g r ü n d u n g :

Inhalt	
1. Vorbemerkungen	2
2. Ausgangslage / Rechtsgrundlagen	3
2.1 Urteil des Bundesverfassungsgerichts 2018	3
2.2 Grundsteuer-Reformgesetz	3
2.3 Grundsteuerhebesatzgesetz Schleswig-Holstein	3
3. Berechnung der Grundsteuer	3
3.1. Berechnung des Grundsteuerwertes	3
3.1.1 Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliches Vermögen)	4
3.1.2 Grundsteuer B (Grundvermögen)	4
3.2. Berechnung des Grundsteuermessbetrages	4
3.2.1 Grundsteuermessbetrag Grundsteuer A	4
3.2.2 Grundsteuermessbetrag Grundsteuer B	4
3.3. Berechnung der Grundsteuer	4
4. Transparenzregister des Landes	5
5. Steuerliche Struktur der Grundstücke in Neumünster (Grundsteuer B)	6
5.1 Wohngrundstücke	6
5.2 Nichtwohngrundstücke	6
5.2.1 Bebaute Nichtwohngrundstücke	6
5.2.2 Unbebaute Grundstücke	6
6. Grundsteuer B- einheitlicher Hebesatz	7
6.1 Höhe eines einheitlichen Hebesatzes	7
6.2 Rechtliche Bewertung eines einheitlichen Hebesatzes	7
7. Grundsteuer B- differenzierte Hebesätze	7
7.1 Änderungsantrag der CDU-Ratsfraktion, der Ratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen und der FDP-Ratsfraktion vom 11.Oktober 2024	7
7.2 Höhe der differenzierten Hebesätze	7
7.3 Rechtliche Bewertung der differenzierten Hebesätze	8
7.3.1 Verfassungsrechtliche Bewertung	8
7.3.2 Hebesatzspreizung	8
7.4 Administrative Risiken	9
7.5 Stellungnahme des Städteverbands Schleswig-Holstein	9
8. Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung der Verwaltung	9

1. Vorbemerkungen

Nachdem das Bundesverfassungsgericht im Jahr 2018 das bisherige System der grundsteuerlichen Bewertung für verfassungswidrig erklärt hat, wurden zwischenzeitlich die rechtlichen und mit der Bereitstellung der Grundsteuermessbescheide vom Finanzamt Neumünster auch die tatsächlichen Grundlagen für eine Umsetzung der Grundsteuerreform ab 01.01.2025 geschaffen.

Mit der Drucksache 0316/2023/DS hat die Verwaltung zur Sitzung der Ratsversammlung am 15.10.2024 eine Hebesatzsatzung mit einem einheitlichen Hebesatz für die Grundsteuer B entsprechend der Angabe im Transparenzregister für Schleswig-Holstein vorgelegt.

Die Ratsversammlung hat die o.a. Drucksache in geänderter Form beschlossen und die Verwaltung beauftragt, in der nächsten Sitzung (am 10.12.2024) der Ratsversammlung neben der vorliegenden Drucksache nebst Anlagen auch eine überarbeitete Fassung der Hebesatzsatzung zur Beschlussfassung vorzulegen, in der differenzierte Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngrundstücke festgesetzt werden (Anlage 1 - Änderungsantrag).

Mit der vorliegenden Drucksache wird neben dem Entwurf einer Hebesatzsatzung mit einem einheitlichen Hebesatz für die Grundsteuer B (Anlage 2) auch der Entwurf einer Hebesatzsatzung mit differenzierten Hebesätzen nach Wohn- und Nichtwohngrundstücken für die Grundsteuer B vorgelegt (Anlage 3).

Das Grundsteuerhebesatzgesetz Schleswig-Holstein ist am 01.11.2024 im Gesetz- und Verordnungsblatt Schleswig-Holstein bekannt gemacht worden. Nichtwohngrundstücke sind entsprechend § 1 Absatz 1 Ziffer 2 des Gesetzes bebaute Grundstücke, die nach dem Sachwertverfahren bewertet werden. Für diese Grundstücke und die unbebauten Grundstücke ist ein einheitlicher Hebesatz festzusetzen. Inwieweit die unbebauten Grundstücke rechtlich ebenfalls dem Begriff der Nichtwohngrundstücke unterfallen, ist dem Gesetzestext nicht eindeutig zu entnehmen und daher im Zweifel rechtlich unterschiedlich auslegbar.

Zur Klarstellung gilt, dass in dieser Drucksache der Begriff der **Nichtwohngrundstücke** so verwendet wird, dass er

- unbebaute Grundstücke, die nach dem Bewertungsgesetz mit dem Produkt aus der Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert bewertet werden und
- bebaute Grundstücke, die nach dem Bewertungsgesetz mit dem Sachwertverfahren bewertet werden

umfasst.

Um eine rechtlich einwandfreie Regelung zu gewährleisten, ist entsprechend der vorstehenden Ausführungen im Entwurf der Hebesatzsatzung mit differenzierten Hebesätzen zur Grundsteuer B (Anlage 3) die Formulierung des Gesetzestextes des Grundsteuerhebesatzgesetzes Schleswig-Holstein aufgenommen worden.

In der Anlage 4 (Vergleichsberechnungen Grundsteuer B) sind einige Beispiele zur Veranschaulichung der Auswirkungen der Grundsteuerreform (nur Grundsteuer B) auf exemplarisch ausgewählte Grundstücke in Neumünster aufgeführt. Bei den ausgewählten Beispielen handelt es sich nicht um durchschnittliche Werte. Dargestellt werden die Auswirkungen für die Grundsteuer B bei einheitlichem Hebesatz und bei differenzierten Hebesätzen.

2. Ausgangslage / Rechtsgrundlagen

2.1 Urteil des Bundesverfassungsgerichts 2018

Das Bundesverfassungsgericht hat das bisherige System der grundsteuerlichen Bewertung mit Urteil vom 10. April 2018 für verfassungswidrig erklärt, da es gleichartige Grundstücke unterschiedlich behandelte und so gegen das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung verstoße. Es hat weiterhin entschieden, dass spätestens bis zum 31. Dezember 2019 eine gesetzliche Neuregelung getroffen werden musste, dieses ist auch erfolgt. Die Anwendung des bisherigen Bewertungsgesetzes hat das Bundesverfassungsgericht bis zum 31. Dezember 2024 befristet. Ab dem 1. Januar 2025 wird dann die Grundsteuer auf Grundlage des neuen Rechts erhoben.

2.2 Grundsteuer-Reformgesetz

Das Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz– GrStRefG) vom 26. November 2019 (BGBl. 2019 I S. 1794) enthält u. a. die neuen Bewertungsregeln für Zwecke der Grundsteuer. Schleswig-Holstein wendet das sogenannte Bundesmodell der Grundstücksbewertung an. Es sieht vor, dass der gesamte Grundbesitz in Deutschland auf den Stichtag 1. Januar 2022 neu bewertet wird, d. h. mit den am 1. Januar 2022 bestehenden Verhältnissen. Hierfür haben die Eigentümerinnen und Eigentümer eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes an das Finanzamt übermittelt. Die Finanzämter haben alle Grundstücke neu bewertet und den Gemeinden daraus berechnete Grundsteuerermessbeträge übermittelt.

2.3 Grundsteuerhebesatzgesetz Schleswig-Holstein

Mit dem Schleswig-Holsteinischen Grundsteuerhebesatzgesetz vom 15.10.2024, bekannt gemacht im Gesetz- und Verordnungsblatt Schleswig-Holstein vom 01.11.2024, wird für Schleswig-Holstein die Möglichkeit eröffnet, differenzierte Hebesätze für die Grundsteuer B festzusetzen. Hierbei wird differenziert nach Wohngrundstücken (bebauten Grundstücken, die nach dem Bewertungsgesetz im Ertragswertverfahren zu bewerten sind) und Nichtwohngrundstücken (unbebauten Grundstücken und bebauten Grundstücken, die nach dem Bewertungsgesetz im Sachwertverfahren zu bewerten sind). Siehe insoweit auch die Hinweise in den Vorbemerkungen dieser Drucksache.

3. Berechnung der Grundsteuer

Die Berechnung der Grundsteuer erfolgt in drei Schritten. Zunächst erfolgt die Berechnung des Grundsteuerwertes. Anschließend wird der Grundsteuerermessbetrag ermittelt und als letzter Schritt die Höhe der Grundsteuer festgesetzt.

3.1. Berechnung des Grundsteuerwertes

3.1.1 Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliches Vermögen)

Für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen wird gemäß § 236 des Bewertungsgesetzes der Ertragswert zugrunde gelegt.

3.1.2 Grundsteuer B (Grundvermögen)

Wohngrundstücke

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Wohneigentum, vermieteten Häusern und Wohnungen wird der Grundsteuerwert nach dem **Ertragswertverfahren** ermittelt. Wesentliche Faktoren der Wertermittlung sind:

- der jeweilige Wert des Bodens (Bodenrichtwert),
- die Höhe der statistisch ermittelten Nettokaltmiete, die u. a. von der sogenannten Mietniveaustufe der jeweiligen Gemeinde abhängt (je höher die Mietniveaustufe, desto höher ist tendenziell die Miete in einer Gemeinde),

- weitere Faktoren wie die Grundstücksfläche, Grundstücksart und das Alter des Gebäudes.

Nichtwohngrundstücke

Bei bebauten Geschäftsgrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken, Teileigentum und sonstigen bebauten Grundstücken wird der Grundsteuerwert nach dem **Sachwertverfahren** ermittelt. Dabei wird nicht auf die zu erzielenden Erträge, sondern auf den Grundstückswert und den gesondert ermittelten Gebäudewert abgestellt. Der Grundsteuerwert unbebauter Grundstücke wird anhand des vom Gutachterausschusses ermittelten Bodenrichtwertes und der Grundstücksgröße ermittelt.

3.2. Berechnung des Grundsteuermessbetrages

Der Grundsteuermessbetrag ergibt sich aus der Multiplikation des neu ermittelten Grundsteuerwertes mit der gesetzlich festgeschriebenen Steuermesszahl.

3.2.1 Grundsteuermessbetrag Grundsteuer A

Für die Grundsteuer A wird mit der Steuermesszahl 0,55 v. T. multipliziert (Grundsteuerwert / 1.000 x 0,55 = Grundsteuermessbetrag).

3.2.2 Grundsteuermessbetrag Grundsteuer B

Für die Grundsteuer B wird mit der Steuermesszahl 0,31 v. T. (Wohnbebauung) bzw. 0,34 v. T. (sonstige z. B. unbebaute Grundstücke, Garagen und Geschäftsgrundstücke) multipliziert (Grundsteuerwert / 1.000 x 0,31 bzw. 0,34 = Grundsteuermessbetrag).

3.3. Berechnung der Grundsteuer

Zur Berechnung der Grundsteuer wird der Grundsteuermessbetrag eines jeden Grundstückes mit dem von der Gemeinde festgelegten Hebesatz multipliziert.

Durch die Neubewertung aller Grundstücke ändert sich die Gesamtsumme der Grundsteuermessbeträge in einer Gemeinde. Sie kann mehr oder weniger deutlich über oder unter der bisherigen Summe liegen. Blieben die Hebesätze unverändert, würde das Grundsteueraufkommen der Stadt Neumünster dann sinken oder steigen. Damit das Grundsteueraufkommen gleichbleibt, ist es unerlässlich, dass die Stadt Neumünster neu über die Hebesätze entscheidet.

4. Transparenzregister des Landes

Im Zuge der Grundsteuerreform wurde seitens des Landes das politische Ziel ausgegeben, dass das Gesamt-Grundsteuer-Aufkommen jeder Kommune reformbedingt weder steigt noch sinkt (Aufkommensneutralität). Die verfassungsrechtlich festgeschriebene Hebesatzautonomie der Kommunen bleibt hiervon unberührt. Zur Information für die Öffentlichkeit und zur Unterstützung der Kommunen bei ihrer Entscheidung für neue Hebesätze hat das Land ein Transparenzregister eingerichtet: Für jede Kommune werden diejenigen Hebesätze ausgewiesen, die zu einer aufkommensneutralen Erhebung der Grundsteuer führen. Für jede Kommune erfolgt eine individuelle Berechnung eines Hebesatzes für die Grundsteuer A (für wirtschaftliche Einheiten des Vermögens der Land- und Forstwirtschaft) und für die Grundsteuer B (für wirtschaftliche Einheiten des Grundvermögens).

Das Finanzministerium hat die Rahmenbedingungen in dem Landtags-Umdruck 20/3424 aufgezeigt. Zunächst wird das Grundsteueraufkommen der Kommune anhand der bisherigen Messbeträge ermittelt. Danach erfolgt eine Schätzung der bisher fehlenden Festsetzungen im neuen Recht durch das Statistikamt Nord anhand verschiedener

Verfahren. Dabei werden laut Finanzministerium statistisch relevante und auffällige Einheiten identifiziert und bevorzugt bearbeitet bzw. erneut überprüft.

Eingeflossen sind ferner insbesondere folgende Rechtsänderungen:

- Für bestimmte Einheiten wird kein gesonderter Messbetrag mehr festgesetzt.
- Wohnteile land- und forstwirtschaftlicher Betriebe werden aus der Grundsteuer A herausgetrennt und gesondert in der Grundsteuer B festgesetzt.

Dadurch kommt es zu einer Verschiebung des betreffenden Messbetragsvolumens von Grundsteuer A (Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) zur Grundsteuer B (Grundvermögen), dieses wurde im Transparenzregister berücksichtigt.

Eine unterschiedliche Wertentwicklung in den Kommunen kann gemäß Transparenzregister zu einem teilweise stark veränderten Hebesatz gegenüber dem bisherigen Hebesatz führen, um die angestrebte Aufkommensneutralität sicherzustellen.

Das Transparenzregister kann seit September 2024 auf der Internetseite des Landes (www.schleswig-holstein.de/grundsteuer) eingesehen werden.

Das Land Nordrhein-Westfalen (NRW) stellt den Kommunen im dortigen Transparenzregister Daten zu differenzierenden Hebesätzen bei der Grundsteuer B zur Verfügung. Auf Nachfrage der Verwaltung teilte das schleswig-holsteinische Finanzministerium mit E-Mail vom 06.11.2024 mit, dass in Schleswig-Holstein keine differenzierten Hebesätze für die Kommunen bereitgestellt werden können; leider auch nicht im Einzelfall und gegen Kostenerstattung für die Stadt Neumünster.

5. Steuerliche Struktur der Grundstücke in Neumünster (Grundsteuer B)

Steuerliche Differenzierung nach Grundstücksarten

Die Differenzierung des Grundvermögens (Grundsteuer B) erfolgt nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 und 3 des Schleswig-Holsteinischen Grundsteuerhebesatzgesetzes. Danach kann ein Hebesatz für Wohngrundstücke (bebaute Grundstücke, die im Ertragswertverfahren bewertet werden) und ein hiervon abweichender Hebesatz für Nichtwohngrundstücke (bebaute Grundstücke, die im Sachwertverfahren bewertet werden und unbebaute Grundstücke, die nach dem Bodenrichtwert bewertet werden) bestimmt werden.

5.1 Wohngrundstücke

Zu den 21.302 **Wohngrundstücken**, also denjenigen, die im Ertragswertverfahren zu bewerten sind, zählen nach § 250 Abs. 2 Bewertungsgesetz:

- Einfamilienhäuser, (12.684 Fälle)
- Zweifamilienhäuser, (1.071 Fälle)
- Mietwohngrundstücke (1.964 Fälle)
- Wohnungseigentum. (5.582 Fälle)

Bei den Wohngrundstücken, die von einer Steigerung des Messbetrages betroffen sind, ist es häufig zu Nachfeststellungen gekommen. Sofern Objekte seit der erstmaligen Feststellung nicht veräußert wurden, wurde überwiegend der zum 01.01.1964 bestimmte Messbetrag seitens der Finanzverwaltung festgesetzt. Etwaige Sanierungen, Um- und Ausbauten wurden bisher nicht berücksichtigt. Eine Steigerung der Messbeträge konnte insbesondere in den gehobeneren Lagen festgestellt werden.

5.2 Nichtwohngrundstücke

5.2.1 Bebaute Nichtwohngrundstücke

Zu den 1.774 **bebauten Nichtwohngrundstücken**, also den Grundstücken, die im Sachwertverfahren zu bewerten sind, zählen nach § 250 Abs. 3 des Bewertungsgesetzes:

- Geschäftsgrundstücke, (759 Fälle)
(mehr als 80 % betriebliche oder öffentliche Nutzung)
- gemischt genutzte Grundstücke, (416 Fälle)
(z.B. Geschäftshäuser, bei denen zudem eine Wohnnutzung von maximal 80% erfolgt)
- Teileigentum (278 Fälle)
(z.B. Garagen und gemeinsame Parkplätze bei Gemeinschaftseigentum)
- sonstige bebaute Grundstücke. (321 Fälle)
(z.B. auch Garagen, Pflegeeinrichtungen, Mehrfamilienhäuser usw.)

5.2.2 Unbebaute Grundstücke

Der Grundsteuerwert der ca. 708 **unbebauten Grundstücke** ermittelt sich aus dem Produkt der Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert auf den Stichtag 01.01.2022.

Bei größeren unbebauten Flächen kann es nach dem 01.01.2025 zu einer erheblichen Steigerung des Grundsteuerbetrages kommen.

6. Grundsteuer B- einheitlicher Hebesatz

6.1 Höhe eines einheitlichen Hebesatzes

Der festzusetzende einheitliche Hebesatz in der Stadt Neumünster von 658 % bei der Grundsteuer B entspricht dem im Transparenzregister Schleswig-Holstein veröffentlichten Hebesatz.

6.2 Rechtliche Bewertung eines einheitlichen Hebesatzes

Die Erhebung der Grundsteuer auf Basis eines einheitlichen Hebesatzes ist insgesamt mit geringen rechtlichen oder praktischen Problemen verbunden. Die Verwaltung ist an die vom Finanzamt ermittelten Berechnungsgrundlagen gebunden, so dass der **Grundsteuerbescheid in dieser Hinsicht nicht angreifbar ist. Auch die Höhe des einheitlichen Hebesatzes unterliegt keinem besonderen Risiko, solange der Hebesatz keine erdrosselnde Wirkung für die Gesamtheit der Grundstückseigentümer entfaltet.** Diese erdrosselnde Wirkung ist bei einem einheitlichen Hebesatz von 658 v. H. in der Stadt Neumünster nicht ersichtlich.

Ein grundsätzliches Risiko der Grundsteuerreform und damit auch bei der Anwendung eines einheitlichen Hebesatzes besteht in grundsätzlichen verfassungsrechtlichen Bedenken gegen das auch in Schleswig-Holstein zugrunde gelegte Bundesmodell. Hierzu liegen derzeit noch keine höchstrichterlichen Entscheidungen vor.

7. Grundsteuer B– differenzierte Hebesätze

7.1 Änderungsantrag der CDU-Ratsfraktion, der Ratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen und der FDP-Ratsfraktion vom 11.Oktober 2024

Der Änderungsantrag vom 11. Oktober 2024 wurde von der Ratsversammlung am 15.10.2024 wie folgt beschlossen:

Die Verwaltung wird beauftragt, in der nächsten Sitzung der Ratsversammlung neben der vorliegenden Drucksache nebst Anlagen auch eine überarbeitete Fassung der Hebesatzsatzung zur Beschlussfassung vorzulegen, in der differenzierte Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngrundstücke festgesetzt werden. Die Höhe dieser Hebesätze ist so

zu bemessen, dass das Aufkommen der Grundsteuer sowohl für Wohn- als auch für Nichtwohngrundstücke voraussichtlich jeweils insgesamt nicht höher als das bisherige Grundsteueraufkommen ist.

Die Ratsversammlung erkennt damit an, dass ein Ende September 2024 im Landtag beratenes Gesetz nach Inkrafttreten die theoretische Möglichkeit zur Differenzierung nach Grundstücken eröffnet, die für Wohnen oder nicht für Wohnen bestimmt sind. Bislang ist aber keine rechtssichere Unterscheidbarkeit insbesondere für gemischte Nutzungen bekannt. Die Verwaltung wird daher gebeten, eine Empfehlung zur Ratsversammlung für eine der Fassungen vorzulegen, aus der auch hervorgeht, ob die Unterscheidbarkeit von Wohn- und Nichtwohngrundstücken aus Sicht der Verwaltung rechtssicher vorgenommen werden kann.

7.2 Höhe der differenzierten Hebesätze

Die Berechnung der Hebesätze erfolgt anhand der bereits vom Finanzamt bearbeiteten Fälle. Für ca. 1.850 von 25.521 Objekten liegen bisher keine Daten vor (Stand 28.10.2024). Da die Zuordnung zu einer Grundstücksart über die elektronischen Mitteilungen des Finanzamtes erfolgt, können diese Fälle bislang keiner Grundstücksart zugeordnet werden.

Ausgehend von den bereits vorliegenden Daten und unter der Prämisse der Aufkommensneutralität zu einem Grundsteueraufkommen von ca. 14,65 Mio. Euro, ergeben sich folgende Hebesätze:

Wohngrundstücke:	529 %
Nichtwohngrundstücke:	1009 %

7.3 Rechtliche Bewertung der differenzierten Hebesätze

Aus Nordrhein-Westfalen liegen zwei Rechtsgutachten zur optionalen Einführung differenzierter Grundsteuerhebesätze für die dortige mit Schleswig-Holstein vergleichbare Rechtslage vor. Ein Gutachten wurde für das Ministerium des Landes Nordrhein-Westfalen im August 2024 und ein Gutachten für den Städtetag Nordrhein-Westfalen im September 2024 erstellt.

Der Fachdienst Recht hat diese Rechtsgutachten einer summarischen Bewertung unterzogen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass sich nach beiden Gutachten die Rechtsunsicherheit bei differenzierenden Hebesätzen erhöht und dass die beabsichtigte Differenzierung die meisten Wohnnutzungen kaum entlastet, dafür jedoch Nichtwohnnutzungen, aber auch einige Wohnnutzungen (auf Nichtwohngrundstücken) erheblich mehr belastet.

7.3.1 Verfassungsrechtliche Bewertung

In dem Gutachten des Städtetages NRW wird auf die bereits für das Landesgesetz bestehende Problematik hingewiesen, dass die Neubewertung sämtlicher Grundstücke erforderlich wurde, weil die bisherige Bewertung verfassungswidrig war. Aufgrund der nunmehr erfolgten Neubewertung ist davon auszugehen, dass die neuen Grundstückswerte grundsätzlich verfassungsgemäß sind. Eine Verlagerung der Belastung durch die Grundsteuer von den Nichtwohngrundstücken auf die Wohngrundstücke ist daher eine reine Folge dieser verfassungsgemäßen Neubewertung.

Wohnnutzungen bei Nichtwohngrundstücken sind insbesondere bei Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken möglich. Insoweit würden tatsächlich auch viele Wohnnutzungen durch den höheren Hebesatz für Nichtwohngrundstücke betroffen sein, beispielsweise Objekte in der Lütjenstraße, am Kuhberg, am Großflecken, an der Mühlenbrücke und in der Kieler Straße. Diese Wohnnutzungen werden gegenüber den reinen Wohngrundstücken erheblich mehr belastet.

Im Gutachten des Ministeriums NRW wird diese Problematik im Rahmen der notwendigen Typisierung als hinnehmbar angesehen, im Gutachten des Städtetages als Risiko gesehen.

7.3.2 Hebesatzspreizung

Die Hebesatzspreizung beschreibt das Verhältnis der Höhe der Hebesätze für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke zueinander. Eine Hebesatzspreizung von 50 % liegt z.B. vor, wenn für Wohngrundstücke ein Hebesatz von 500 % und für Nichtwohngrundstücke ein Hebesatz von 1.000 % festgesetzt wird. In Sachsen und im Saarland liegen bereits gerichtliche Entscheidungen vor, die sich mit dem Ausmaß einer Spreizung der Messzahlen beschäftigt haben. In den Urteilen ist eine Spreizung von 50 Prozent bzw. 47 Prozent nicht beanstandet worden. Nach dem Gutachten des Ministeriums aus NRW wird davon ausgegangen, dass daher eine Hebesatzspreizung von bis zu 50 % noch angemessen ist. Ob bei einer gerichtlichen Überprüfung in Schleswig-Holstein dieser Ansicht gefolgt wird, ist jedoch nicht sicher vorhersehbar.

Bei der Stadt Neumünster würde bei der Datenlage vom 28.10.2024 mit den bereits genannten möglichen Hebesätzen von 529 % für Wohngrundstücke und von 1009 % für Nichtwohngrundstücke eine Hebesatzspreizung von knapp unter 50 % vorliegen.

7.4 Administrative Risiken

Zwar ist rechtlich eine Differenzierung nach Wohn- und Nichtwohngrundstücken ohne weiteres möglich, da sich hierzu Legaldefinitionen in § 1 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 3 des Grundsteuerhebesatzgesetzes finden und die Festlegung der Grundstücksart im Rahmen der Bewertung des Grundstücks durch das Finanzamt erfolgt, jedoch ergeben sich einige administrative Risiken.

Insbesondere ergibt sich der Aufwand der Umsetzung einer Verfahrensänderung. Alle bisher bekannten 1.774 bebauten Nichtwohngrundstücke müssten aufgrund der revisionssicheren Dokumentation im Finanzverfahren händisch beendet und ab dem 01.01.2025 als neues Objekt angelegt werden. Bei einer Bearbeitungszeit von fünf Minuten pro Objekt sind rund 148 Arbeitsstunden zu leisten. Um den Versand der Bescheide für die Grundsteuer B Anfang Januar sicherstellen zu können, wäre die Anordnung von Mehrarbeit für die Beschäftigten erforderlich.

Die Stadt Kiel geht in dem Landtagsumdruck 20-03531 <https://www.landtag.ltsh.de/infothek/wahl20/umdrucke/03500/umdruck-20-03531.pdf> davon aus, dass dort alle Grundstückskonten umgeschrieben werden müssten. Dort würde sich der Aufwand auf ca. 7.240 Arbeitsstunden belaufen.

7.5 Stellungnahme des Städteverbands Schleswig-Holstein

Auf Nachfrage der Verwaltung teilte der Städteverband Schleswig-Holstein am 07.11.2024 mit, dass von dort eine Umfrage zur möglichen Einführung differenzierter Hebesätze bei den Mitgliedstädten durchgeführt wurde. Im Ergebnis wurden keine Städte bekannt, die von der Möglichkeit differenzierter Hebesätze Gebrauch machen wollen.

Es wurde vom Städteverband empfohlen, zunächst die weitere Entwicklung abzuwarten.

8. Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung der Verwaltung

Mit dem Grundsteuerhebesatzgesetz wurde in Schleswig-Holstein den Kommunen ein Instrument an die Hand gegeben, um differenzierte Hebesätze zwischen Wohngrundstücken sowie Nichtwohngrundstücken ab dem 01.01.2025 festzusetzen.

Bundesweit liegen derzeit keinerlei Erfahrungen mit differenzierten Hebesätzen vor. In Nordrhein-Westfalen (NRW) erstellte Rechtsgutachten im Auftrag des dortigen Innenministeriums und des Städtetages NRW kommen zu widersprüchlichen Einschätzungen zur Rechtssicherheit differenzierter Hebesätze.

Während den Kommunen in NRW seitens des dortigen Finanzministeriums Empfehlungen für differenzierte Hebesätze zur Verfügung gestellt wurden, können entsprechende Daten vom Schleswig-Holsteinischen Finanzministerium nicht bereitgestellt werden. Damit obliegt den Kommunen in Schleswig-Holstein die Berechnung differenzierter Hebesätze vollständig in eigener Verantwortung.

Dem Städteverband Schleswig-Holstein liegen keine Erkenntnisse vor, dass ein Verbandsmitglied die Einführung differenzierter Hebesätze ab 2025 plant.

Während Wohngrundstücke bei der Einführung differenzierter Hebesätze relativ geringfügig entlastet werden, entsteht bei Nichtwohngrundstücken eine relativ hohe Mehrbelastung.

Wohnnutzungen bei Nichtwohngrundstücken sind insbesondere bei Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken möglich. Von der hohen Belastung sind auch diese Wohneinheiten betroffen.

Es wird mit einer Vielzahl von Widersprüchen seitens der Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer gerechnet. Insoweit wird es mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit zu einer verwaltungsgerichtlichen Überprüfung der Hebesätze kommen. Dies wird auch bei einem einheitlichen Hebesatz für die Grundsteuer B der Fall sein. Das rechtliche Risiko wird bei einheitlichem Hebesatz entsprechend der Empfehlung des Transparenzregisters allerdings als deutlich geringer eingeschätzt.

Abschließende Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt unter Würdigung der rechtlichen und administrativen Risiken bei der Einführung differenzierter Hebesätze zur Grundsteuer B zum 01.01.2025 eine Hebesatzsatzung mit einem einheitlichen Hebesatz für die Grundsteuer B gemäß Anlage 2 zu erlassen.

Im weiteren Verlauf sollte die rechtliche Entwicklung in Schleswig-Holstein und den Ländern, die ebenfalls das Bundesmodell anwenden, eingehend beobachtet werden.

In den nächsten Monaten wird sich auch die Datenlage zur Grundsteuerbewertung in Neumünster weiter vervollständigen.

Die Verwaltung empfiehlt, ggfls. in den Jahren 2026 ff. die Einführung differenzierter Hebesätze bei der Grundsteuer B erneut zu prüfen.

Im Auftrage

Bergmann
Oberbürgermeister

Knapp
Erster Stadtrat

Anlagen:

Anlage 1: Änderungsantrag der CDU, Bündnis90/Die Grünen und der FDP v. 11.10.2024

Anlage 2: Hebesatzsatzung-einheitlicher Hebesatz Grundsteuer B

Anlage 3: Hebesatzsatzung-differenzierte Hebesätze Grundsteuer B

Anlage 4: Vergleichsberechnungen Grundsteuer B