



Referat	Steuern und Abgaben	öffentlich
Auskunft erteilt	Scholz, Andreas	Drucksache Nummer 17/2029
Aktenzeichen	670-Hebesatzsatzung	
Datum	17.10.2024	
Beschlussvorlage		

Beratungsweg	Sitzungstermin	Status	Zuständigkeit
Haupt- und Finanzausschuss	19.11.2024	öffentlich	Vorberatung
<i>Einstimmig beschlossen (11 Ja / 0 Nein / 4 Enthaltungen)</i>			
Rat	03.12.2024	öffentlich	Beschlussfassung

Betreff:	Satzung über die Hebesätze der Stadt Langenfeld Rhld. für die Realsteuern
-----------------	--

Beschluss:

1. **Der Haupt- und Finanzausschuss** empfiehlt dem Rat der Stadt Langenfeld, die nachfolgende Satzung zur Festsetzung der Hebesätze der Stadt Langenfeld Rhld. für die Realsteuern ab dem 01.01.2025 in der Variante 1 (einheitlicher Hebesatz) zu beschließen.

Die Steuersätze für die Gemeindesteuern (Realsteuern) werden wie folgt festgesetzt (Variante 1):

- | | | |
|----|---|-----------|
| 1. | Grundsteuer A
ab 01. Januar 2025 | 291 v. H. |
| 2. | Grundsteuer B
ab 01. Januar 2025 | 418 v. H. |
| 3. | Gewerbsteuer nach dem Gewerbeertrag
ab 01. Januar 2025 | 360 v. H. |

2. **Der Rat der Stadt Langenfeld** beschließt die nachfolgende Satzung zur Festsetzung der Hebesätze der Stadt Langenfeld Rhld. für die Realsteuern ab dem 01.01.2025 in der Variante 1.

Im Auftrag

Grieger

Klimarelevanz des Beschlusses

x Nein

Ja. Erläuterung siehe Sachverhalt

Sachverhalt:

Die Verwaltung empfiehlt unter sorgsamer Abwägung der bisher gewonnenen Erkenntnisse sowie der vorliegenden Rechtsgutachten des Deutschen Städtetags (Anlage 1) und des Landes NRW (Anlage 2) in Verbindung mit dem Schreiben des Finanzministeriums vom 22. Oktober 2024 (Anlage 3) fortgesetzt die einheitlichen Hebesätze für die Ermittlung der Zahlbeträge zur Grundsteuer A und B zu verwenden (Variante 1).

Die Anwendung von optionalen differenzierten Hebesätzen (Variante 2) wird indes aus Gründen der Rechtsunsicherheit nicht empfohlen, jedoch dem Haupt- und Finanzausschuss zur Beratung vorgelegt.

Beide Varianten der Hebesatzsatzung verwenden die vom Land NRW übermittelten aufkommensneutralen Hebesätze.

Begründung:

Überdies wird auf die Ausführungen der Vorlagen 17/1863 sowie 17/1904 nebst Anlagen hingewiesen:

Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze beschlossen

Das Land NRW hat nach der Expertenanhörung am 18.06.2024 die Einbringung des Gesetzes über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen am 27.06.2024 mit Wirkung zum 01.01.2025 beschlossen.

Technische Umsetzung

Die Ermittlung des aufkommensneutralen Hebesatzes ist nunmehr möglich. Für September 2024 hatte das Land NRW zudem eine aktualisierte Datenbasis in Aussicht gestellt (diese liegt nunmehr vor).

Prozessrisiken (in Zusammenhang mit Widerspruch, Klage gegen den Abgabenbescheid)

Unter Betrachtung der Prozessrisiken im Sinne von Widerspruch und Klage gegen den Abgabenbescheid ist es gleich, ob die Kommune differenzierte Hebesätze verwendet oder beim Bundesmodell verbleibt. Insgesamt wird mit einem Anstieg an Prozesstätigkeit zu rechnen sein, bis hin zu Klageverfahren und damit verbunden die zusätzliche Belastung

sowohl der Kommune als auch der Gerichte über alle Instanzen hinweg. Dies führt in der Folge zu gesteigerten Aufwendungen innerhalb der Kommunen im Bereich der Prozessaufwendungen sowie einer Mehrbelastung des eigenen Personalkörpers im Rahmen der Vorverfahren. Zudem kann erwartet werden, dass seitens der Interessensverbände wie Haus- und Grundvereinen, der IHK und des Bundes der Steuerzahler Empfehlungen zur Einlegung von Rechtsmitteln gegen die Grundsteuerbescheide ausgesprochen werden. Die Kollegenschaft des Referates Steuern und Abgaben wird damit mehr als auskömmlich beschäftigt sein.

Das Bundesmodell bringt dabei die bekannte Unwucht zwischen Sachwertverfahren (Nichtwohngrundstücken) und Ertragsverfahren (Wohngrundstücken) mit und die gesetzliche Option (differenzierte Hebesätze) birgt das Risiko der möglicherweise nicht rechtsicheren Festlegung unterschiedlicher Hebesätze. Diese Unsicherheit wird durch die konträren Rechtspositionen der beauftragen Gutachten des Landes NRW und des Städtetags deutlich dargelegt und es wird zudem hervorgehoben, welche Risiken für die Städte, die eine Differenzierung der Grundsteuer B-Hebesätze erwägen, einhergeht. Hier wird schlussendlich die Rechtsprechung nach der Umsetzung der Grundsteuerreform Erkenntnisgewinne bringen müssen.

Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung beabsichtigt, die einheitlichen Hebesätze für die Ermittlung der Zahlbeträge zur Grundsteuer A und B zu verwenden und nimmt Abstand von der Verwendung differenzierter Hebesätze. Dabei wird neben obigen Ausführungen auf die Vorlagen 17/1863 und 17/1904 hingewiesen. Die dort aufgezeigten Argumente, die gegen eine Anwendung von differenzierten Hebesätzen sprechen, wurden in Verbindung mit dem Beschluss des Landtages vom 27.06.2024 nicht ausgeräumt. Das vorliegende Rechtsgutachten des Deutschen Städtetags (Anlage 1) verdeutlicht vertiefend die Problematik bei der Verwendung von differenzierten Hebesätzen.

Die Verwaltung bleibt daher fortgesetzt bei der Auffassung, dass das Optionsmodell mehr rechtliche Unabwägbarkeiten und Aufwendungen für alle Beteiligten mit sich bringt, als die Umsetzung der Vorgaben des Bundesmodells, so dass fortgesetzt die folgende Variante 1, wie bereits in der Ratssitzung am 11.06.2024 dargelegt, Priorität genießt:

Variante 1: Die Stadt Langenfeld bleibt beim Status quo und zieht die gesetzliche Option im Jahr 2025 nicht. Aufgrund der zahlreichen und erheblichen Risiken, die eine rechtssichere Umsetzung des Optionsmodells gefährdet erscheinen lassen, kommt daher aus Sicht der Verwaltung derzeit die Variante 1 (einheitliche Hebesätze) für eine Umsetzung zum pflichtigen Beschluss noch im Jahr 2024 infrage. Ohne Beschluss über neue Hebesätze würden zum 01.01.2025 alle Grundsteuererträge wegfallen, da eine Bescheiderteilung auf der Basis der alten Hebesätze 2024 rechtlich nicht mehr möglich ist.

Jedoch werden sich durch die geänderte Messbetragsfestsetzung des Finanzamtes innerhalb der Bürgerschaft die Grundsteuern individuell verändern. Gleiches gilt für Nichtwohngrundstücke, wobei dort tendenziell Veränderungen geringfügiger ausfallen.

Die aufgezeigten Argumente, die insgesamt gegen eine Anwendung von differenzierten Hebesätzen sprechen, wurden auch unter Hinzunahme der Ergebnisse der Expertenanhörung vom 18.06.2024 in Verbindung mit dem Beschluss des Landtages vom 27.06.2024 sowie der aktuell vorliegenden Rechtsgutachten nicht ausgeräumt, sondern bestätigt.

Daher bleibt die Verwaltung fortgesetzt der Ansicht, dass der Beschluss von einheitlichen Hebesätzen mit geringeren rechtlichen Risiken verbunden ist.

Exkurs: aus der Rechtsprechung

Zum Erfordernis der Gewährleistung einer verfassungskonformen Auslegung der ab dem 1.1.2025 anzuwendenden Neuregelung der Bewertungsvorschriften für Zwecke der Grundsteuer in Fällen, in denen der nach den §§ 218 ff. BewG ermittelte Grundsteuerwert unter Berücksichtigung des Übermaßverbots den nachgewiesenen niedrigeren gemeinen Wert um mehr als 40 v.H. überschreitet.

Die Bewertungsvorschriften der §§ 218 ff. des Bewertungsgesetzes i.d.F. des Grundsteuerreformgesetzes vom 26.11.2019 (BGBl. I 2019, 1794) sind bei der im Aussetzungsverfahren gem. § 69 Abs. 3 der Finanzgerichtsordnung gebotenen summarischen Prüfung verfassungskonform dahin auszulegen, dass auf der Ebene der Grundsteuerwertfeststellung im Einzelfall der Nachweis eines niedrigeren (gemeinen) Werts erfolgen kann. Hierfür ist regelmäßig der Nachweis erforderlich, dass der Wert der wirtschaftlichen Einheit den festgestellten Grundsteuerwert derart unterschreitet, dass sich der festgestellte Wert als erheblich über das normale Maß hinausgehend erweist. BFH, Beschluss vom 27.05.2024 – II B 79/23 (AdV) (inhaltsgleich mit BFH, Beschluss vom 27.05.2024 – II B 78/23 (AdV) – AdV einer Grundsteuerwertfeststellung im sogenannten Bundesmodell“ (entnommen aus KStZ 2024 Nr. 7, Seite 132, erster und zweiter Absatz).

Vereinfacht bedeutet dies: im Bewertungsrecht sind Einzeldarlegungen möglich, die von den im Massenverfahren ermittelten Bewertungen, nachweispflichtig sowie ab einer gewissen Größenordnung, abweichen. Es wäre also möglich, in Einzelfällen, von der Bundesnorm abweichen zu können, wenn nachweislich vorliegende Tatbestände vorlägen, die eine differierende Bewertung rechtfertigen könnten.

Anlagen:

Variante 1:

Satzung zur Festsetzung der Hebesätze der Stadt Langenfeld Rhld. für die Realsteuern
(einheitlicher Grundsteuerhebesatz)

Variante 2:

Satzung zur Festsetzung der Hebesätze der Stadt Langenfeld Rhld. für die Realsteuern
(differenzierter Grundsteuerhebesatz)

Anlage 1:

Rechtsgutachten betreffend Verfassungsrechtliche Risiken nordrhein-westfälischer
Gemeinden im Falle der Festsetzung differenzierender Grundsteuer-Hebesätze für den
Städte- und Gemeindebund NRW

Anlage 2:

Rechtsgutachten zur optionalen Einführung differenzierter Grundsteuerhebesätze durch die
Gemeinden in NRW für das Ministerium der Finanzen des Landes NRW

Anlage 3:

Stellungnahme des Landes NRW zum Rechtsgutachten vom Städte- und Gemeindebund