

Stadt Dormagen 41538 Dormagen

Per Mail

SPD-Fraktion  
im Rat der Stadt Dormagen

spd-fraktion@stadtrat-dormagen.de

Stadt Dormagen  
Der Bürgermeister  
Paul-Wierich-Platz 2  
41539 Dormagen

Ratsbüro  
Fachbereich Bürger- und  
Ratsangelegenheiten  
Zuständig Frau Aktas  
Raum 2.06  
Telefon 02133 2573024  
E-Mail Melise.Aktas@stadt-dormagen.de  
Mein Zeichen Ma  
Datum 19.09.2024

## Anfrage zur Auswirkung der geplanten Einführung differenzierter Hebesätze auf den städtischen Haushalt

Ihr Schreiben vom 31.05.2024

Sehr geehrter Herr Dries,  
sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre Anfrage antworte ich wie folgt:

### 1. Auswirkung bei gleichbleibender Grundsteuerhöhe für Wohngebäude

- Wie würde sich die Haushaltslage der Stadt verändern, wenn die Grundsteuer für Wohngebäude nicht erhöht wird?
- Welche finanziellen Auswirkungen wären in diesem Fall auf die kommunalen Abgaben zu erwarten, um mögliche Haushaltslücken zu schließen?

Aus Sicht des Bundesgesetzgebers soll die Grundsteuerreform aufkommensneutral erfolgen. Mit Aufkommensneutralität ist insoweit gemeint, dass das Ertragsvolumen der Grundsteuer vor und nach Umsetzung der Reform (also vor und nach dem Beginn des Jahres 2025) gemeindeweit insgesamt stabil gehalten wird und insbesondere nicht mit Anwendung der Neubewertungen ab dem 01.01.2025 steigt.

Ausdrücklich nicht gemeint ist damit eine individuelle Belastungsneutralität einzelner Steuerpflichtiger. Die individuelle Steuerlast wird sich - als zwingende Folge der Reform - vielfach verändern.

Es kommt allerdings zu größeren flächenmäßigen Veränderungen bei der Grundsteuer A, da landwirtschaftliche Wohngebäude nicht mehr privilegiert sind und daher zukünftig in die Grundsteuer B fallen werden. Insofern wird es zu daher bei der Grundsteuer A zu einer Verringerung der absoluten Beträge kommen.

---

**Bankverbindungen der Stadt Dormagen**  
[Gläubiger-ID: DE7600000000002384]  
**Sparkasse Neuss**  
IBAN: DE27 3055 0000 0000 3305 22, BIC: WELADEDNXXX

**Allgemeine Sprechzeiten**  
Mo, Di, Mi 8.30 – 12 Uhr,  
Do 14 – 18 Uhr, Fr 8.30 – 12 Uhr  
und nach Vereinbarung  
**ÖPNV:** Bus 880, 881, 882, 883,  
884, 885, 886, 887, 871, 873  
Haltestelle Marktplatz

**Zentrale**  
Telefon 02133 257-0  
Telefax 02133 257-77000

**E-Mail**  
info@stadt-dormagen.de  
www.dormagen.de

Das Finanzamt stellt die Messbeträge für die jeweiligen Grundstückseinheiten fest. Diese werden mit dem Hebesatz multipliziert, sodass sich die zu erhebende Grundsteuer ergibt (Messbetrag x Hebesatz = Grundsteuer). Unter der Prämisse, dass das Grundsteueraufkommen gleichbleiben soll und der Tatsache, dass sich reformbedingt die Summe der Messbeträge verändert, wird es zwangsläufig auch eine Veränderung der Hebesätze geben. Bei einer höheren Summe der Messbeträge nach der Reform im Vergleich zu vor der Reform könnten die Hebesätze gesenkt werden, andernfalls müssten diese erhöht werden.

In Dormagen gibt es ca. 24.500 zu bewertende Grundstücke. Das Steueramt ist gerade dabei, die vom Finanzamt übermittelten Datensätze auszuwerten. Unter Berücksichtigung entsprechender Nacharbeiten ist im Moment davon auszugehen, dass belastbares Zahlenmaterial für entsprechende Berechnungen im Oktober zur Verfügung stehen wird.

## 2. Grundsteuer bei gleichbleibendem Steueraufkommen

- Welche Änderungen wären notwendig, um das Steueraufkommen der Stadt konstant zu halten? -Gewerbegebäude sollen nach dem Sachwertverfahren, Wohngebäude werden neben dem Bodenrichtwert nach der statistischen Nettokaltmiete bewertet. Wie hoch ist aus Sicht der Verwaltung der prognostizierte Medianwert der zu erwartenden Mehrbelastung für Wohngebäude?

Das Land NRW entschied sich 2021 für das sog. Bundesmodell. In diesem Modell werden die Wohn- und Nichtwohngrundstücke nach unterschiedlichen Methoden bewertet.

Bei den Wohngrundstücken kommt das sog. Ertragswertverfahren zum Einsatz, bei dem sich der Wert aus der Lage, Fläche, Bodenrichtwert und dem Baujahr ermitteln lässt.

Bei den Nichtwohngrundstücken wird hingegen das Sachwertverfahren angewandt. Hierzu werden die Herstellungskosten sowie der Bodenrichtwert für die Bewertung des neuen Grundstückswertes herangezogen.

Das neue Bundesmodell führt zu einer Wertverschiebung zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken. Dadurch verlieren Nichtwohngrundstücke im Verhältnis zu anderen Grundstücken überproportional an Wert. In der Folge tragen Nichtwohngrundstücke weniger als bislang zum Grundsteueraufkommen bei.

Wegen dieser Verschiebung hat das Land NRW das Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze verabschiedet. Dies bedeutet, dass es jeweils einen eigenen Hebesatz für die Wohn- und Nichtwohngrundstücke bei der Festsetzung der Grundsteuer B geben kann.

Einen Median, wie bei der Grundsteuererhöhung allein für die Wohngebäude zu prognostizieren, ist insoweit schwierig, als dass es auch innerhalb der jeweiligen Grundstücksarten zu Wertverschiebungen kommt.

Mit Schreiben vom 18.06.2024 teilte das Ministerium der Finanzen des Landes NRW folgende, vom Finanzamt ermittelte, zur Aufkommensneutralität führende Hebesätze für die Stadt Dormagen mit:

## Aufkommensneutrale Grundsteuerhebesätze

aufkommensneutraler Hebesatz Grundsteuer A:	555%
aufkommensneutraler Hebesatz Grundsteuer B:	615%
aufkommensneutraler Hebesatz für Wohnen:	513%
aufkommensneutraler Hebesatz für Nichtwohnen:	957%

Mit Datum 17.09.2024 wurden diese von der Finanzverwaltung wie folgt aktualisiert:

## Aufkommensneutrale Grundsteuerhebesätze

aufkommensneutraler Hebesatz Grundsteuer A:	535%
aufkommensneutraler Hebesatz Grundsteuer B:	610%
aufkommensneutraler Hebesatz für Wohnen:	510%
aufkommensneutraler Hebesatz für Nichtwohnen:	949%

Die aktuell gültigen Hebesätze für 2024 liegen für die Grundsteuer A bei 290 v. H. und für die Grundsteuer B bei 595 v. H.

### 3. Umsetzung in der Verwaltung

- Welche finanziellen und administrativen Herausforderungen sehen Sie hierbei bei der Umsetzung?

In finanzieller und administrativer Hinsicht würden sich bei Einführung differenzierter Hebesätze insbesondere folgende Herausforderungen ergeben:

- Es ist ein Umsetzungschaos kurz vor Reformende zu erwarten. Allein softwaretechnisch ist keine Kommune auf differenzierte Hebesätze vorbereitet, weil die entsprechende Neuprogrammierung von der Gemeindeprüfungsanstalt noch zertifiziert werden müsste. Die Höhe der entsprechenden Mehrarbeiten ist noch nicht bezifferbar.
- Es wird voraussichtlich zu einem späteren Versand der Grundbesitzabgabenbescheide als in den Vorjahren kommen, sodass sich die erste Fälligkeit (15.02.2025) entsprechend nach hinten verschieben wird. Dies hat wiederum Auswirkungen auf die Liquiditätsplanung der Stadt.
- Es bestehen drohende Einnahmelücken, wenn differenzierende Hebesätze vor Ort nicht rechtzeitig beschlossen oder von Gerichten als rechtswidrig erklärt werden.
- Es wird ein unnötiges Prozessrisiko durch eine drohende Widerspruchs- und Klagewelle für die Kommunen bei der Differenzierung geschaffen, weil die jeweils benachteiligte Seite versuchen wird, gegen die getroffene Entscheidung gerichtlich vorzugehen.
- Es entstünde eine überkomplizierte Hebesatzlandschaft. Wo bliebe bei insgesamt 792 Grundsteuer-B Hebesätzen (zwei pro 396 Kommunen in NRW) mit örtlich jeweils unterschiedlicher Gewichtung die Vergleichbarkeit zwischen den Kommunen?

- Vor Ort würde ein neuer Dauerkonflikt zwischen Gewerbe und Wohnen etabliert werden, der mit der ursprünglichen Wertverschiebung nichts mehr zu tun hätte.

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung



Dr. Torsten Spillmann  
Kämmerer