

Sitzungsvorlage Nr. V/2024/1080

Zuständig: Fachbereich Finanzen
Verfasser: Schröder, Marco



Ahaus, 15.11.2024

Beratungsfolge

Finanzausschuss	02.12.2024	TOP Ö	2
Rat	11.12.2024	TOP Ö	8

Beratungsgegenstand

Erlass einer Hebesatzsatzung für das Haushaltsjahr 2025

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Ahaus beschließt auf Empfehlung des Finanzausschusses nachfolgende Satzung über die Festsetzung der Steuersätze für die Gemeindesteuern der Stadt Ahaus im Haushaltsjahr 2025 (Hebesatzsatzung 2025):

Satzung über die Festsetzung der Steuersätze für die Gemeindesteuern der Stadt Ahaus im Haushaltsjahr 2025 (Hebesatzsatzung 2025) vom _____

Aufgrund des § 25 Abs. 1 bis 4 des Grundsteuergesetzes vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2294), des § 1 des Gesetzes über die Zuständigkeit für die Festsetzung und Erhebung der Realsteuern (GV. NRW. 1981 S. 732) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV. NRW. S. 738), und des § 1 Abs. 1 des Gesetzes über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen (GV. NRW. S. 490) und des § 16 Gewerbesteuerengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2002 (BGBl. I. S. 4167) zuletzt durch Artikel 19 des Gesetzes vom 27. März 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 108) geändert, sowie der §§ 7, 41 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe f) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. 1994 S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444) hat der Rat der Stadt Ahaus in seiner Sitzung am 11.12.2024 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Unterschiedliche Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngrundstücke

Nach Maßgabe des § 2 setzt die Stadt Ahaus zur Reduzierung der Wohnnebenkosten unterschiedliche Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngrundstücke fest

§ 2

Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer

Die Stadt Ahaus erhebt Grundsteuer mit folgenden Hundertsätzen des Steuermessbetrages oder des Zerlegungsanteils (Hebesätzen):

- | | | |
|----|--|----------|
| 1. | für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft auf | 291 v.H. |
| 2. | für die unbebauten Grundstücke (§ 247 des Bewertungsgesetzes) und bebauten Grundstücke, die gemäß § 250 Abs. 2 Bewertungsgesetzes im Sachwertverfahren zu bewerten sind (Nichtwohngrundstücke) auf | 922 v.H. |
| 3. | für die bebauten Grundstücke, die gemäß § 250 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes im Ertragswertverfahren zu bewerten sind (Wohngrundstücke) auf | 505 v.H. |

§ 3

Festsetzung des Hebesatzes für die Gewerbesteuer

Die Stadt Ahaus erhebt Gewerbesteuer mit folgendem Hundertsatz des Steuermessbetrags oder des Zerlegungsanteils (Hebesatz):

für die Gewerbesteuer	416 v.H.
-----------------------	----------

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01. Januar 2025 in Kraft.

Sachdarstellung

Zum Hintergrund:

Aufgrund eines Urteils des Bundesverfassungsgerichtes aus 2018 musste das Grundsteuerrecht reformiert werden. Das Festhalten des Gesetzgebers an dem Hauptfeststellungszeitpunkt von 1964 führte dem Bundesverfassungsgericht zufolge zu gravierenden und umfassenden Ungleichbehandlungen bei der Bewertung von Grundvermögen, für die es keine ausreichende Rechtfertigung gibt. Die Besteuerung muss hieraus folgend ab 2025 anhand aktualisierter Werte erfolgen. Für die Neubewertung der Grundstücke wurde in NRW, wie in vielen anderen Bundesländern auch, das sog. „Bundesmodell“ zugrunde gelegt. Die Neubewertung wurde durch die Finanzämter durchgeführt.

Im Rahmen der Grundsteuerreform gelten demnach ab 2025 auch in Nordrhein-Westfalen neue Grundsteuerwerte. Diese orientieren sich am Wert des Grundstücks und der Immobilie. In dem Bewertungsverfahren werden Wohn- und Nichtwohngrundstücke unterschieden.

Zu den **Wohngrundstücken** zählen

- Einfamilienhäuser
- Zweifamilienhäuser
- Mietwohngrundstücke und
- Wohnungseigentum.

Unter **Nichtwohngrundstücke** werden

- Teileigentum
- Geschäftsgrundstücke
- gemischt genutzte Grundstücke
- sonstige bebaute Grundstücke und
- unbebaute Grundstücke

gefasst.

Nach dem von der Finanzverwaltung NRW durchgeführten Verfahren zur Neubewertung ergeben sich gegenüber den bisherigen Werten hohe Wertdifferenzen zwischen Wohngrundstücken und Nichtwohngrundstücken. Grund hierfür ist u.a. die Anwendungen von unterschiedlichen Bewertungsverfahren. Für Wohngrundstücke ist das Ertragswertverfahren und für Nichtwohngrundstücke das Sachwertverfahren maßgeblich. Die damit ermittelten grundlegenden Grundsteuerwerte werden wie folgt bei der Besteuerung berücksichtigt:

<u>Zuständig:</u>	
Finanzverwaltung NRW:	Grundsteuerwert x Steuermesszahl* = <u>Grundsteuermessbetrag</u>
Stadt Ahaus:	Grundsteuermessbetrag x örtlicher Hebesatz = <u>Grundsteuer</u>

* *Steuermesszahl nach § 15 GrStG für*

- unbebaute Grundstücke	0,34 Promille
- EFH, ZFH, Mietwohngrundstücke, Eigentumswohnungen	0,31 Promille
- Teileigentum, Geschäftsgrundstück, gem. genutzte Grundstücke, bebaute Grundstücke	0,34 Promille

Die **Veränderungen der Grundsteuermessbeträge** stellen sich in Ahaus wie folgt dar:

	Summe Messbeträge 2024	Summe Messbeträge 2025	Differenz absolut	Differenz in %
Grundsteuer A	122.059 €	52.809 €	-69.250 €	-56,7
Grundsteuer B (ohne Differenzierung)	1.565.838 €	1.318.970 €	-246.868 €	-15,8
Grundsteuer B -Wohngrundstücke - (mit Differenzierung)	898.757 €	954.945 €	56.188 €	6,3
Grundsteuer B -Nichtwohngrundstücke- (mit Differenzierung)	667.081 €	364.025 €	-303.056 €	-45,4
Summe Grdst. A + B	1.687.897 €	1.371.779 €	-316.118 €	-18,7

In Summe ergeben sich gegenüber der bisherigen Berechnungsweise im Jahr 2024 für das Jahr 2025 deutlich niedrigere Messbeträge. Diese resultieren insbesondere aus der niedrigeren Bewertung von Nichtwohngrundstücken (-45,4 %).

Bei Anwendung der über das Gemeindefinanzierungsgesetz 2025 vorgesehenen fiktiven Hebesätze (Grundsteuer A = 262 %, aktuell = 259 %; Grundsteuer B = 505 %, aktuell = 501 %) würde sich ein Rückgang der Grundsteuererträge von rd. 1,4 Mio. € ergeben.

Würde man hingegen einen **einheitlichen Hebesatz für die Grundsteuer B** ansetzen, der für den kommunalen Haushalt der Stadt eine **Aufkommensneutralität** gewährleistet, würden daraus folgend die Wohngrundstücke, wie nachfolgend dargestellt, gegenüber Nichtwohngrundstü-

cken einen deutlich höheren Anteil tragen müssen.

	Summe Messbeträge 2024	Hebesatz	Aufkommen	Summe Messbeträge 2025	Hebesatz (einheitlich)	Aufkommen	Differenz Aufkommen 2024 zu 2025	Differenz in %
Grundsteuer A	122.059 €	259%	316.133 €	52.809 €	291%	153.674 €	-162.459 €	-51%
Grundsteuer B (ohne Differenzierung)	1.565.838 €	501%	7.844.848 €	1.318.970 €	620%	8.177.614 €	332.766 €	0 €
Grundsteuer B -Wohngrundstücke - (ohne Differenzierung)	898.757 €	501%	4.502.770 €	954.945 €	620%	5.920.659 €	1.417.889 €	31%
Grundsteuer B -Nichtwohngrundstücke- (ohne Differenzierung)	667.081 €	501%	3.342.078 €	364.025 €	620%	2.256.955 €	-1.085.123 €	-32%
Summe Grdst. A + B	1.687.897 €		8.160.981 €	1.371.779 €		8.331.288 €	170.307 €	2%

Um dieser Lastenverschiebung zwischen den Grundstücksgruppen entgegen zu wirken, hätte seitens des Gesetzgebers die Steuermesszahl angepasst werden können. Davon wurde seitens des Landes NRW aus Gründen u.a. der zeitlichen Umsetzbarkeit abgesehen.

Neben diesen Verschiebungen zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken ergeben sich zudem erhebliche Verschiebungen im Bereich der Land- und Forstwirtschaft. Mit der Reform der Bewertungsvorschriften für Zwecke der Grundsteuer werden Gebäude und Gebäudeteile der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe, die Wohnzwecken dienen (LuF-Wohnteile), nicht länger zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen (Grundsteuer A) gezählt, sondern dem Grundvermögen (Grundsteuer B) zugeordnet.

Gesetz zur Festlegung differenzierter Hebesätze

Um die oben erläuterte Verschiebungen zumindest in Teilen auszugleichen, wurde stattdessen durch die regierungstragenden Landtagsfraktionen ein Entwurf für ein Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierter Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen (NWGrStHsG) eingebracht.

Trotz der deutlichen Bedenken, dass damit die Verantwortung für den Grad der Lastenveränderung auf die Kommunen abgewälzt wird und der Zeitraum für die kommunale Umsetzung gleichermaßen kurz (s.o.) ist, wurde das Gesetz Anfang Juli 2024 durch den Landtag verabschiedet.

Die Kommunen haben damit die Option, ihre örtlichen Hebesätze in Abhängigkeit von den räumlich strukturellen Gegebenheiten differenziert zu gestalten, damit es nicht zu einer übermäßigen Belastung etwa der Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohnimmobilien kommt. Über die Verfassungsmäßigkeit dieser gesetzlichen Regelung gibt es unterschiedliche Auffassungen, unterstrichen durch jeweils entgegenstehende Rechtsgutachten. Ein Prozessrisiko ist daher mit zu berücksichtigen.

Nach § 1 Abs. 1 S. 3 NWGrStHsG können Kommunen zukünftig für Nichtwohngrundstücke und Wohngrundstücke einen einheitlichen zusammengefassten Hebesatz festlegen oder alternativ gem. § 1 Abs. 1 S. 1 NWGrStHsG zwischen Wohngrundstücken und Nichtwohngrundstücken differenzieren. Die Entscheidung, die reformbedingte Belastungsverschiebung zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken zu korrigieren, liegt damit bei der jeweiligen Kommune selbst.

Anwendung von differenzierten und aufkommensneutralen Hebesätzen

Die Einführung differenzierter und zudem für den Haushalt der Stadt aufkommensneutraler Hebesätze verhindert weitestgehend die zuvor beschriebene Verschiebung der Belastungen.

Die im Rahmen der Grundsteuerreform seitens des Landes NRW den Kommunen empfohlene Aufkommensneutralität besagt, dass das Grundsteueraufkommen der Kommunen neutral bleiben sollte. Damit ist gemeint, dass das gesamte Grundsteueraufkommen der Stadt Ahaus 2025 ähnlich dem des Vorjahrs sein sollte. Hierzu haben die Kommunen im Juni 2024 von der Finanzver-

waltung NRW kommunenscharf errechnete aufkommensneutrale Hebesätze erhalten (siehe auch www.grundsteuer.nrw.de). Diese wurden im September noch einmal aktualisiert und dann auch auf Bitten der Kommunen mit den zugrundeliegenden Berechnungsgrundlagen ergänzt.

Aufkommensneutralität bedeutet nicht, dass die von den Grundstückseigentümern zu zahlende individuelle Grundsteuer gleichbleibt. Aufgrund der Neubewertung der Grundstücke wurde in jedem Einzelfall entweder ein höherer oder niedrigerer Grundsteuerwert ermittelt. Ganz wesentlich ist hier die tatsächliche Wertentwicklung der Grundstücke nach dem neuen Recht. Die Stadt Ahaus hat auf die Wertfeststellung keinen Einfluss. Festzuhalten bleibt hier, dass Belastungsverschiebungen vom Grunde her Wesen der Grundsteuerreform und damit unvermeidbar sind. Dies gilt auch für die Anwendung der differenzierten Hebesätze, denn auch innerhalb der differenzierten Grundstücksgruppen kommt es unvermeidlich und reformbedingt zu Verschiebungen. Diese Verschiebungen führen jedoch im Ergebnis zu mehr Steuergerechtigkeit.

In den Finanzausschusssitzungen am 13. Mai und 10. September 2024 wurden diese Grundzüge der Reform und die damals anhand der vorliegenden und verarbeiteten Messbeträge ersichtlichen Belastungsverschiebungen, die sich auch in Ahaus zeigen, bereits erläutert.

Die Verwaltung hat sich weiter intensiv mit der Grundsteuerreform und deren Auswirkungen beschäftigt und sich dazu interkommunal ausgetauscht. Im interkommunalen Vergleich zeigt sich ein heterogenes Bild. Dabei sind stets die individuellen Bewertungsergebnisse der Grundstücke und individuelle kommunalen Besonderheiten zu beachten. Die größeren Städte Borken, Gronau, Stadtlohn und Vreden sehen die Anwendung der differenzierten, aufkommensneutralen Hebesätze vor. Kleinere Gemeinden wollen dagegen teilweise von einer Differenzierung absehen. Als Gründe werden u.a. angeführt, dass die Verschiebungen zwischen den Grundstücksarten nicht überaus gravierend seien und zudem Prozessrisiken bestünden.

Bei Anwendung der **differenzierten, aufkommensneutralen Hebesätze** wird es ab dem 01.01.2025 neben dem Hebesatz der Grundsteuer A (landwirtschaftliche Grundstücke) zwei verschiedene Hebesätze für die Grundsteuer B geben. In der nachfolgenden Übersicht sind die Auswirkungen, die eine Differenzierung mit sich bringt, dargestellt:

	Summe Messbeträge 2024	Hebesatz	Aufkommen	Summe Messbeträge 2025	Hebesatz (diff.)	Aufkommen	Differenz Aufkommen 2024 zu 2025	Differenz in %
Grundsteuer A	122.059 €	259%	316.133 €	52.809 €	291%	153.674 €	-162.459 €	-51%
Grundsteuer B (ohne Differenzierung)	1.565.838 €	501%	7.844.848 €	1.318.970 €	620%	8.177.614 €	332.766 €	4%
Grundsteuer B -Wohngrundstücke - (mit Differenzierung)	898.757 €	501%	4.502.770 €	954.945 €	505%	4.822.472 €	319.702 €	7%
Grundsteuer B -Nichtwohngrundstücke- (mit Differenzierung)	667.081 €	501%	3.342.078 €	364.025 €	922%	3.356.311 €	14.233 €	0%
Summe Grdst. A + B	1.687.897 €		8.160.981 €	1.371.779 €		8.331.288 €	170.307 €	2%

Durch die Anwendung der der Verwaltung durch das Land NRW mitgeteilten differenzierten, aufkommensneutralen Hebesätze von 505- und 922-Prozentpunkten wird zum einen die Belastungsverschiebung von der Gruppe der Nichtwohngrundstücke hin zu den Wohngrundstücken nivelliert und zum anderen das Grundsteueraufkommen in Summe im Vergleich zum Vorjahresergebnis nahezu gleich gehalten. Die in dieser Hochrechnung dargestellte Steigerung beim Aufkommen von 2% resultiert im Wesentlichen daraus, dass in den Messbeträgen ab 2025 teilweise Wertfortschreibungen bei der neuen Bewertung schon berücksichtigt wurden, die in den bisherigen Messbeträgen noch nicht enthalten waren. Der Rückgang des Aufkommens bei der Grundsteuer A resultiert im Wesentlichen daraus, dass die Gebäude und Gebäudeteile der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe, die Wohnzwecken dienen, nicht länger zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen (Grundsteuer A) gezählt werden, sondern dem Grundvermögen (Grund-

steuer B) zugeordnet sind.

Wie in der letzten Sitzung des Finanzausschusses bereits dargestellt, bewegen sich bei rd. 90 % der Wohngrundstücke die Abweichungen der künftigen Steuerlast im Vergleich zur Grundsteuer bis 2024 im Bereich von +/- 200 €; bei rd. 70 % der Fälle sogar „nur“ im Bereich von +/- 100 € Mehr- oder Wenigerbelastung. Bei den Nichtwohngrundstücken sind diese Abweichungen eher heterogen und bewegen sich bei rd. 70 % der Bewertungseinheiten bei +/- 500. Bei beiden Grundstücksgruppen werden in den Spitzen auch größere Abweichungen vorkommen. In der Anlage 01 sind beispielhafte Auswirkungen auf einzelne Grundstücke dargestellt.

Rechtliche Einordnung

Sowohl das Finanzministerium NRW als auch der Städtetag NRW haben aufgrund der diskutierten (verfassungs-)rechtlichen Bedenken Rechtsgutachten bei jeweils zwei renommierten Rechtswissenschaftlern in Auftrag (Finanzministerium: Krumm/Drüen, Städtetag NRW: Lampert/Hummel) gegeben. Das Gutachten des Finanzministeriums kommt zu dem Ergebnis, dass es keine rechtlichen Bedenken bei einer Hebesatzdifferenzierung gibt, insofern die beiden zu erlassenen Hebesätze weniger als 50 % voneinander abweichen. Das Gutachten der vom Städtetag beauftragten Rechtswissenschaftler kommt zu dem Ergebnis, dass eine rechtssichere Anwendung der Regelungen des Grundsteuerhebesatzgesetzes NRW durch die Gemeinden ausscheidet.

Auf dieses Gutachten hat das Finanzministerium NRW schriftlich reagiert und dessen rechtliche Aussagekraft in Zweifel gezogen. Die durch das Landesgesetz ermöglichte Hebesatzdifferenzierung werde in dem Gutachten als partielle „Rückgängigmachung“ der verfassungsrechtlich gebotenen Neubewertung gedeutet. Die Gutachter würden dabei den Eindruck erwecken, dass es dem Landesgesetzgeber darum gehe, das Belastungsniveau für die Wohngrundstücke zulasten der Nichtwohngrundstücke zu sichern. Der soziale Lenkungs Zweck, die Wohnnebenkosten zu reduzieren bzw. zu stabilisieren, werde hingegen als untergeordnet dargestellt. Dabei sei nach dem Gutachten Krumm/Drüen der – vom Land Nordrhein-Westfalen gewollte – Lenkungs Zweck „Wohnungsförderung“ der einzige und entscheidende Differenzierungsgrund. Wenn dieser Differenzierungsgrund, wie von Lampert/Hummel angenommen, nicht ausreichend für eine Begünstigung sein sollte, dann wäre auch die von den Kommunalen Spitzenverbänden geforderte Anpassung der Steuermesszahlen auf Basis dieses Differenzierungsgrundes nicht möglich. Nach der Vorstellung von Lampert/Hummel wären damit auch die in allen anderen – vom Bundesmodell abweichenden – Ländern realisierte Begünstigung des Wohnens unzulässig. Die Auffassung von Lampert/Hummel erscheine zudem nicht folgerichtig: Denn sie akzeptiere den Zweck der Wohnförderung auf Landesebene (Steuermesszahlen), lehne aber gleichzeitig eine Begünstigung auf kommunaler Ebene ab (Hebesätze).

Im Übrigen dürfe sowohl dem Landesgesetzgeber wie auch den Satzungsgebern klar sein, dass sich die Belastungsverschiebung weder mit einer Hebesatzdifferenzierung, noch mit einer Messzahldifferenzierung rückgängig machen lasse. Das läge in der Natur der individuellen Verschiebungen zwischen den Bewertungsergebnissen jedes einzelnen Grundstücks, die sich nicht mit einer gemeinde- oder landeseinheitlichen Regelung erfassen lassen würden. Gegen den sozialen Lenkungs Zweck spräche hingegen nichts, wenn es einer Gemeinde gerade darum gehe, die Wohnnebenkosten im Allgemeinen für jedermann zu senken. Darüber hinaus sei das Ziel der Wohnförderung im Rahmen der Landesverfassung fest verankert. Mit dem Gesetz zur Differenzierung der Hebesätze im Rahmen der Grundsteuer B ermögliche der Landesgesetzgeber die Umsetzung dieses Ziels auf kommunaler Ebene.

Weiterhin bemängelt das Gutachten des Städtetags NRW, dass es durch die Bestimmung differenzierter Hebesätze zu einer Überprivilegierung der Grundstückseigentümer komme, die bereits durch die Regelungen im § 15 Abs. 2 bis Abs. 4 GrStG begünstigt würden. Nach dieser Vorschrift ermäßigt sich der Grundsteuermessbetrag um ein Viertel für nach dem Wohnungsbauförderungsgesetz des Bundes und der Länder geförderte Grundstücke sowie für Grundstücke bestimmter Eigentümer, deren Vermögen öffentlich-rechtlich oder privatrechtlich zweckgebunden zu

verwenden ist. Eine zusätzliche Begünstigung dieser Grundstücke durch einen niedrigeren Hebesatz für Wohngrundstücke hielten Lampert/Hummel für nicht gerechtfertigt. Dabei würden Lampert/Hummel verkennen, dass diese vermeintliche „Überprivilegierung“ auch bei einer landeseinheitlichen Anpassung der Steuermesszahlen stattfinden würde. Dies sei in den Ländern Saarland, Sachsen, Berlin und Bremen, die neben der Messzahlenanpassung zusätzlich die Ermäßigungen des § 15 Abs. 2 bis 4 GrStG anwenden, so umgesetzt. Auch hierauf gehe Lampert/Hummel nicht ein. Letztlich sei es auch nicht nachvollziehbar, warum nach der Auffassung von Lampert/Hummel eine Wohnförderung durch Hebesatzdifferenzierung ausgeschlossen sein soll, nur weil es bereits für eine Teilmenge der Wohngrundstücke eine bundesrechtlich geregelte Begünstigung gäbe; denn die Messzahlenermäßigung bei öffentlicher Förderung (§ 15 Abs. 2 bis 4 GrStG) begünstige nur bestimmte Eigentümer. Die Hebesatzdifferenzierung käme dagegen allen Wohngrundstücken zu Gute.

Zudem stelle das Gutachten der vom Städtetag NRW beauftragten Professoren allgemeine Behauptungen auf, die weder hinreichend belegt, noch transparent und stichhaltig begründet seien. Insbesondere erbringe das Gutachten nicht den Nachweis, dass der vom Bundesmodell abweichende Landesgesetzgeber aus verfassungsrechtlichen Gründen statt der vom ihm präferierten optionalen Differenzierung der „Grundsteuerhebesätze als Mittel der Feinsteuern“ zwingend eine „Belastungssteuerung“ auf Landesebene durch die „Grundsteuermesszahlen als Mittel der Grobsteuerung“ wählen musste.

Damit sei die Kritik in dem Gutachten des Städte- und Gemeindebundes keine verfassungsrechtliche, sondern im Kern eine rechtspolitische Kritik.

Die gegenüberstehenden Positionen unterstreichen, dass eine verlässliche Klärung der rechtlichen Bedenken erst durch die Rechtsprechung zu erwarten ist. Damit wäre mit einer Hebesatzdifferenzierung ein Prozessrisiko verbunden.

Nach Einschätzung der kommunalen Spitzenverbände könnte eine erhebliche Anzahl von Widersprüchen und Klagen auf die Kommunen zukommen; dies wird für beide Arten der Hebesteuersatzes prognostiziert, denn in beiden Fällen ändern sich – zum Teil erheblich – die zu zahlenden Grundsteuern. Zudem besteht laut Städtetag-Gutachten im Falle von Nichtigkeit der Grundsteuerbescheide bei differenziertem Hebesatz ein nicht unerhebliches fiskalisches Risiko für die Kommunen. Dies wird von dem Gutachten des Finanzministeriums aufgrund des Ergebnisses der Rechtmäßigkeit nicht gesehen.

Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt unter Berücksichtigung und Abwägung aller Gesichtspunkte die Einführung differenzierter Hebesätze. Durch die Anwendung eines differenzierten Hebesatzes können die Wohnnebenkosten im Rahmen des geltenden Rechts bestmöglich reduziert bzw. stabilisiert werden. Die rechtliche Einordnung ist aufgrund der beiden Gutachten des Finanzministeriums NRW und des Städtetages nicht eindeutig abschließend möglich. Es wird auf die Gutachten verwiesen.

Aufgrund der zum Teil erheblichen Unterschiede der Messbeträge und der daraus resultierenden Verschiebungen der Grundsteuer zu Lasten der Grundstücke zur Wohnnutzung schlägt die Verwaltung vor, die eröffnete Möglichkeit der differenzierten Hebesätze zu nutzen und die vom Finanzministerium NRW vorgeschlagenen differenzierten Hebesätze für das Jahr 2025 anzuwenden:

Grundsteuer A	291 v.H.
Grundsteuer B Wohngrundstücke	505 v.H.
Grundsteuer B Nichtwohngrundstücke	922 v.H.

Gewerbsteuer

Mit dem Beschluss einer Hebesatzsatzung für die Grundsteuerhebesätze sollte aus Sicht der Verwaltung zeitgleich der Hebesatz für die Gewerbesteuer beschlossen werden. In den vergangenen Jahren hat die Stadt Ahaus bei der Festsetzung der Hebesätze immer die fiktiven Hebesätze aus dem Gemeindefinanzierungsgesetz (GFG) übernommen, da diese bei der Berechnung verschiedener Landeszuweisungen zu Grunde gelegt wird. Da der fiktive Hebesatz im GFG 2025 bei der Gewerbesteuer im Vergleich zum Vorjahr unverändert bei 416 v.H. liegt, ergibt sich faktisch keine Veränderung. Die individuell zu zahlende Gewerbesteuer bemisst sich an den Ergebnissen der jeweiligen gewerblichen Unternehmungen.

Die Verwaltung schlägt daher den Beschluss des folgenden unveränderten Hebesatzes für die Gewerbesteuer vor:

Gewerbsteuer

416 v.H.

Um eine ordnungsgemäße Steuererhebung Anfang des Jahres 2024 vornehmen zu können, schlägt die Verwaltung vor, von der gesetzlich zulässigen Möglichkeit Gebrauch zu machen und neben der Haushaltssatzung eine besondere Hebesatzsatzung zu beschließen, die zum 01.01.2025 in Kraft treten soll.

Dadurch wird der Verwaltung die Möglichkeit gegeben, die Steuern rechtzeitig festzusetzen und zu erheben. Gleichzeitig wird dem Wunsch vieler Steuerpflichtiger Rechnung getragen, die wegen der Umlagefähigkeit der Grundsteuer und Benutzungsgebühren frühzeitig in den Besitz der Abgabenbescheide kommen möchten.

Würden die Hebesätze erst mit dem Beschluss der Haushaltssatzung 2025 festgesetzt (voraussichtlich Ende Februar 2025), müssten Anfang des Jahres die Steuerbescheide mit den alten Hebesätzen und anschließend Änderungsbescheide mit den neuen Hebesätzen erlassen werden.

Finanzielle Auswirkungen☒ Ja☐ Nein**Prüfung der Umwelt- und Klimarelevanz****Anlagen**

Anlage 01 – Auswirkungen auf beispielhafte Grundstücke