UMSETZUNG DER GRUNDSTEUERREFORM

-SACHSTAND-

Zur Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Betriebsausschuss WAW am 25.06.2024



AGENDA

Rückblick

- **Grundsteuer B im Vergleich sowie bisherige Entwicklung der Grundsteuer B in Wuppertal**
- **Grundsteuerreform**
  - Chronologie
  - Modelle in den Ländern

Aktueller Sachstand

- **Bearbeitungsstand**
- **Mögliche Belastungsverschiebungen**
- **Gesetzentwurf der Landesregierung für differenzierte Hebesätze**

Weiteres Vorgehen

- **Zeitplanung**
- **Handlungsoptionen**

AGENDA

Rückblick

- **Grundsteuer B im Vergleich sowie bisherige Entwicklung der Grundsteuer B in Wuppertal**
- **Grundsteuerreform**
  - Chronologie
  - Modelle in den Ländern

Aktueller Sachstand

- **Bearbeitungsstand**
- **Mögliche Belastungsverschiebungen**
- **Gesetzentwurf der Landesregierung für differenzierte Hebesätze**

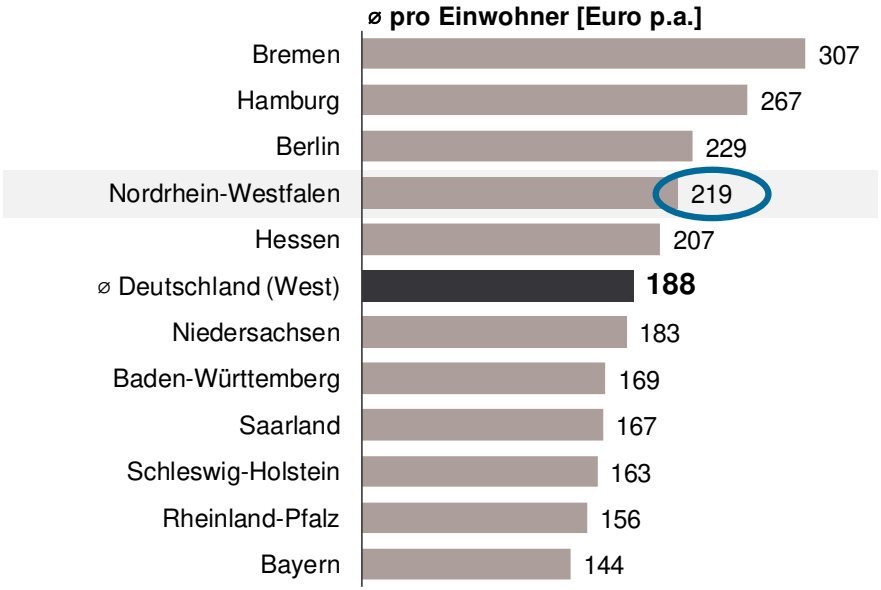
Weiteres Vorgehen

- **Zeitplanung**
- **Handlungsoptionen**

Ländervergleich

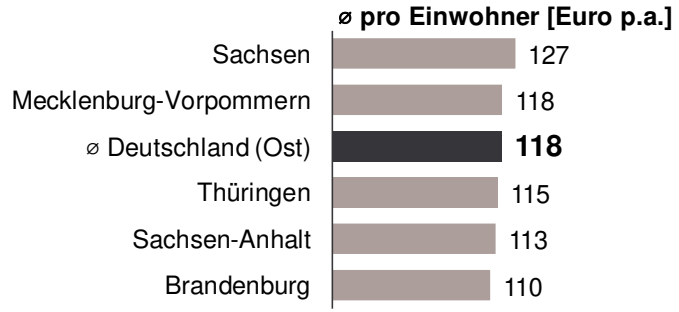
Grundsteuer B in Deutschland (West)

[2022]



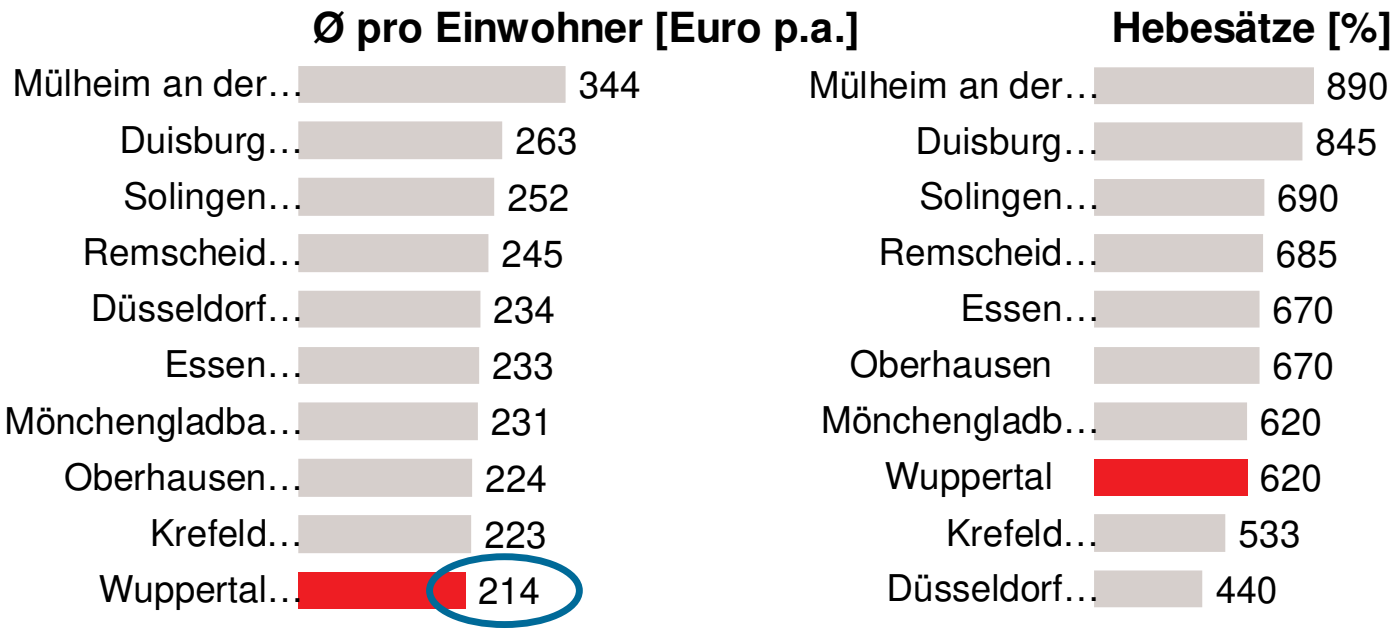
Grundsteuer B in Deutschland (Ost)

[2022]

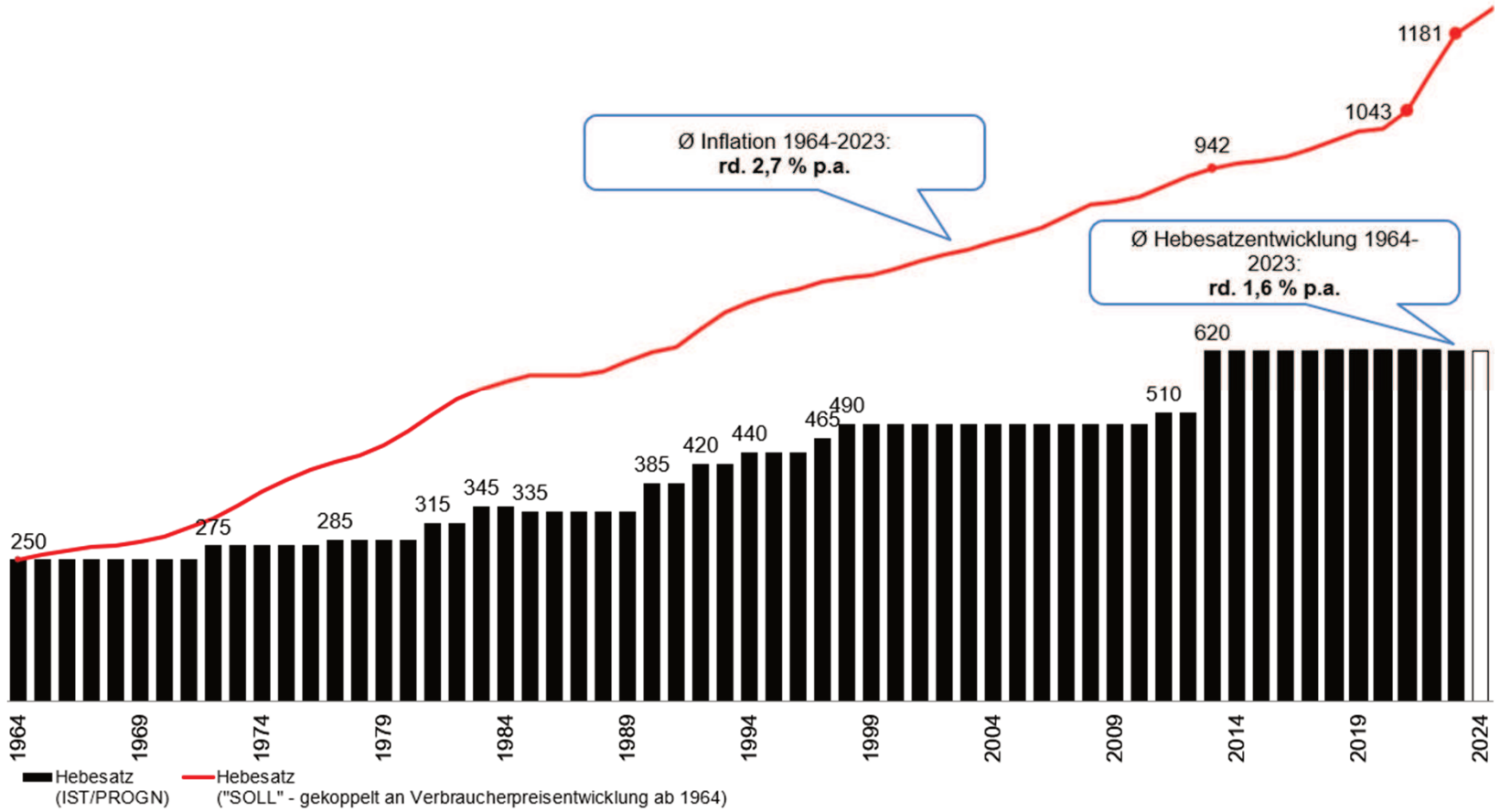


Städtevergleich

Grundsteuer B im Regierungsbezirk Düsseldorf (kreisfr. Städte)
2023

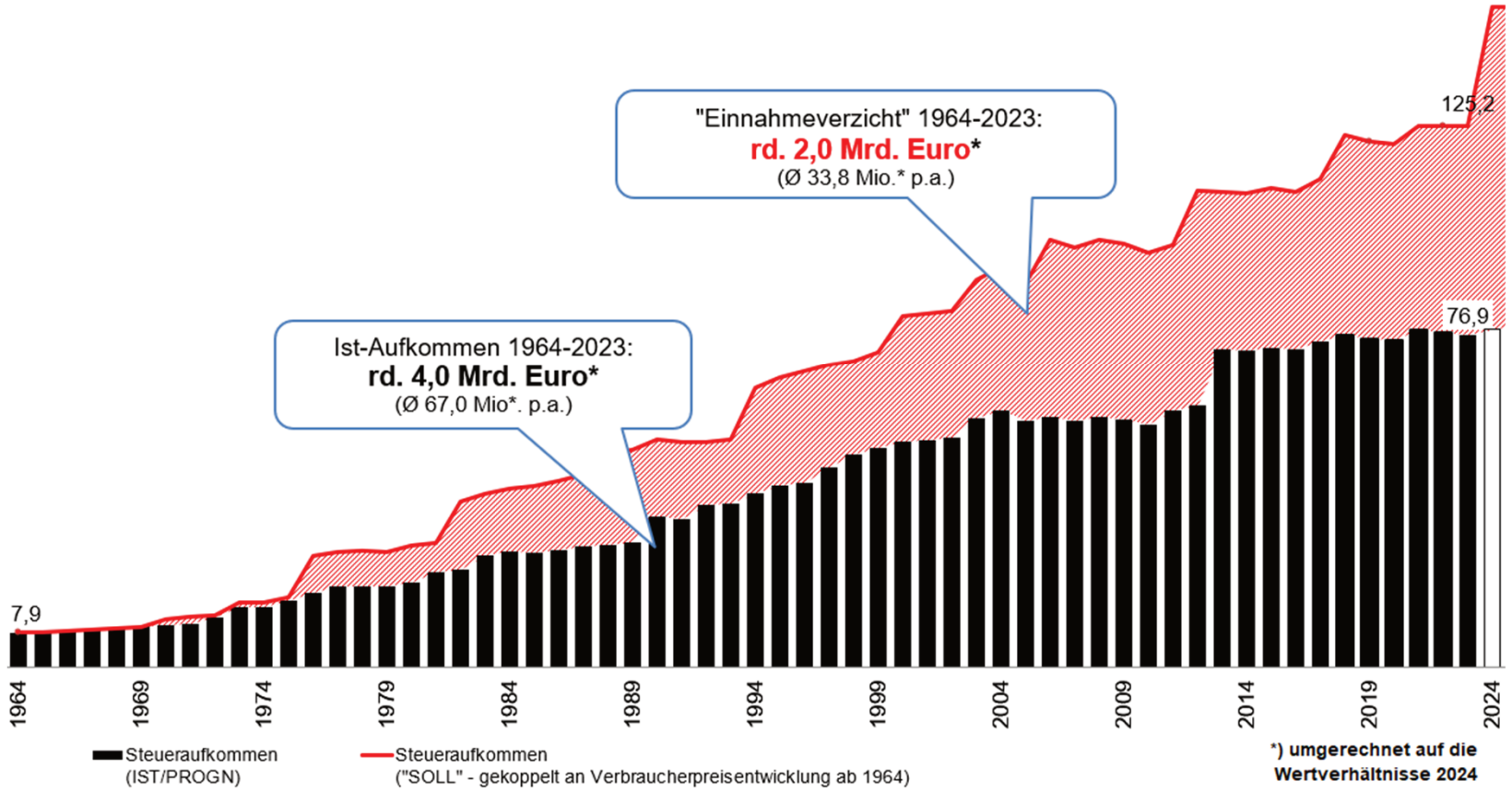


Hebesätze Grundsteuer B in Wuppertal



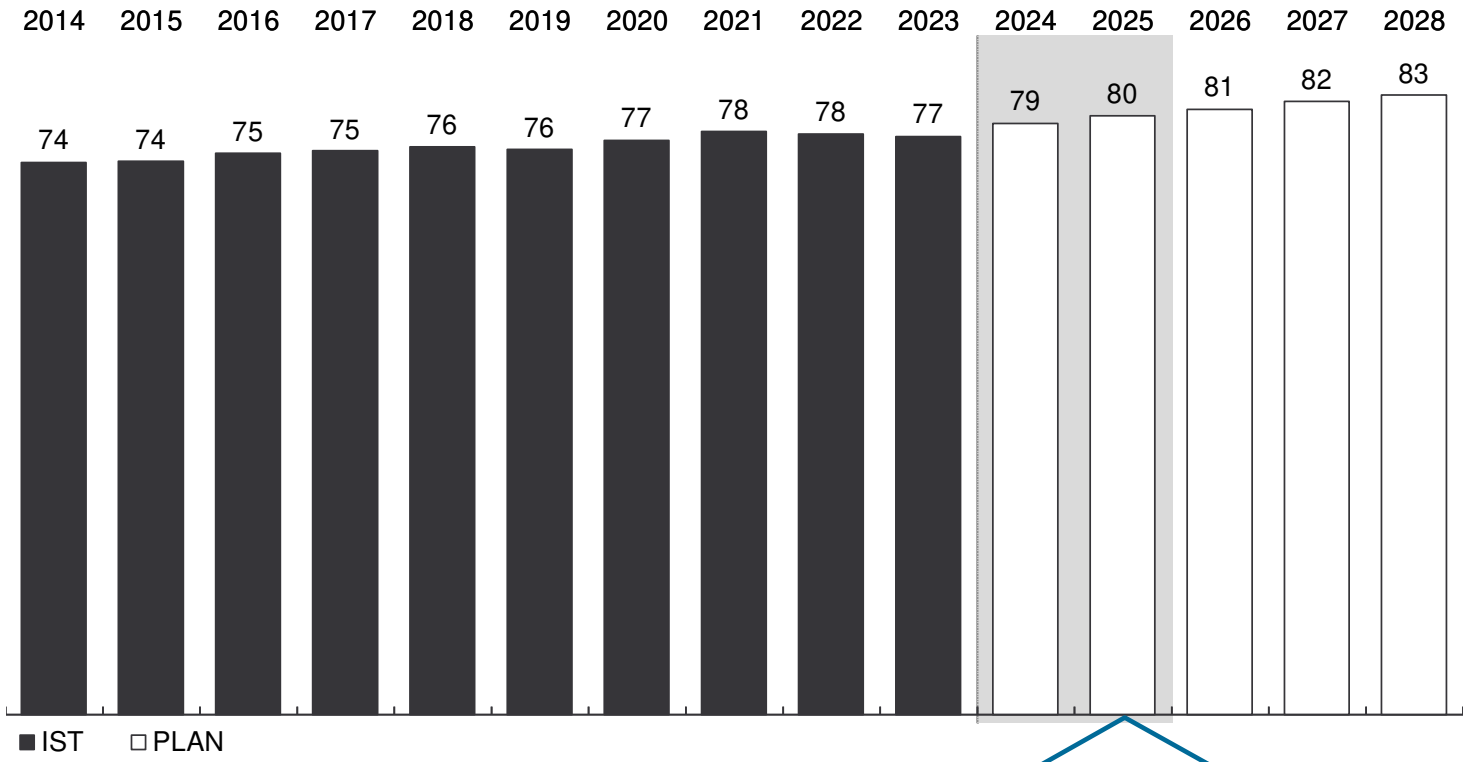
Steueraufkommen Grundsteuer B

[Mio. Euro]



Erträge aus der Grundsteuer B in Wuppertal

[Mio. Euro]



- Planung für 2025 ff. noch nach altem Recht
- Ziel: Aufkommensneutralität

AGENDA

Rückblick

- Grundsteuer B im Vergleich sowie bisherige Entwicklung der Grundsteuer B in Wuppertal
- **Grundsteuerreform**
  - Chronologie
  - Modelle in den Ländern

Aktueller Sachstand

- Bearbeitungsstand
- Mögliche Belastungsverschiebungen
- Gesetzentwurf der Landesregierung für differenzierte Hebesätze

Weiteres Vorgehen

- Zeitplanung
- Handlungsoptionen

Grundsteuerreform

Chronologie

- **Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10.04.2018**
- **Grundsteuerreformgesetz vom 26.11.2019**

Grundsteuerwert	x	Grundsteuermesszahl	x	Hebesatz
Bewertungsstichtag 01.01.2022		0,31 bzw. 0,34 Promille (bisher 3,5 Promille)		Muss für 2025 neu festgelegt werden

- **Ankündigung der NRW-Landesregierung am 06.05.2021: Anwendung des Bundesmodells für Nordrhein-Westfalen**
- **Forderung des Städtetags NRW: Landesregierung soll landesweit über differenzierte *Messzahlen* Belastungsverschiebungen abfedern** *(wie in Saarland, Sachsen, Berlin)*
- **Gesetzentwurf der Landesregierung vom 14.05.2024 zur Einführung differenzierter Hebesätze => gegen den Willen der Kommunen!**

Handhabung in den Ländern



- Sachsen: Wohngrundstücke 0,36 Promille, Geschäftsgrundstücke 0,72 Promille
- Saarland: Wohngrundstücke 0,34 Promille, Geschäftsgrundstücke 0,64 Promille
- Berlin: Wohngrundstücke 0,31 Promille, Geschäftsgrundstücke 0,45 Promille

AGENDA

Rückblick

- Grundsteuer B im Vergleich sowie bisherige Entwicklung der Grundsteuer B in Wuppertal
- Grundsteuerreform
  - Chronologie
  - Modelle in den Ländern

Aktueller Sachstand

- **Bearbeitungsstand**
- **Mögliche Belastungsverschiebungen**
- **Gesetzentwurf der Landesregierung für differenzierte Hebesätze**

Weiteres Vorgehen

- Zeitplanung
- Handlungsoptionen

Bearbeitungsstand

Finanzämter Barmen und Elberfeld

- **von 110.000 Objekten**
- **rd. 102.000 Erklärungen**
- **rd. 101.000 Feststellungen (davon rd. 7.700 Schätzungen)**

(lt. Antwort der Landesregierung vom 05.01.2024 auf kleine Anfrage)

Steuerabteilung Stadt Wuppertal

- **von 110.000 Objekten**
- **Datensätze für rd. 88% der Objekte in Prüfung / Bearbeitung**

Mögliche Belastungsverschiebungen

Grundsteuer B alt vs. neu (unverbindliche Hochrechnung für 2025)

[Mio. Euro]

	Grundstücksart	Grundsteuer alt	Grundsteuer neu	Veränderung absolut	...	Veränderung %	...
1	unbebaute Grundstücke	1,2	2,6	+1,4		+125%	
2	Einfamlienhäuser	13,3	17,4	+4,1		+31%	
3	Zweifamilienhäuser	3,8	4,8	+1,1		+28%	
4	Mietwohngrundstücke	20,0	21,9	+1,8		+9%	
5	Wohnungseigentum	14,5	16,6	+2,1		+15%	
6	Teileigentum	0,8	0,7	-0,0		-2%	
7	Geschäftsgrundstücke	20,4	11,3	-9,1		-45%	
8	gemischt genutzte Grundstücke	5,7	4,1	-1,6		-28%	
9	sonstige bebaute Grundstücke	0,6	0,7	+0,2		+29%	
	Summe	**80,1**	**80,1**	**±0,0**		**±0%**	

Mögliche Belastungsverschiebungen

Grund-stücks-art	Beispiel	alt Mess-betr.	alt Hebesatz	alt Grund-steuer B	neu Mess-betr.	neu Hebesatz	neu Grund-steuer B	Veränderung absolut	…	Veränderung prozentual	…
Einfamilien-haus	Baujahr 1941, Wohnfläche 100 m², Grundstücksfläche 718 m²	28,58	620%	177,20	54,16	851%	460,90	+283,70		+160%	
Einfamilien-haus	Baujahr 1983, Wohnfläche 130 m², Grundstücksfläche 609 m²	86,54	620%	536,55	81,72	851%	695,44	+158,89		+30%	
Einfamilien-haus	Baujahr 2016, Wohnfläche 115 m², Grundstücksfläche 218 m²	105,06	620%	651,37	100,66	851%	856,62	+205,25		+32%	
Zweifamilien haus	Baujahr 1925, Wohnfläche 72 m² + 126 m², Grundstücksfläche 723 m²	94,84	620%	588,01	91,48	851%	778,49	+190,48		+32%	
Mietwohn-grundstück	Baujahr 1910, denkmalgeschützt, Wohnfläche insges. 300 m²,	46,89	620%	290,72	116,84	851%	994,31	+703,59		+242%	
Mietwohn-grundstück	Baujahr 1928 m², 5 Wohnungen insges. 250 m², Grundstücksfläche 434 m²	91,08	620%	564,70	148,46	851%	1.263,39	+698,69		+124%	
Wohnungs-eigentum	Baujahr 1967, Wohnfläche 66 m², Grundstücksfläche 440 m², 1 Garage	48,14	620%	298,47	25,55	851%	217,43	-81,04		-27%	
Wohnungs-eigentum	Baujahr 1980, Wohnfläche 94 m², Grundstücksfläche 496 m², 1 Garage	77,48	620%	480,38	41,14	851%	350,10	-130,28		-27%	
Geschäfts-grundstück	Baujahr 1972 , Gebäudeflächen 140 m², Grundstücksfläche 2.475 m²	540,43	620%	3.350,67	65,79	851%	559,87	-2.790,80		-83%	
Geschäfts-grundstück	Baujahr 1972 , Gebäudeflächen 7.214 m², Grundstücksfläche 5.300 m²	5.005,47	620%	31.033,91	760,27	851%	6.469,90	-24.564,01		-79%	
gemischt genutztes Grundst.	Baujahr 1883, Wohnfläche 163 m² + Ladenlokal 209 m², Grundstücksfläche 202 m²	113,81	620%	705,62	48,86	851%	415,80	-289,82		-41%	
gemischt genutztes Grundst.	Baujahr 1958, Wohnfläche 920 m² + Ladenlokal 230 m², Grundstücksfläche 542 m²	560,65	620%	3.476,03	202,16	851%	1.720,38	-1.755,65		-51%	

Gesetzentwurf der Landesregierung für differenzierte Hebesätze

Gesetzentwurf vom 14.05.2024

abschließende Ausschussberatung am 27.06.2024

Herausforderungen

- technische Umsetzung
- rechtliche Risiken
- Verteilungsdebatte
- Flickenteppich
- Hebesatzempfehlungen der Landesregierung

AGENDA

Rückblick

- Grundsteuer B im Vergleich sowie bisherige Entwicklung der Grundsteuer B in Wuppertal
- Grundsteuerreform
  - Chronologie
  - Modelle in den Ländern

Aktueller Sachstand

- Bearbeitungsstand
- Mögliche Belastungsverschiebungen
- Gesetzentwurf der Landesregierung für differenzierte Hebesätze

Weiteres Vorgehen

- **Zeitplanung**
- **Handlungsoptionen**

Zeitplanung

Zeitplanung	Arbeitsschritte
bis voraussichtlich Ende Oktober/Mitte November	Einlesen der noch ausstehenden Datentransfers, Fehleranalysen, Korrekturen, Übernahme ins Produktivsystem, Bearbeitung vieler Einzelsachverhalte, Einzel- und Massentests
bis spätestens Ende November	**Verabschiedung einer neuen Hebesatzsatzung durch den Rat**
01.12.2024-15.01.2025	Rechenläufe im Rahmen der Jahresveranlagung (u.a. mit Datentransfers für Gebühren, Massentest der Jahresveranlagung, Übermittlung Bescheiddaten an Druckerei)
31.01.2025	Versand der Grundbesitzabgabenbescheide
15.02.2025	Erste Fälligkeit der neuen Grundsteuer

Handlungsoptionen

Beschluss eines aufkommensneutralen und *einheitlichen* Hebesatzes für 2025 für die Grundsteuer B

- ✚ technische Umsetzung zum 01.01.2025 realistisch
- ✚ Keine zusätzlichen Rechts-/Klagerisiken
- ▬ Belastungsverschiebungen können aber nicht abgefedert werden

Beschluss aufkommensneutraler *differenzierter* Hebesätze für 2025 für die Grundsteuer B

- ▬ technische Umsetzung zum 01.01.2025 zweifelhaft
- ▬ zusätzliche Rechts-/Klagerisiken
- ✚ Belastungsverschiebungen können abgefedert werden

Lastenverteilungsdebatte liegt bei der Stadt.

Bei beiden Optionen drohen Reputationsrisiken.