

Fachbereich 4

07.05.2025

Ergänzung/Information zur Beschlussvorlage OGW/2025/0007

- Verbandsgemeinde**
- Stadt Vallendar**
- OG Niederwerth**
- OG Urbar**
- OG Weitersburg**

<u>Gremium</u>	<u>Sitzungsdatum</u>		
OGR	15.05.2025	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nichtöffentlich
		<input type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nichtöffentlich
		<input type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nichtöffentlich

- Beschlussvorschlag laut Beschlussvorlage**
- Geänderter Beschlussvorschlag**

Geänderter Beschlussvorschlag:

Die Hebesatzsatzung wird nicht verändert.

Erläuterungen

In der Ortsgemeinderatsitzung am 06.02.2025 wurde beantragt, den Tagesordnungspunkt „Änderung der Hebesatzsatzung“ auf die Sitzungsrunde im Mai zu verschieben. Hintergrund ist, dass gem. § 25 Grundsteuergesetz (GrStG) der Beschluss über die Festsetzung oder Änderung des Hebesatzes bis zum 30. Juni eines Kalenderjahres mit Wirkung vom Beginn dieses Kalenderjahres zu fassen ist. Nach diesem Zeitpunkt kann der Beschluss über die Festsetzung des Hebesatzes nur gefasst werden, wenn der Hebesatz die Höhe der letzten Festsetzung nicht überschreitet.

Für die Besteuerung des Grundbesitzes gelten in Rheinland-Pfalz die vom Bund beschlossenen Reformgesetze (sogenanntes „Bundesmodell“); andere Länder haben unter Anwendung der Länderöffnungsklausel zulässigerweise ein gänzlich eigenes Landesmodell gewählt (Bayern, Baden-Württemberg, Hamburg, Hessen, Niedersachsen) oder zumindest teilweise landesspezifische Anpassungen am Bundesmodell vorgenommen (Saarland, Sachsen und Berlin).

Der Bundesgesetzgeber wollte mit dem Bundesmodell eine zeitgemäße und faire Bewertung der einzelnen Grundstücksarten vornehmen. Allerdings sollten die überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke („Wohngrundstücke“) begünstigt werden, weshalb der Bundesgesetzgeber eine entsprechende Differenzierung im Gesetz (konkret im Bereich der Steuermesszahlen) vornahm.

Nach den nun vorliegenden Berechnungen für Rheinland-Pfalz (und auch anderer Länder, die das Bundesmodell unverändert übernommen haben) wird das Ziel des Bundesgesetzgebers nicht erreicht. Vielmehr führt das Bundesmodell gerade im Bereich der Städte zu einer teils erheblichen Belastungsverschiebung. Durch die eintretende Änderung der Bewertungsregeln für überwiegend nicht zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke („Geschäftsgrundstücke“) verlieren diese nach neuem Recht im Verhältnis zu Wohngrundstücken überproportional an Wert, so dass Geschäftsgrundstücke in Rheinland-Pfalz künftig weniger als bislang zum Grundsteueraufkommen beitragen.

Zusammengefasst wird Wohnraum zugunsten von Gewerbeflächen erheblich teurer.

Das Problem bzw. der Trend der Belastungsverschiebung deutete sich ab dem Jahr 2020 an. Die Bundesländer Sachsen und das Saarland haben nach eigenen Proberechnungen (von mehreren tausend Fällen) bereits in den Jahren 2020 bzw. 2021 entsprechende landesgesetzliche Modifikationen am Grundsteuer-Bundesmodell vorgenommen, um die Verteuerung von Wohnraum zugunsten von Geschäftsgrundstücken zu vermeiden. Spätestens zu diesem Zeitpunkt, hätte auch das Land Rheinland-Pfalz reagieren und eigene Berechnungen durchführen müssen. Das Land hat diese eigenen Ermittlungen jedoch unterlassen bzw. keine rechtlichen Anpassungen zur Verhinderung der Belastungsverschiebung und damit zur Verhinderung der Mehrbelastung von Wohngrundstücken auf den Weg gebracht.

Eine Belastungsverschiebung mit damit einhergehender Verteuerung von Wohnraum könnte (für die Zukunft) vermieden werden durch

- eine bundes- oder landesgesetzliche Anpassung der Steuermesszahlen (=Berechnungsgröße),
- die Einführung einer sogenannten Härtefallregelung oder
- die Möglichkeit der Einführung differenzierter Hebesätze, z. B. getrennt nach Wohn- und Nichtwohngrundstücken.

Aus kommunaler Sicht sind nur die ersten beiden Möglichkeiten zielführend, da das Problem der Belastungsverschiebung ein strukturelles Problem ist, welches für die betroffenen Kommunen (rund 40 % aller Kommunen in Rheinland-Pfalz) und damit auch die Städte strukturell, einheitlich und vor allem rechtssicher auszugleichen ist. Hinzu kommt, dass Bund und Land das Problem politisch zu verantworten haben. Die Einführung differenzierter Hebesätze als dritte Variante ist hingegen auch nach Auffassung der kommunalen Spitzenverbände nicht rechtssicher umsetzbar und würde die politische Verantwortlichkeit mitsamt den Kosten für Programmierung und Verwaltung sowie das Prozessrisiko auf die Kommunen verlagern.

Zur Wahrheit gehört allerdings auch, dass eine Kommune, sofern sie das Gesetz beispielsweise zur Beseitigung der reformbedingten Belastungsverschiebung hin zu Wohngrundstücken bereits rückwirkend zum 1. Januar 2025 anwenden will, zunächst die technischen, organisatorischen und formalen Voraussetzungen schaffen müsste.

Mit Datum vom 25. Februar 2025 wurde das Landesgesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierter Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Rheinland-Pfalz (Grundsteuerhebesatzgesetz Rheinland-Pfalz – GrStHsGRP) erlassen. Das Gesetz sieht vor, dass die Kommunen die Möglichkeit der Differenzierung der Hebesätze zwischen unbebauten Grundstücken, Wohngrundstücken und Nichtwohngrundstücken erhalten, um so Wertverzerrungen zwischen den einzelnen Grundstücksarten zu beseitigen. Dies klingt aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger zunächst

gut, zumal das Land anpreist, dass Kommunen fortan die Möglichkeit erhalten, etwaige Wertverzerrungen zwischen einzelnen Grundstücksarten durch entsprechende Feinsteuerung in Abhängigkeit der räumlich-strukturellen Verhältnisse vor Ort unter Berücksichtigung kommunalpolitischer Zielsetzungen zu beseitigen.

Gem. § 1 GrStHsGRP darf eine Gemeinde für Grundstücke, die in der Gemeinde liegen und keine Betriebe der Land- und Forstwirtschaft darstellen, unterschiedliche Hebesätze vorsehen.

Dabei ist folgende Unterteilung nach dem Bewertungsgesetz (BewG) zulässig (siehe hierzu auch Anlage 2 „Auszug aus dem Bewertungsgesetz“):

1. Unbebaute Grundstücke im Sinne des § 246 BewG
2. Bebaute Grundstücke im Sinne des § 249 Abs. 1 Nr. 1 – 4 BewG (Wohngrundstücke)
3. Bebaute Grundstücke im Sinne des § 249 Abs. 1 Nr. 5 – 8 BewG (Nichtwohngrundstücke)

Diese Möglichkeit der Festsetzung von differenzierten Hebesätzen wurde geschaffen, damit die in der Regel deutlich geringeren Messbeträge 2024 von „Geschäftsgrundstücken“, nicht von den Eigentümern der „bebauten Grundstücke“ getragen werden müssen.

Seitens des Gemeinde- und Städtebundes Rheinland-Pfalz sowie dem rheinland-pfälzischen Städtetag wurde das jedoch kritisiert, da bei entsprechender Anwendung Prozessrisiken auf kommunaler Ebene befürchtet werden. Das vorgenannte Prozessrisiko führt dazu, dass eine Kommune im Falle einer gerichtlichen Niederlage im schlimmsten Fall Grundsteuereinnahmen (als eine der wichtigsten Einnahmequellen im kommunalen Bereich) zurückzahlen müsste, was die Bürgerinnen und Bürger letzten Endes (noch) teurer zu stehen kommen würde.

Außerdem wird angemerkt, dass die Differenzierung der Hebesätze darauf abzielt, eine „Wohnraumbegünstigung“ zu schaffen anstatt, dass durch generelle Anpassung der Steuermesszahlen die Bewertung der jeweiligen Grundstücksarten verändert wird und somit eine gerechtere Verteilung mit einheitlichen Hebesätzen geschaffen wird. Zu erwähnen ist, dass die Neubewertung der einzelnen Grundstücke, ohne eine Mehrbelastung herbeizuführen, Ziel der Grundsteuerreform war.

Für die Ortsgemeinde Weitersburg liegen aktuell 1.149 Grundstücksbewertungen für 2025 vor (siehe beigefügte Tabelle Anlage 1). Davon sind lediglich 1 % als „Geschäftsgrundstück“ bewertet. Jedoch ist es nicht zulässig nur für diese Grundstücksart einen differenzierten Hebesatz festzusetzen, sondern es müsste für alle „Nichtwohngrundstücke“ (Nr. 5.-8. § 249 BewG; Anteil = 4 % aller Grundstücke) derselbe Hebesatz festgesetzt werden.

Die beigefügte Anlage 1 zeigt die Verteilung der Grundstücksarten mit den jeweiligen Messbeträgen im Vergleich zwischen 2024 und 2025, um weiterhin die angestrebte Aufkommensneutralität der Grundsteuerreform zu wahren (s. BV OGW/2024/0051). Ersichtlich ist, dass vor dem Hintergrund der Aufkommensneutralität der Grundsteuerreform der aktuell gültige Hebesatz für die „bebauten Grundstücke“ sowie „Geschäftsgrundstücke“ erhöht werden müsste; lediglich bei den „unbebauten Grundstücken“ könnte dieser auf 365 v. H. verringert werden. Jedoch muss hier beachtet werden, dass der derzeitige Nivellierungssatz 465 v. H. beträgt und auf diesen auch Umlagen gezahlt werden. Bei einer Erhöhung des Hebesatzes für „Nichtwohngrundstücke“ müssten somit auch die Grundstücksarten „Teileigentum“, „gemischt genutzte Grundstücke“ sowie „sonstige bebaute Grundstücke“ den höheren Hebesatz zahlen, obwohl diese Grundstücksarten nicht den

überproportionalen Rückgang der Messbeträge zu verzeichnen haben, sondern zum Teil auch gestiegen sind (siehe „Teileigentum“ um 39,69 %).

Anzumerken ist bei den unbebauten Grundstücken, dass diese bis 2024 sehr geringe Grundsteuerbeträge zahlen mussten. Durch das neue Bewertungsverfahren müssen diese nun mehr bezahlen, was u.a. auch ein Ziel der Grundsteuerreform war.

Um dies besser zu verdeutlichen sind 4 Grundstücke in der Ortsgemeinde Weitersburg exemplarisch dargestellt. Daraus ist ersichtlich, dass sich die Messbeträge für unbebaute Baugrundstücke ca. um das 4-fache erhöht haben von 2024 nach 2025.

<u>Lage:</u>	<u>Größe</u>	<u>MB 2024 (Steuer 2024)</u>	<u>MB 2025 (Steuer 2025)</u>
„An den Obstwiesen“	476 qm	11,80 € (63,13 €)	46,92 € (307,33 €)
„Ringstr.“	542 qm	12,71 € (67,99 €)	48,82 € (319,77 €)
„Am Sonnenberg“	481 qm	11,10 € (59,39 €)	43,32 € (283,75 €)
„Auf dem Sand“	418 qm	8,35 € (44,67 €)	32,67 € (213,99 €)

Aus den dargelegten Gründen empfiehlt die Verwaltung eindringlich keine differenzierten Hebesätze festzusetzen und die Hebesatzsatzung nicht zu verändern. Bislang gibt es keine Kommune in Rheinland-Pfalz, die getrennte Hebesätze beschlossen hat. Selbst Städte und Gemeinden mit vielen Gewerbegrundstücken bzw. Gewerbegebieten (z.B. Stadt Koblenz, Stadt Mülheim-Kärlich) nehmen aktuell Abstand davon.



Adolf T. Schneider
Bürgermeister der VG Vallendar

Hebesatzsatzung Ortsgemeinde Weitersburg (Grundsteuer B)

Grundstücksart	Mess- beträge 2024	%- Anteil MB	Hebe- satz 2024	Steuer 2024
1. Einfamilienhäuser	42.792 €			228.938 €
2. Zweifamilienhäuser	12.753 €			68.227 €
3. Mietwohngrundstücke	12.314 €			65.882 €
4. Wohnungseigentum	15.015 €			80.328 €
Summe 1.-4.				
"bebaute Grundstücke"	82.874 €	87%	535%	443.375 €
5. Teileigentum	88 €			469 €
6. Geschäftsgrundstücke	6.937 €			37.110 €
7. gemischt genutzte Grundstücke	1.042 €			5.577 €
8. sonstige bebaute Grundstücke	208 €			1.112 €
Summe 5.-8.				
"Nichtwohngrundstücke"	8.274 €	9%	535%	44.268 €
9.				
unbebaute Grundstücke	4.015 €	4%	535%	21.480 €
Summe:	95.163 €	100%		509.122 €

Aufkommensneutralität lt. Hebesatzsatzung

	%- Anteil Anzahl	Mess- beträge 2025	%- Anteil MB	Hebe- satz 2025	Steuer 2025
487	42%	37.071 €			242.818 €
133	12%	10.141 €			66.426 €
71	6%	8.067 €			52.840 €
240	21%	11.828 €			77.474 €
931	81%	67.108 €	86%	655%	439.558 €
13	1%	210 €			1.375 €
17	1%	3.514 €			23.014 €
6	1%	858 €			5.621 €
11	1%	262 €			1.717 €
47	4%	4.844 €	6%	655%	31.727 €
171	15%	5.885 €	8%	655%	38.549 €
1.149	100%	77.837 €	100%		509.834 €

Aufkommensneutralität differenzierte Hebesätze

Anzahl	%- Anteil Anzahl	Mess- beträge 2025	%- Anteil MB	Hebe- satz 2025	Steuer 2025
487	42%	37.071 €			244.927 €
133	12%	10.141 €			67.003 €
71	6%	8.067 €			53.298 €
240	21%	11.828 €			78.147 €
931	81%	67.108 €	86%	661%	443.375 €
13	1%	210 €			1.918 €
17	1%	3.514 €			32.111 €
6	1%	858 €			7.843 €
11	1%	262 €			2.395 €
47	4%	4.844 €	6%	914%	44.268 €
171	15%	5.885 €	8%	365%	21.480 €
1.149	100%	77.837 €	100%		509.122 €

Abweichung MB 2024/2025	Abweichung MB 2024/2025
-5.721 €	-13,37%
-2.611 €	-20,48%
-4.247 €	-34,49%
-3.186 €	-21,22%
-15.766 €	-19,02%
122 €	139,69%
-3.423 €	-49,35%
-184 €	-17,68%
54 €	26,13%
-3.431 €	-41,46%
1.871 €	46,59%
-17.326 €	-18,21%

Nivellierungssatz 2025 Grundsteuer B (LFAG) = 465 v.H.

Auszug aus dem Bewertungsgesetz

§ 246 Begriff der unbebauten Grundstücke

(1) Unbebaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich keine benutzbaren Gebäude befinden. Die Benutzbarkeit beginnt zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit. Gebäude sind als bezugsfertig anzusehen, wenn den zukünftigen Bewohnern oder sonstigen vorgesehenen Benutzern die bestimmungsgemäße Gebäudenutzung zugemutet werden kann. Nicht entscheidend für den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit ist die Abnahme durch die Bauaufsichtsbehörde.

(2) Befinden sich auf dem Grundstück Gebäude, die auf Dauer keiner Nutzung zugeführt werden können, so gilt das Grundstück als unbebaut. Als unbebaut gilt auch ein Grundstück, auf dem infolge von Zerstörung oder Verfall der Gebäude auf Dauer kein benutzbarer Raum mehr vorhanden ist.

§ 248 Begriff der bebauten Grundstücke

Bebaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich benutzbare Gebäude befinden. Wird ein Gebäude in Bauabschnitten errichtet, ist der bezugsfertige Teil als benutzbares Gebäude anzusehen.

§ 249 Grundstücksarten

(1) Bei der Bewertung bebauter Grundstücke sind die folgenden Grundstücksarten zu unterscheiden:

1. Einfamilienhäuser,
2. Zweifamilienhäuser,
3. Mietwohngrundstücke,
4. Wohnungseigentum,
5. Teileigentum,
6. Geschäftsgrundstücke,
7. gemischt genutzte Grundstücke und
8. sonstige bebaute Grundstücke.

(2) Einfamilienhäuser sind Wohngrundstücke, die eine Wohnung enthalten und kein Wohnungseigentum sind. Ein Grundstück gilt auch dann als Einfamilienhaus, wenn es zu weniger als 50 Prozent der Wohn- und Nutzfläche zu anderen als Wohnzwecken mitbenutzt und dadurch die Eigenart als Einfamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

(3) Zweifamilienhäuser sind Wohngrundstücke, die zwei Wohnungen enthalten und kein Wohnungseigentum sind. Ein Grundstück gilt auch dann als Zweifamilienhaus, wenn es zu weniger als 50 Prozent der Wohn- und Nutzfläche zu anderen als Wohnzwecken mitbenutzt und dadurch die Eigenart als Zweifamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

(4) Mietwohngrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 Prozent der Wohn- und Nutzfläche Wohnzwecken dienen und nicht Ein- und Zweifamilienhäuser oder Wohnungseigentum sind.

(5) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

(6) Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentum an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

(7) Geschäftsgrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 Prozent der Wohn- und Nutzfläche eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Teileigentum sind.

(8) Gemischt genutzte Grundstücke sind Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum, Teileigentum oder Geschäftsgrundstücke sind.

(9) Sonstige bebaute Grundstücke sind solche Grundstücke, die nicht unter die Absätze 2 bis 8 fallen.

(10) Eine Wohnung ist in der Regel die Zusammenfassung mehrerer Räume, die in ihrer Gesamtheit so beschaffen sein müssen, dass die Führung eines selbständigen Haushalts möglich ist. Die Zusammenfassung der Räume muss eine von anderen Wohnungen oder Räumen, insbesondere Wohnräumen, baulich getrennte, in sich abgeschlossene Wohneinheit bilden und einen selbständigen Zugang haben. Daneben ist erforderlich, dass die für die Führung eines selbständigen Haushalts notwendigen Nebenräume (Küche, Bad oder Dusche, Toilette) vorhanden sind. Die Wohnfläche soll mindestens 20 Quadratmeter betragen.