



Michaela Jonas, Ratsmitglied der Stadt Dormagen - UWG / Freie Wähler, Am Schneckenacker 49, 41541 Dormagen

An
Bürgermeister Erik Lierenfeld,
Herrn Dr. Torsten Spillmann, Beigeordneter
und Kämmerer
Stadt Dormagen – Stadtverwaltung

Freitag, 14. Januar 2022

Anfrage zur Grundsteuer
Anfrage zu den Auswirkungen der Grundsteuerreform auf den städtischen Haushalt ab dem
Haushaltsjahr 2025
Finanzierung Forum D

Sehr geehrter Bürgermeister Lierenfeld,
sehr geehrter Dr. Spillmann,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadtverwaltung hat viele Pläne für unsere wunderschöne Stadt Dormagen. Das begrüße ich zunächst sehr und freue mich über Ideen wie die mögliche Errichtung des Forum D oder auch den strategischen Erwerb der Immobilie „Ringcenter“.

Ich frage mich jedoch: Wie soll das alles finanziert werden?

Bis die Errichtung des Forum D an den Start gehen könnte, wird sicherlich noch etwas Zeit vergehen. Daher bin ich auf das Thema Grundsteuerreform und deren Umsetzung bis zum 01.01.2025 gestoßen.

Auf den 01. Januar 2022 müssen bundesweit rund 35 Millionen Grundstücke sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe neu bewertet werden, denn die Grundsteuer ist reformiert worden.

Für Nordrhein-Westfalen gilt das Bundesmodell (wertabhängiges Modell). Die Grundsteuer wird sich künftig (Wirkung zum 01.01.2025) am Wert von Grundstück und Gebäude orientieren. Dabei spielen der Bodenrichtwert, die Grundstücksfläche, die Gebäudeart, die pauschalierte Nettokaltmiete/Wohnfläche, Lage des Grundstücks und das Baujahr eine Rolle.

Das bisherige Verfahren zur Ermittlung der Grunderwerbsteuer bleibt erhalten:

Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz = Grundsteuer

Den neuen Grundstückswert ermittelt das Finanzamt anhand einer Feststellungserklärung, die die Bürgerinnen und Bürger ab dem 01.07.2022 (bis Ende der Abgabefrist: 31.10.2022) bei der Finanzverwaltung einreichen müssen. Die Steuermesszahl ist gesetzlich festgelegt.

Den Hebesatz legt die Stadt beziehungsweise die Gemeinde fest.



Michaela Jonas, Ratsmitglied der Stadt Dormagen - UWG / Freie Wähler, Am Schneckenacker 49, 41541 Dormagen

Von der Grundsteuerreform sind auch unsere Dormagener betroffen.

Zur Grundsteuer/Grundsteuerreform stellen sich mir folgende Fragen:

1. Mit der neuen Grundsteuer C können Städte und Gemeinden unbebaute, baureife Grundstücke durch einen gesonderten kommunalen Hebesatz höher belasten. Einzelne Ländermodelle schließen die Grundsteuer C aus. Die Grundsteuer C ist mit dem Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung baureifer Grundstücke für die Bebauung neu eingeführt worden.

Nach meinem Kenntnisstand ist die Erhebung der Grundsteuer C für NRW nicht ausgeschlossen.

Mit der eventuellen Einführung einer Grundsteuer C in Dormagen zahlt zukünftig derjenige mehr Steuern, der baureife Grundstücke brachliegen lässt, als derjenige, der baut. Die Grundsteuer C kann ein wichtiges Mittel sein, um Schwung in den Neubau von Wohnungen und Häusern zu bringen. Die Einnahmen könnte man zweckgebunden dem Wohnungsbau zukommen lassen, um Wohnen bezahlbar zu machen.

Hier würden allerdings dann nur einzelne Grundstückseigentümer deutlich mehr mit Grundsteuer belastet werden.

Die Grundsteuer C widerspricht außerdem dem Grundsatz, dass jeder Bürger mit seinem Eigentum nach Belieben verfahren darf.

Wie bewertet die Stadtverwaltung die Erhebung einer Grundsteuer C?

Wird die Grundsteuer C ab dem 01.01.2025 in Dormagen erhoben?

Gibt es bereits eine Prognose wie viele Grundstücke/Grundstückseigentümer von der Grundsteuer C betroffen wären?

Mit welchen Einnahmen rechnet die Stadt aus diesem Bereich?

2. Für Städte und Kommunen ist die Grundsteuer eine ihrer wichtigsten Einnahmequellen. Insgesamt soll die Grundsteuerreform kostenneutral ausfallen. **Damit Grundbesitzer in Zukunft nicht höher besteuert werden, müssten die Kommunen ihre Hebesätze anpassen. Gesetzlich verpflichtet sind die Kommunen allerdings nach meinem Kenntnisstand nicht dazu.**

Nach einer ersten Einschätzung aus Fachkreisen müssen vor allem Eigentümer klassischer Einfamilienhäuser mit steigenden Beträgen rechnen, da Dormagen nicht als strukturschwache Gegend eingeordnet werden kann.

Hier spricht man von Erhöhungen im Bereich von 60 bis 70%.

Bei Großwohneigentümern soll mit einer Reduzierung um 25% zu rechnen sein.

Bei Etagenwohnungen/Eigentumswohnungen (keine Großwohneigentümer) wird eine Erhöhung um 25% erwartet.



Michaela Jonas, Ratsmitglied der Stadt Dormagen - UWG / Freie Wähler, Am Schneckenacker 49, 41541 Dormagen

Halten Sie die o.g. Einschätzungen für realistisch?

Gibt es bei der Stadt Dormagen bereits Prognosen/Infomaterial dazu?

Hat es bereits Schulungen der Verwaltung zum Thema gegeben, die Ihnen ermöglichen hier eine erste Einschätzung der künftigen Entwicklungen abzugeben?

Wird die Stadt Dormagen die Hebesätze ab dem 01.01.2025 bürgerfreundlich anpassen (absenken), sodass es zu keiner Mehrbelastung für die Bürger kommt? (Grundsteuer A,B)

Wie viele Einfamilienhauseigentümer wären in Dormagen von einer Mehrbelastung betroffen?

Wie viele landwirtschaftliche Betriebe sind betroffen?

Wie hoch schätzen Sie die Mehreinnahmen ein? Gibt es dazu schon Prognosewerte?

Ist geplant die Finanzierung des Forum D (Vorschlag des Bürgermeisters in der Neujahrsansprache 2022) u.a. mit einer Erhöhung der Grundsteuer zu sichern?

Und sollte man dies nicht dann auch transparent und ehrlich für die Bürgerinnen und der Bürger der Stadt darlegen? Müssen die Bürgerinnen und Bürger für den Bau des Forum D eine Erhöhung der Grundsteuer in Kauf nehmen?

Welche Finanzierungsmöglichkeiten haben Sie für das Forum D noch im Blick? Welche Fördermittel gibt es?

3. Weil die Immobilienwerte seit 1964 (letzte Grundstücksbewertung) stark gestiegen sind, wird die fiktive Steuermesszahl bei der Grundsteuer angepasst. Künftig hat sie mit 0,034% statt 0,35% noch etwa ein Zehntel ihres bisherigen Wertes.

Um den sozialen Wohnungsbau und genossenschaftliches Wohnen zu fördern, ist in diesem Bereich ein zusätzlicher Abschlag von 25% vorgesehen.

Wirkt sich der zusätzliche Abschlag auch bei Wohnobjekten der WORADO aus?

4. Wird die Verwaltung vor dem 01.01.2025 eine Erhöhung des Grundsteuerhebesatzes bei der Grundsteuer A und B in Erwägung ziehen und durch die zuständigen Gremien beraten lassen? Wie sieht hier die aktuelle Tendenz aus?



Michaela Jonas, Ratsmitglied der Stadt Dormagen - UWG / Freie Wähler, Am Schneckenacker 49, 41541 Dormagen

Über eine zeitnahe Beantwortung meiner Fragen würde ich mich sehr freuen.

Mit freundlichen Grüßen

Michaela Jonas

Michaela Jonas
Ratsmitglied