

Stadt Dormagen 41538 Dormagen

Per Mail

Frau
Michaela Jonas

michaela.jonas@stadtrat-dormagen.de

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

Ratsbüro
Fachbereich Bürger- und
Ratsangelegenheiten
Zuständig Frau Wenski
Raum 2.05
Telefon 02133 257 326
Telefax 02133 257 77326
E-Mail iris.wenski@stadt-dormagen.de
Mein Zeichen RatWe
Datum 31.01.2022

Anfrage zur Grundsteuer
Anfrage zu den Auswirkungen der Grundsteuerreform auf den städtischen
Haushalt ab dem Haushaltsjahr 2025
Finanzierung Forum D
Ihre Anfrage vom 14.01.2022

Sehr geehrte Frau Jonas,

Ihre Anfrage beantworte ich wie folgt:

- 1. 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?

Insbesondere in Ballungsgebieten besteht ein erheblicher Wohnungsmangel. Die damit verbundene Wertentwicklung von Grundstücken wird vermehrt dazu genutzt, baureife Grundstücke als Spekulationsobjekt zu halten. Diese Grundstücke werden nur aufgekauft, um eine Wertsteigerung abzuwarten und die Grundstücke anschließend gewinnbringend wieder zu veräußern. Einer sachgerechten und sinnvollen Nutzung werden diese Grundstücke nicht zugeführt. Trotz des damit vorhandenen Baulands wird der erforderliche Wohnungsbau ausgebremst.

Mit dem Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung haben die Gemeinden für Kalenderjahre ab 2025 die Möglichkeit erhalten, aus städtebaulichen Gründen baureife Grundstücke als besondere Grundstücksgruppe innerhalb der unbebauten Grundstücke im Sinne des § 246 des Bewertungsgesetzes zu bestimmen und hierfür einen gesonderten Hebesatz festzusetzen (sog. Grundsteuer C).

Bankverbindungen der Stadt Dormagen
[Gläubiger-ID: DE7600000000002384]
Sparkasse Neuss
IBAN: DE27 3055 0000 0000 3305 22, BIC: WELADEDNXXX
VR Bank Dormagen
IBAN: DE78 3056 0548 3020 2000 13, BIC: GENODED1NLD

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

Ob und wie es zur Erhebung der Grundsteuer C in Dormagen kommt, wird sich durch die Beratung in den entsprechenden kommunalen Gremien in einem öffentlich-politischen Prozess ergeben. Eine Änderung des Hebesatzes muss generell vom Stadtrat verabschiedet werden.

Weitere Angaben über die Ausgestaltung sind mangels Datenmaterial der Finanzverwaltung momentan noch nicht möglich.

2. 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), so dass 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 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?

Die Grundstückseigentümer sind aufgefordert, ihre Feststellungserklärungen im voraussichtlichen Zeitraum 1. Juli bis 31. Oktober 2022 grundsätzlich elektronisch über das Portal ELSTER einzureichen. Sodann werden die Finanzämter die neuen Besteuerungsgrundlagen für die Grundsteuer feststellen und die Daten aus dem Grundsteuermessbescheid kontinuierlich in elektronischer Form für die Städte und Gemeinden digital zur Abholung bereitstellen.

Darüber hinaus hat sich die Landesregierung vorbehalten, dass trotz der Umsetzung des Bundesmodells die landesgesetzliche Regelung einer eigenständigen Grundsteuermesszahl für NRW nicht ausgeschlossen bleibt, sofern die Bundesmesszahl für die Verhältnisse in NRW nicht angemessen erscheint. Um dies entscheiden zu können, muss die Grundstücksbewertung allerdings deutlich fortgeschritten sein. Eine Prognose hinsichtlich der Auswirkungen der Grundsteuerreform kann daher erst getroffen werden, wenn einerseits die Grundsteuermessbescheide für Dormagen in überwiegender Anzahl vorliegen und zweitens der Landesgesetzgeber über eine ggf. eigenständige Grundsteuermesszahl für NRW entschieden hat.

Darüber hinaus soll aus Sicht des Bundesgesetzgebers 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.

Wie im Neujahrsvideo des Bürgermeisters angekündigt soll es zum Forum D, vorbehaltlich der Entscheidung des Stadtrates, einen Ratsbürgerentscheid geben. Hierzu werden im Vorhinein auch die Finanzierungsfrage offengelegt und weitere Förderungsmöglichkeiten dargestellt.

3. Wirkt sich der zusätzliche Abschlag auch bei Wohnprojekten der WORADO aus?

Die WORADO ist frisch gegründet und beginnt nun mit ihren ersten Wohnungsbauten. § 15 Grundsteuergesetz (GrStG) regelt die Steuermesszahl für Grundstücke und u. a. einen Abschlag von 25 % für den sozialen Wohnungsbau und genossenschaftliches Wohnen. Wenn die WORADO die entsprechenden Voraussetzungen des § 15 GrStG erfüllt, wird sie auch den Abschlag von 25 % erhalten.

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?

Siehe Beantwortung zu Frage 1.

Für Rückfragen steht das Ratsbüro zur Verfügung.

Freundliche Grüße
In Vertretung



Dr. Spillmann
Kämmerer