

14.06.2022

Neudruck

Gesetzentwurf

der Fraktion der FDP

Grundsteuergesetz Nordrhein-Westfalen (GrStG NW)

A Problem

Nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12 – zur Unvereinbarkeit der bisherigen Feststellungspraxis von Einheitswerten als Grundlage für die Erhebung der Grundsteuer mit dem allgemeinen Gleichheitssatz Art. 3 Abs. 1 des Grundgesetzes (GG) darf die Grundsteuer in Deutschland nur noch bis zum 31. Dezember 2024 nach dem bisherigen Verfahren erhoben werden. In Folge des Urteils hat der Bundesgesetzgeber mit dem Grundsteuer-Reformgesetz (GrStRefG) vom 26. November 2019 eine Neuregelung beschlossen. Nach dieser Neuregelung wird die Grundsteuer ab dem 1. Januar 2025 nach dem vom ehemaligen Finanzminister Olaf Scholz maßgeblich entwickelten wertbasierten Grundsteuermodell des Bundes („Scholz-Modell“) erhoben, sofern die Bundesländer keine abweichenden eigenen Grundsteuermodelle umsetzen. Im Gegensatz zu vielen anderen Bundesländern hat es in Nordrhein-Westfalen bislang keine politische Mehrheit für die Nutzung der den Ländern durch Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7, 125 b Abs. 3 GG eingeräumten umfassenden Befugnis, die Grundsteuer abweichend vom Bundesrecht landesgesetzlich regeln zu dürfen (Länderöffnungsklausel) gegeben. Stand heute käme in Nordrhein-Westfalen damit ab 1. Januar 2025 das Grundsteuermodell des Bundes zum Tragen.

Problematisch an diesem „Scholz-Modell“ ist insbesondere die dem Modell innewohnende Wertdynamik, die bei absehbar weiter steigenden Immobilienpreisen sehr wahrscheinlich zu einer immer höheren Grundsteuerbelastung sowohl für Mieterinnen und Mieter als auch für selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer sowie für die Betriebe in Nordrhein-Westfalen führen wird. Hintergrund ist, dass im „Scholz-Modell“ das Grundvermögen als zentrale Bemessungsgrundlage in einem bürokratischen Verfahren in Anlehnung an die Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) alle sieben Jahre neu bewertet wird. Bei steigenden Immobilienwerten folgt dann mit jeder dieser turnusmäßigen Neubewertung eine automatische Steuererhöhung, sofern die Kommunen nicht mit aktiven Hebesatzsenkungen freiwillig gegensteuern sollten. Einen dauerhaften Ausweg aus dieser Steuererhöhungsspirale bietet nur ein landeseigenes flächenbasiertes Grundsteuermodell, bei dem sich der Grundsteuerwert hauptsächlich über konstante Grund- und Gebäudeflächen und nicht über fortlaufend steigende Boden- und Verkehrswerte bestimmt.

Darüber hinaus sieht das „Scholz-Modell“ einen klageanfälligen, politisch motivierten Steuererabatt in § 15 Abs. 4 Grundsteuergesetz vor. Das gefährdet die rechtssichere Erhebung dieses wichtigen kommunalen Steuerertrags. Der vorgesehene Steuerrabatt für Genossenschaftswohnungen würde dazu führen, dass bei einem Wohnblock mit teilweise genossenschaftlichen und teilweise privat vermieteten Wohnungen die Bewohnerinnen und Bewohner in derselben

Datum des Originals: 14.06.2022/Ausgegeben: 17.06.2022 (15.06.2022)

Wohnlage in identisch großen und baugleichen Wohnungen eine unterschiedlich hohe Grundsteuerlast tragen müssten. Die Einnahmen aus der Grundsteuer dienen im Kern jedoch der Bereitstellung der öffentlichen kommunalen Infrastruktur. Es gibt keinen plausiblen Grund, warum die Bürgerinnen und Bürger diese Infrastruktur in identischer Wohnlage nur in Abhängigkeit der Besitzstruktur ihrer bewohnten Immobilie in unterschiedlichem Umfang nutzen – und bezahlen – sollten.

Eine solche Differenzierung ist nach den vom Bundesverfassungsgericht in seiner Entscheidung vom 10.04.2018 (1 BvR 889/12) aufgestellten Grundsätzen als Verstoß gegen Art. 3 GG zu werten. Durch den Rabatt, der allein an eine unterschiedliche Eigentümerstruktur am Gebäude anknüpft, wird eine sachlich nicht gerechtfertigte, verfassungswidrige ungleiche Bewertung gleicher Vermögensgegenstände erzeugt. Darüber hinaus bewirkt der Rabatt automatisch für die rabattlosen Wohnungen in einem Stadtgebiet eine anteilige Grundsteuererhöhung, die notwendig wird um das geplante Gesamtgrundsteueraufkommen zu erzielen.

B Lösung

Das Land Nordrhein-Westfalen nutzt die Länderöffnungsklausel und führt ein flächenbasiertes Grundsteuermodell mit korrigierenden Lagefaktoren in Anlehnung an das sogenannte Flächen-Faktor-Verfahren des hessischen Grundsteuergesetzes (HGrStG) ein. Die Möglichkeit besteht, da durch das Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes (Art. 72, 105 und 125b) vom 15. November 2019 dem Bund durch Art. 105 Abs. 2 Satz 1 GG zwar die konkurrierende Gesetzgebungsbefugnis über die Grundsteuer zugewiesen wurde. Zugleich wurde den Ländern durch Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7, 125b Abs. 3 GG aber auch die umfassende Befugnis eingeräumt, die Grundsteuer im Rahmen einer Länderöffnungsklausel abweichend vom Bundesrecht landesgesetzlich zu regeln.

Zur Neuregelung der Grundsteuer in Nordrhein-Westfalen unter sachgerechter Nutzung dieser Länderöffnungsklausel und zur Umsetzung eines flächenbasierten Grundsteuermodells wird analog zum hessischen Grundsteuergesetz (HGrStG)

- a) für die Grundsteuer B (Bewertung des Grundvermögens) eine landesgesetzliche Regelung nach dem sogenannten Flächen-Faktor-Verfahren – abweichend vom ansonsten bundesrechtlichen Automatismus – getroffen und
- b) die Grundsteuer C für baureife Grundstücke in Anlehnung an die Vorschriften des Bundes mit größerem Entscheidungsspielraum für die Kommunen landesgesetzlich geregelt.

Die bundesgesetzlichen Regelungen zur Grundsteuer A für land- und forstwirtschaftliches Vermögen finden in Nordrhein-Westfalen uneingeschränkt Anwendung.

C Alternativen

Der Verzicht auf eine Nutzung der Länderöffnungsklausel zur Umsetzung einer eigenen landesrechtlichen Regelung wäre unklug. Das Land Nordrhein-Westfalen hat durch sein Abstimmungsverhalten im Bundesrat eine Länderöffnungsklausel ausdrücklich ermöglicht. Diese Alternative der Nichtnutzung einer besseren landesrechtlichen Gestaltungsmöglichkeit wäre unambitioniert und scheidet sachlich aus, da die Nutzung der Länderöffnungsklausel dazu dient, die unter Abschnitt A aufgeführten und mit den bundesrechtlichen Regelungen verbundenen Nachteile zu vermeiden.

D Kosten

Da es in Nordrhein-Westfalen bislang noch keine politische Mehrheit für ein eigenes Grundsteuermodell gegeben hat, hat die Finanzverwaltung mit ersten Vorbereitungen für das ersatzweise ab dem 1. Januar 2025 anzuwendende Grundsteuermodell des Bundes begonnen. Das betrifft insbesondere das erste Hauptfeststellungsverfahren, im Rahmen dessen die Bürgerinnen und Bürger im Laufe des Jahres 2022 zur Abgabe einer bürokratischen Feststellungserklärung mit einer Vielzahl von Daten zur ihrer Immobilie (unter anderem Grundstücksfläche, Nutzungsart, Wohnfläche, Baujahr des Gebäudes, etc.) aufgefordert werden.

Das Grundsteuermodell nach dem hessischen Flächen-Faktor-Verfahren ist im Vergleich zum Grundsteuermodell des Bundes deutlich weniger komplex. Es stellt im Wesentlichen auf die Grundstücks- und Gebäudefläche ab. Die dafür erforderlichen Daten werden im Rahmen der bereits angelaufenen und deutlich umfangreicheren Feststellung gemäß Bundesmodell ohnehin abgefragt und abgeglichen. Die bisher geleistete Vorarbeit ist mithin nicht hinfällig, auch wenn ein Teil der erhobenen Daten am Ende nicht benötigt wird.

Bei der Implementierung des Flächen-Faktor-Verfahrens hat der hessische Finanzminister anderen Bundesländern frühzeitig eine Kooperation, insbesondere auch in IT-Fragen, angeboten. Unter Nutzung dieser Synergien ist im Vergleich zur Anwendung des Bundesmodells bei der Ersterhebung, aber auch den Nachfolgeerhebungen mit geringeren Bürokratiekosten zu rechnen.

E Zuständigkeit

Zuständig ist das Ministerium der Finanzen.

F Auswirkungen auf die Selbstverwaltung und Finanzlage der Gemeinden und Gemeindeverbände

Durch Anpassungen der kommunalen Hebesätze für das Jahr 2025 ist sicherzustellen, dass ungeachtet der Reform das gleiche Grundsteueraufkommen wie auf Basis der bisherigen Regelungen erzielt wird. Diese Aufkommensneutralität bei der Systemumstellung ist auch von den Kommunen stets betont worden.

G Finanzielle Auswirkungen auf die Unternehmen und die privaten Haushalte

Aufgrund der fehlenden inneren Wertdynamik in einem flächenbasierten Grundsteuermodell werden private Haushalte und Unternehmen im Vergleich mit den bundesrechtlichen Regelungen mittelfristig sowie dauerhaft entlastet.

H Befristung

Eine Befristung wird nicht vorgenommen.

Gegenüberstellung

Gesetzentwurf der Fraktion der FDP

Auszug aus den geltenden Gesetzesbestimmungen

(Auszüge aus dem Bundesrecht in kursiver Schrift)

Grundsteuergesetz Nordrhein-Westfalen (GrStG NW)

§ 1 Geltungsbereich

Dieses Gesetz gilt für wirtschaftliche Einheiten des Grundvermögens (Grundstücke) nach den §§ 2, 218 Satz 1 Nr. 2 und Satz 3 in Verbindung mit § 99 Abs. 1 Nr. 1, sowie den §§ 243 und 244 des Bewertungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl I S. 230), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2021 (BGBl I S. 2931), in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] geltenden Fassung.

§ 2 Abweichende Regelungen vom Grundsteuergesetz, der Anwendung des Bewertungsgesetzes der Abgabenordnung und des Finanzverwaltungsgesetzes

(1) Es gelten

1. § 3 anstelle des § 10 des Grundsteuergesetzes,
2. die §§ 4, 5 und 7 anstelle des § 13 des Grundsteuergesetzes,
3. § 6 anstelle des § 15 Abs. 1 und 5 des Grundsteuergesetzes,
4. § 8 anstelle der §§ 16 und 36 des Grundsteuergesetzes,
5. § 9 anstelle des § 17 des Grundsteuergesetzes,
6. § 10 anstelle des § 18 des Grundsteuergesetzes,

7. § 11 anstelle des § 20 des Grundsteuergesetzes,
8. § 12 anstelle des § 17 Abs. 4, § 18 Abs. 4, § 20 Abs. 3 und § 21 des Grundsteuergesetzes und
9. § 13 anstelle des § 25 Abs. 5 des Grundsteuergesetzes

vom 7. August 1973 (BGBl I S. 965), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2021 (BGBl I S. 2931), in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] geltenden Fassung.

(2) Die allgemeinen Bewertungsvorschriften der §§ 2 bis 16 des Bewertungsgesetzes in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] geltenden Fassung sind anwendbar, soweit sie zur Anwendung dieses Gesetzes erforderlich sind. Bei der Anwendung von § 2 des Bewertungsgesetzes in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] geltenden Fassung kommen mehrere Wirtschaftsgüter als eine wirtschaftliche Einheit nur insoweit in Betracht, als sie im Gebiet derselben Gemeinde nach § 15 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) belegen sind.

(3) Für Zwecke dieses Gesetzes sind die besonderen Bewertungsvorschriften und Schlussbestimmungen nach

1. § 218 Satz 1 Nr. 2 und Satz 3 in Verbindung mit § 99 Abs. 1 Nr. 1,
2. den §§ 243 bis 246 und 248,
3. § 249 Abs. 5, 6 und 10 und
4. § 266 Abs. 3 und 5

des Bewertungsgesetzes in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] geltenden Fassung entsprechend anwendbar.

(4) Die §§ 228 und 229 des Bewertungsgesetzes in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] geltenden Fassung gelten für die Festsetzung von Steuermessbeträgen nach diesem Gesetz entsprechend, jedoch mit der Maßgabe, dass

1. die Aufforderung zur Abgabe der Erklärung nach § 228 Abs. 1 Satz 3 des Bewertungsgesetzes in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] geltenden Fassung durch das Ministerium der Finanzen durch öffentliche Bekanntmachung erfolgen kann; es kann die Befugnis durch Erlass auf nachgeordnete Dienststellen übertragen,
2. in den Fällen des § 228 Abs. 4 des Bewertungsgesetzes in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] geltenden Fassung an die Stelle des für die gesonderte Feststellung zuständigen Finanzamts das für die Festsetzung des Steuermessbetrags zuständige Finanzamt tritt.

Das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 13 des Grundgesetzes) wird durch die Befugnis für örtliche Erhebungen über die Bewertungsgrundlagen nach § 229 Abs. 2 Satz 1 des Bewertungsgesetzes in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] geltenden Fassung eingeschränkt.

(5) Für Handlungen und Entscheidungen der Landesfinanzbehörden im Zusammenhang mit den Regelungen dieses Gesetzes gelten die Vorschriften

1. der Abgabenordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 2002 (BGBl I S. 3866; 2003 I S. 61), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Oktober 2021 (BGBl I S. 4607), entsprechend, jedoch mit der Maßgabe, dass in den Fällen des § 182 Abs. 2 Satz 1 der Abgabenordnung an die Stelle des Feststellungsbescheides über einen Grundsteuerwert der Feststellungsbescheid über einen Steuermessbetrag tritt,

2. des Finanzverwaltungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. April 2006 (BGBl. I S. 846, 1202), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Mai 2022 (BGBl. I S. 760), entsprechend, soweit dieses Gesetz keine abweichende Regelung enthält.

§ 3 Steuerschuldner

(1) Schuldner der Grundsteuer ist derjenige, dem der Steuergegenstand nach § 2 Nr. 2 des Grundsteuergesetzes in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] geltenden Fassung bei der Festsetzung des Steuermessbetrags zuzurechnen ist. Ist der Steuergegenstand mehreren Personen zuzurechnen, so sind sie Gesamtschuldner.

(2) Soweit nichts anderes bestimmt ist, richtet sich die Zurechnung des Steuergegenstands nach § 39 Abs. 1 und 2 Nr. 1 der Abgabenordnung. Im Falle eines Erbbaurechts, eines Wohnungserbbaurechts oder Teilerbbaurechts ist der Steuermessbetrag dem Erbbauberechtigten, im Falle eines Gebäudes auf fremdem Grund und Boden dem Eigentümer des Grund und Bodens zuzurechnen.

§ 4 Steuermessbetrag

(1) Bei der Berechnung der Grundsteuer ist von einem Steuermessbetrag auszugehen. Dieser ermittelt sich, indem die Flächenbeiträge nach § 5 jeweils mit den Steuermesszahlen nach § 6 multipliziert werden, die Summe dieser Produkte (Ausgangsbetrag) wiederum mit dem Faktor nach § 7 multipliziert wird und das daraus resultierende Ergebnis auf volle Euro abgerundet wird.

(2) Ist der Steuergegenstand zum Teil steuerbefreit, wird der Steuermessbetrag für den steuerpflichtigen Teil ermittelt und festgesetzt. Ist der Steuergegenstand vollständig steuerbefreit, wird kein Steuermessbetrag ermittelt und festgesetzt.

(ersetzt den § 10 des Grundsteuergesetzes)

§ 10 Steuerschuldner

(1) Schuldner der Grundsteuer ist derjenige, dem der Steuergegenstand bei der Feststellung des Grundsteuerwerts zugerechnet ist.

(2) Ist der Steuergegenstand mehreren Personen zugerechnet, so sind sie Gesamtschuldner.

(ersetzt den § 13 des Grundsteuergesetzes)

§ 13 Steuermesszahl und Steuermessbetrag

Bei der Berechnung der Grundsteuer ist von einem Steuermessbetrag auszugehen. Dieser ist durch Anwendung eines Promillesatzes (Steuermesszahl) auf den Grundsteuerwert oder seinen steuerpflichtigen Teil zu ermitteln, der nach dem Bewertungsgesetz im Veranlagungszeitpunkt (§ 16 Absatz 1, § 17 Absatz 3, § 18 Absatz 3) für den Steuergegenstand maßgebend ist.

(3) Bei der Ermittlung des Steuermessbetrags ist § 2 Abs. 1 und 2 des Bewertungsgesetzes in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] geltenden Fassung sinngemäß anzuwenden. Bei Erbbaurechten ist für das Erbbaurecht und das Erbbaurechtsgrundstück nur ein Steuermessbetrag zu ermitteln; dieser entspricht dem Betrag, der festzusetzen wäre, wenn die Belastung mit dem Erbbaurecht nicht bestünde. Satz 2 gilt entsprechend für Wohnungserbbaurechte und Teilerbbaurechte. Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden ist für den Grund und Boden sowie für das Gebäude auf fremdem Grund und Boden nur ein Steuermessbetrag zu ermitteln.

§ 5 Flächenbeträge

(ersetzt den § 13 des Grundsteuergesetzes)

(1) Der Flächenbetrag für den Grund und Boden ist das Produkt aus der Fläche des zum Grundstück gehörenden Grund und Bodens in Quadratmetern und einem Ansatz von 0,04 Euro je Quadratmeter.

(2) Der Flächenbetrag für den zu Wohnzwecken genutzten Teil eines zum Grundstück gehörenden benutzbaren Gebäudes nach § 248 Bewertungsgesetz in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] geltenden Fassung ist das Produkt aus der Wohnfläche in Quadratmetern und einem Ansatz von 0,50 Euro je Quadratmeter. Nicht genutzte Flächen nach Satz 1, die zuvor zu Wohnzwecken genutzt wurden, gelten bis zu einer Nutzung zu anderen Zwecken weiterhin als zu Wohnzwecken genutzt. Die Vermietung von Wohn- und Schlafräumen zur kurzfristigen Beherbergung von Personen ist kein Wohnzweck. Ein häusliches Arbeitszimmer gilt ungeachtet der ertragsteuerlichen Würdigung als zu Wohnzwecken genutzt. Garagen, die zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen zu dienen bestimmt sind, bleiben außer Ansatz, wenn sie in räumlichem Zusammenhang zum Gebäude oder Gebäudeteil stehen oder wenn sie eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden und ihre Nutzungsfläche 100 Quadratmeter nicht überschreitet. Nebengebäude, die zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen zu

dienen bestimmt und von untergeordneter Bedeutung sind, bleiben außer Ansatz, wenn sie in räumlichem Zusammenhang zum Gebäude oder Gebäudeteil stehen oder eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden. Von einer untergeordneten Bedeutung ist auszugehen, wenn die Gebäudefläche jeweils weniger als 30 Quadratmeter beträgt. Die Nutzungsfläche von Garagen und Nebengebäuden, die nach Satz 5 bis 7 nicht außer Ansatz bleiben, gilt als Wohnfläche im Sinne des Satzes 1.

(3) Der Flächenbetrag für den zu anderen Zwecken als Wohnzwecken genutzten Teil eines zum Grundstück gehörenden benutzbaren Gebäudes nach § 248 Bewertungsgesetz in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] geltenden Fassung ist das Produkt aus der Nutzungsfläche in Quadratmetern und einem Ansatz von 0,50 Euro je Quadratmeter. Nicht genutzte Flächen nach Satz 1, die zuvor zu anderen Zwecken als Wohnzwecken genutzt wurden, gelten bis zu einer Nutzung zu Wohnzwecken weiterhin als zu anderen Zwecken als Wohnzwecken genutzt.

(4) Bei der Berechnung nach den Abs. 1 bis 3 sind für Wohnungseigentum und Teileigentum § 249 Abs. 5 und 6 des Bewertungsgesetzes in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] geltenden Fassung entsprechend anzuwenden. Für Garagenstellplätze und Nebengebäude im Wohnungseigentum gilt Abs. 2 Satz 5 bis 8 entsprechend.

(5) Beträgt die Gebäudefläche der auf einem Grundstück errichteten Gebäude insgesamt weniger als 30 Quadratmeter, bleibt diese für die Ermittlung der Flächenbeträge nach Abs. 1 bis 3 außer Ansatz. Außer Ansatz bleiben auch Gebäude oder Gebäudeteile für den Zivilschutz nach § 245 Bewertungsgesetz in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] geltenden Fassung.

(6) Bei der Anwendung der Abs. 1 bis 5 ist stets von vollen Quadratmetern auszugehen. Hierfür sind Nachkommastellen abzurunden.

§ 6 Steuermesszahlen

(1) Die Steuermesszahl für die Flächenbeträge nach § 5 Abs. 1 und 3 beträgt 100 Prozent.

(2) Die Steuermesszahl für den Flächenbetrag nach § 5 Abs. 2 beträgt 70 Prozent. Liegen die Voraussetzungen für einen Teil der Gebäude oder Teile eines Gebäudes vor, so ist die Ermäßigung der Steuermesszahl entsprechend anteilig zu gewähren.

(3) Für Kulturdenkmäler im Sinne des nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) vom 13. April 2022 (GV. NRW. S 662) werden die Steuermesszahlen nach den Abs. 1 und 2 für die Flächenbeträge nach § 5 Abs. 2 und 3 auf Antrag um 25 Prozent ermäßigt, wenn die Voraussetzungen zum Veranlagungszeitpunkt vorliegen.

(4) § 15 Abs. 2 bis 5 des Grundsteuergesetzes in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] geltenden Fassung sind nicht anzuwenden.

(ersetzt den § 15 Abs. 1 und 5 des Grundsteuergesetzes)

§ 15 Steuermesszahl für Grundstücke

(1) Die Steuermesszahl beträgt

1. für unbebaute Grundstücke im Sinne des § 246 des Bewertungsgesetzes 0,34 Promille,
2. für bebaute Grundstücke
 - a) im Sinne des § 249 Absatz 1 Nummer 1 bis 4 des Bewertungsgesetzes 0,31 Promille,
 - b) im Sinne des § 249 Absatz 1 Nummer 5 bis 8 des Bewertungsgesetzes 0,34 Promille.

(2) Die Steuermesszahl nach Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a wird um 25 Prozent ermäßigt, wenn

1. für das Grundstück nach § 13 Absatz 3 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610) geändert worden ist, eine Förderzusage erteilt wurde und
2. die sich aus der Förderzusage im Sinne des § 13 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes ergebenden Bindungen für jeden Erhebungszeitraum innerhalb des Hauptveranlagungszeitraums bestehen.

Liegen die Voraussetzungen des Satzes 1 für einen Teil der Gebäude oder für Teile eines Gebäudes vor, so ist die Ermäßigung der Steuermesszahl entsprechend anteilig zu gewähren.

(3) Absatz 2 gilt entsprechend für Grundstücke, für die nach dem Ersten Wohnungsbau-gesetz vom 24. April 1950 (BGBl. S. 83) in der bis zum 31. Dezember 1987 geltenden Fassung, nach dem Zweiten Wohnungsbau-gesetz vom 27. Juni 1956 (BGBl. I S. 523) in

der bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung oder nach den Wohnraumförderungsgesetzen der Länder eine Förderzusage erteilt wurde.

(4) Liegen für ein Grundstück weder die Voraussetzungen des Absatzes 2 noch des Absatzes 3 vor, wird die Steuermesszahl nach Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a um 25 Prozent ermäßigt, wenn das jeweilige Grundstück

- 1. einer Wohnungsbaugesellschaft zugerechnet wird, deren Anteile mehrheitlich von einer oder mehreren Gebietskörperschaften gehalten werden und zwischen der Wohnungsbaugesellschaft und der Gebietskörperschaft oder den Gebietskörperschaften ein Gewinnabführungsvertrag besteht,*
- 2. einer Wohnungsbaugesellschaft zugerechnet wird, die als gemeinnützig im Sinne des § 52 der Abgabenordnung anerkannt ist, oder*
- 3. einer Genossenschaft oder einem Verein zugerechnet wird, der seine Geschäftstätigkeit auf die in § 5 Absatz 1 Nummer 10 Buchstabe a und b des Körperschaftsteuergesetzes genannten Bereiche beschränkt und von der Körperschaftsteuer befreit ist.*

Der Abschlag auf die Steuermesszahl nach Satz 1 wird auf Antrag für jeden Erhebungszeitraum innerhalb des Hauptveranlagungszeitraums gewährt, wenn nachgewiesen wird, dass die jeweiligen Voraussetzungen am Hauptveranlagungsstichtag vorlagen. Entfallen die Voraussetzungen des Satzes 1 während des Hauptveranlagungszeitraums, ist dies nach § 19 Absatz 2 anzuzeigen.

(5) Die Steuermesszahl nach Absatz 1 Nummer 2 wird für bebaute Grundstücke um 10 Prozent ermäßigt, wenn sich auf dem Grundstück Gebäude befinden, die Baudenkmäler im Sinne des jeweiligen Landesdenkmalschutzgesetzes sind. Stehen auf einem Grundstück nur ein Teil der Gebäude oder nur Teile eines Gebäudes im Sinne des jeweiligen Landesdenkmalschutzgesetzes

unter Denkmalschutz, so ist die Ermäßigung der Steuermesszahl entsprechend anteilig zu gewähren.

(ersetzt den § 13 des Grundsteuergesetzes)

§ 7 Faktor

(1) Der Faktor ergibt sich nach folgender Formel:

$$\text{Faktor} = \left(\frac{\text{Bodenrichtwert nach Abs. 2}}{\text{durchschnittlicher Bodenrichtwert nach Abs. 3}} \right)^{0,3}$$

Der Faktor wird auf zwei Nachkommastellen abgerundet.

(2) Der Bodenrichtwert ist der zum jeweiligen Hauptveranlagungszeitpunkt nach § 8 Abs. 1 Satz 2 ermittelte Bodenrichtwert nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) der Bodenrichtwertzone, in der das Grundstück liegt. Erstreckt sich das Grundstück über mehr als eine Bodenrichtwertzone, wird für jede in einer Bodenrichtwertzone gelegene Grundstücksteilfläche der jeweilige Bodenrichtwert mit dem Quotienten aus der Grundstücksteilfläche und der Fläche des Grundstücks (jeweils in Quadratmetern) multipliziert; die Summe dieser Produkte ist als Bodenrichtwert der wirtschaftlichen Einheit anzusetzen. In deckungsgleichen Bodenrichtwertzonen ist jeweils der niedrigste der Bodenrichtwerte anzusetzen. Für Bodenrichtwertzonen ohne festgestellten Bodenrichtwert (symbolischer Bodenrichtwert) oder wenn für das Grundstück zum jeweiligen Hauptveranlagungszeitpunkt kein Bodenrichtwert für baureifes Land vorliegt, wird der durchschnittliche Bodenrichtwert in der Gemeinde nach Abs. 3 angesetzt. Für bebaute oder bebaubare Grundstücke im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch werden zehn Prozent des durchschnittlichen Bodenrichtwertes nach Abs. 3 angesetzt.

(3) Der durchschnittliche Bodenrichtwert ist der auf den jeweiligen Hauptveranlagungszeitpunkt nach § 8 Abs. 1 Satz 2 ermittelte durchschnittliche Bodenrichtwert in der Gemeinde. Er wird durch die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses im Land Nordrhein-Westfalen (OGA NRW) aus den bestehenden Bodenrichtwerten für baureifes

Land in der jeweiligen Gemeinde zum jeweiligen Hauptveranlagungszeitpunkt als flächengewichteter Mittelwert berechnet und auf volle Euro gerundet. Bei deckungsgleichen Bodenrichtwertzonen ist jeweils der niedrigste der Bodenrichtwerte in die Ermittlung einzubeziehen. Bodenrichtwerte im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch sowie Zonen ohne festgestellten Bodenrichtwert (symbolischer Bodenrichtwert) werden nicht berücksichtigt. Die für alle Gemeinden berechneten durchschnittlichen Bodenrichtwerte werden im amtlichen Anzeiger für das Land Nordrhein-Westfalen veröffentlicht.

§ 8 Hauptveranlagung

(1) Steuermessbeträge werden erstmalig rückwirkend auf den 1. Januar 2022 und danach in Zeitabständen von vierzehn Jahren jeweils auf den 1. Januar allgemein festgesetzt (Hauptveranlagung). Die in Satz 1 bezeichneten Zeitpunkte sind Hauptveranlagungszeitpunkte. Der Zeitraum zwischen zwei Hauptveranlagungszeitpunkten ist der Hauptveranlagungszeitraum. Der Hauptveranlagung werden die Verhältnisse zum Hauptveranlagungszeitpunkt zugrunde gelegt.

(2) Die bei einer Hauptveranlagung festgesetzten Steuermessbeträge gelten vorbehaltlich der §§ 9 und 11 von dem Kalenderjahr an, das ein Jahr nach dem Hauptveranlagungszeitpunkt beginnt, frühestens vom Kalenderjahr 2025 an. Die durch Hauptveranlagung festgesetzten Steuermessbeträge bleiben unbeschadet der §§ 9 und 11 bis zu dem Zeitpunkt maßgebend, von dem an die Steuermessbeträge der nächsten Hauptveranlagung wirksam werden.

(3) Ist die Festsetzungsfrist nach § 169 Abgabenordnung bereits abgelaufen, kann die Hauptveranlagung unter Zugrundelegung der Verhältnisse vom Hauptveranlagungszeitpunkt mit Wirkung für einen späteren Veranlagungszeitpunkt vorgenommen werden, für den diese Frist noch nicht abgelaufen ist.

(ersetzt die §§ 16 und 36 des Grundsteuergesetzes)

§ 16 Hauptveranlagung

(1) Die Steuermeßbeträge werden auf den Hauptfeststellungszeitpunkt (§ 221 Absatz 2 des Bewertungsgesetzes) allgemein festgesetzt (Hauptveranlagung). Dieser Zeitpunkt ist der Hauptveranlagungszeitpunkt.

(2) Der bei der Hauptveranlagung festgesetzte Steuermeßbetrag gilt vorbehaltlich der §§ 17 und 20 von dem Kalenderjahr an, das zwei Jahre nach dem Hauptveranlagungszeitpunkt beginnt. Dieser Steuermeßbetrag bleibt unbeschadet der §§ 17 und 20 bis zu dem Zeitpunkt maßgebend, von dem an die Steuermeßbeträge der nächsten Hauptveranlagung wirksam werden. Der sich nach den Sätzen 1 und 2 ergebende Zeitraum ist der Hauptveranlagungszeitraum.

(3) Ist die Festsetzungsfrist (§ 169 der Abgabenordnung) bereits abgelaufen, so kann die Hauptveranlagung unter Zugrundelegung der Verhältnisse vom Hauptveranlagungszeitpunkt mit Wirkung für einen späteren Veranlagungszeitpunkt vorgenommen werden, für den diese Frist noch nicht abgelaufen ist.

§ 36
Sondervorschriften für die
Hauptveranlagung 2025

(1) Auf den 1. Januar 2025 findet eine Hauptveranlagung der Grundsteuermessbeträge statt (Hauptveranlagung 2025).

(2) Die in der Hauptveranlagung 2025 festgesetzten Steuermessbeträge gelten abweichend von § 16 Absatz 2 vorbehaltlich der §§ 17 bis 20 mit Wirkung von dem am 1. Januar 2025 beginnenden Kalenderjahr an. Der Beginn dieses Kalenderjahres ist der Hauptveranlagungszeitpunkt.

(3) Bescheide über die Hauptveranlagung können schon vor dem Hauptveranlagungszeitpunkt erteilt werden. § 21 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.

(ersetzt den § 17 des Grundsteuergesetzes)

§ 9
Neuveranlagung

(1) Der Steuermessbetrag wird neu festgesetzt (Neuveranlagung), wenn

1. während des Hauptveranlagungszeitraumes nach § 8 Abs. 1 Satz 3 Änderungen in den tatsächlichen Verhältnissen eintreten, die sich auf die Höhe des Steuermessbetrages nach § 4 oder auf die Steuerschuldnerschaft nach § 3 auswirken, oder
2. die letzte Veranlagung fehlerhaft ist; § 176 der Abgabenordnung ist hierbei entsprechend anzuwenden; das gilt jedoch nur für Veranlagungszeitpunkte, die vor der Verkündung der maßgeblichen Entscheidung eines obersten Gerichts liegen.

(2) Der Neuveranlagung werden die tatsächlichen Verhältnisse im Neuveranlagungszeitpunkt zugrunde gelegt. Neuveranlagungszeitpunkt ist der Beginn des Kalenderjahres, das auf das Kalenderjahr folgt, in dem die Änderungen eingetreten oder der Fehler dem Finanzamt bekannt geworden ist. Für die Berechnung des Faktors nach § 7 sind

§ 17
Neuveranlagung

(1) Wird eine Wertfortschreibung (§ 222 Absatz 1 des Bewertungsgesetzes) oder eine Artfortschreibung oder Zurechnungsfortschreibung (§ 222 Absatz 2 des Bewertungsgesetzes) durchgeführt, so wird der Steuermeßbetrag auf den Fortschreibungszeitpunkt neu festgesetzt (Neuveranlagung).

(2) Der Steuermeßbetrag wird auch dann neu festgesetzt, wenn dem Finanzamt bekannt wird, daß

1. Gründe, die im Feststellungsverfahren über den Grundsteuerwert nicht zu berücksichtigen sind, zu einem anderen als dem für den letzten Veranlagungszeitpunkt festgesetzten Steuermeßbetrag führen oder
2. die letzte Veranlagung fehlerhaft ist; § 176 der Abgabenordnung ist hierbei entsprechend anzuwenden; das gilt jedoch nur für Veranlagungszeitpunkte, die vor der Verkündung der maßgeblichen Entscheidung eines obersten Gerichts des Bundes liegen.

die Verhältnisse im Hauptveranlagungszeitpunkt maßgebend.

(3) Der Neuveranlagung werden die Verhältnisse im Neuveranlagungszeitpunkt zugrunde gelegt. Neuveranlagungszeitpunkt ist

1. *in den Fällen des Absatzes 1 der Beginn des Kalenderjahres, auf den die Fortschreibung durchgeführt wird;*
2. *in den Fällen des Absatzes 2 Nr. 1 der Beginn des Kalenderjahres, auf den sich erstmals ein abweichender Steuermeßbetrag ergibt. § 16 Abs. 3 ist entsprechend anzuwenden;*
3. *in den Fällen des Absatzes 2 Nr. 2 der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Fehler dem Finanzamt bekannt wird, bei einer Erhöhung des Steuermeßbetrags jedoch frühestens der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Steuermeßbescheid erteilt wird.*

(4) Treten die Voraussetzungen für eine Neuveranlagung während des Zeitraums zwischen dem Hauptveranlagungszeitpunkt und dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Steuermeßbeträge (§ 16 Abs. 2) ein, so wird die Neuveranlagung auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Steuermeßbeträge vorgenommen.

(ersetzt den § 18 des Grundsteuergesetzes)

§ 10 Nachveranlagung

(1) Der Steuermessbetrag wird nachträglich festgesetzt (Nachveranlagung), wenn

1. eine wirtschaftliche Einheit neu entsteht oder
2. die Wohnfläche einer wirtschaftlichen Einheit vergrößert oder verkleinert wird oder
3. der Grund für eine Steuerbefreiung des Steuergegenstands weggefallen ist.

(2) Der Nachveranlagung werden die tatsächlichen Verhältnisse im Nachveranlagungszeitpunkt zugrunde gelegt. Nachveranlagungszeitpunkt ist der Beginn des

§ 18 Nachveranlagung

(1) Wird eine Nachfeststellung (§ 223 Absatz 1 des Bewertungsgesetzes) durchgeführt, so wird der Steuermeßbetrag auf den Nachfeststellungszeitpunkt nachträglich festgesetzt (Nachveranlagung).

(2) Der Steuermeßbetrag wird auch dann nachträglich festgesetzt, wenn der Grund für die Befreiung des Steuergegenstandes von der Grundsteuer wegfällt, der für die Berechnung der Grundsteuer maßgebende Grundsteuerwert (§ 13 Abs. 1) aber bereits festgestellt ist.

Kalenderjahres, das auf das Kalenderjahr folgt, in dem die wirtschaftliche Einheit neu entstanden oder der Befreiungsgrund weggefallen ist. Für die Berechnung des Faktors nach § 7 sind die Verhältnisse im Hauptveranlagungszeitpunkt maßgebend.

(3) *Der Nachveranlagung werden die Verhältnisse im Nachveranlagungszeitpunkt zugrunde gelegt. Nachveranlagungszeitpunkt ist*

1. *in den Fällen des Absatzes 1 der Beginn des Kalenderjahres, auf den der Grundsteuerwert nachträglich festgestellt wird;*
2. *in den Fällen des Absatzes 2 der Beginn des Kalenderjahres, der auf den Wegfall des Befreiungsgrundes folgt. § 16 Abs. 3 ist entsprechend anzuwenden.*

(4) *Treten die Voraussetzungen für eine Nachveranlagung während des Zeitraums zwischen dem Hauptveranlagungszeitpunkt und dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Steuermeßbeträge (§ 16 Abs. 2) ein, so wird die Nachveranlagung auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Steuermeßbeträge vorgenommen.*

§ 11

Aufhebung des Steuermessbetrags

(1) Der Steuermessbetrag wird aufgehoben, wenn

1. eine wirtschaftliche Einheit wegfällt oder
2. für den gesamten Steuergegenstand nach § 2 Nr. 2 Grundsteuergesetz in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] geltenden Fassung ein Steuerbefreiungsgrund eintritt.

(2) Die Aufhebung erfolgt mit Wirkung vom Beginn des Kalenderjahres, das auf das Kalenderjahr folgt, in dem die wirtschaftliche Einheit weggefallen oder der Befreiungsgrund eingetreten ist.

(ersetzt den § 20 des Grundsteuergesetzes)

§ 20

Aufhebung des Steuermeßbetrags

(1) *Der Steuermeßbetrag wird aufgehoben,*

1. *wenn der Grundsteuerwert aufgehoben wird oder*
2. *wenn dem Finanzamt bekannt wird, daß*
 - a) *für den ganzen Steuergegenstand ein Befreiungsgrund eingetreten ist oder*
 - b) *der Steuermeßbetrag fehlerhaft festgesetzt worden ist.*

(2) *Der Steuermeßbetrag wird aufgehoben*

1. *in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 mit Wirkung vom Aufhebungszeitpunkt (§ 224 Absatz 2 des Bewertungsgesetzes) an;*

2. *in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 2 Buchstabe a mit Wirkung vom Beginn des Kalenderjahres an, der auf den Eintritt des Befreiungsgrundes folgt. § 16 Abs. 3 ist entsprechend anzuwenden;*
3. *in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 2 Buchstabe b mit Wirkung vom Beginn des Kalenderjahres an, in dem der Fehler dem Finanzamt bekannt wird.*

(3) Treten die Voraussetzungen für eine Aufhebung während des Zeitraums zwischen dem Hauptveranlagungszeitpunkt und dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Steuermeßbeträge (§ 16 Abs. 2) ein, so wird die Aufhebung auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Steuermeßbeträge vorgenommen.

(ersetzt die §§ 17 Abs. 4, 18 Abs. 4, 20 Abs. 3 und 21 des Grundsteuergesetzes)

§ 12

Gemeinsame Vorschriften zur Neuveranlagung, Nachveranlagung und Aufhebung des Steuermessbetrags

(1) Treten die Voraussetzungen für eine Neuveranlagung, Nachveranlagung oder Aufhebung des Steuermessbetrags während des Zeitraums zwischen dem ersten Hauptveranlagungszeitpunkt nach § 8 Abs. 1 Satz 2, dem 1. Januar 2022 und dem frühesten Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Steuermessbeträge nach § 8 Abs. 2, dem 1. Januar 2025, ein, werden die Neuveranlagung, Nachveranlagung oder Aufhebung des Steuermessbetrags auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Steuermessbeträge vorgenommen.

(2) Sind zu einem nachfolgenden Hauptveranlagungszeitpunkt nach § 8 Abs. 1 Satz 2 tatsächliche Verhältnisse zu berücksichtigen, welche die Voraussetzungen einer Neuveranlagung, Nachveranlagung oder Aufhebung des Steuermessbetrags erfüllen, ist für den Steuermessbetrag eine Neuveranlagung, Nachveranlagung oder Aufhebung anstelle der Hauptveranlagung durchzuführen. Für die Berechnung des Faktors nach § 7 sind dabei die Verhältnisse in diesem Hauptveranlagungszeitpunkt maßgebend.

§ 21

Änderung von Steuermeßbescheiden

Bescheide über die Neuveranlagung oder die Nachveranlagung von Steuermeßbeträgen können schon vor dem maßgebenden Veranlagungszeitpunkt erteilt werden. Sie sind zu ändern oder aufzuheben, wenn sich bis zu diesem Zeitpunkt Änderungen ergeben, die zu einer abweichenden Festsetzung führen.

(3) Bescheide über die Neuveranlagung, Nachveranlagung oder Aufhebung von Steuerermessbeträgen können schon vor dem maßgebenden Veranlagungszeitpunkt erteilt werden. Sie sind zu ändern oder aufzuheben, wenn sich bis zu diesem Zeitpunkt Änderungen ergeben, die zu einer abweichenden Festsetzung führen.

(4) Ist die Festsetzungsfrist nach § 169 der Abgabenordnung bereits abgelaufen, können die Neuveranlagung, Nachveranlagung oder Aufhebung unter Zugrundelegung der Verhältnisse vom Hauptveranlagungszeitpunkt mit Wirkung für einen späteren Veranlagungszeitpunkt vorgenommen werden, für den diese Frist noch nicht abgelaufen ist.

§ 13

Hebesatz für baureife Grundstücke

(1) Die Gemeinde kann aus städtebaulichen Gründen baureife Grundstücke als besondere Grundstücksgruppe innerhalb der unbebauten Grundstücke im Sinne des § 246 des Bewertungsgesetzes in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] geltenden Fassung bestimmen und hierfür einen gesonderten Hebesatz festsetzen oder mehrere, nach der Dauer der Baureife der Grundstücke abgestufte, gesonderte Hebesätze festsetzen. Für die Dauer der Baureife bleiben Zeiträume vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] unberücksichtigt.

(2) Als städtebauliche Gründe im Sinne des Abs. 1 Satz 1 kommen insbesondere die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen oder die Stärkung der Innenentwicklung in Betracht.

(3) Baureife Grundstücke im Sinne des Abs. 1 Satz 1 sind unbebaute Grundstücke nach § 246 des Bewertungsgesetzes in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] geltenden Fassung, die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden könnten. Eine erforderliche,

(ersetzt den § 25 Abs. 5 des Grundsteuergesetzes)

§ 25

Festsetzung des Hebesatzes

(1) Die Gemeinde bestimmt, mit welchem Hundertsatz des Steuermeßbetrags oder des Zerlegungsanteils die Grundsteuer zu erheben ist (Hebesatz).

(2) Der Hebesatz ist für ein oder mehrere Kalenderjahre, höchstens jedoch für den Hauptveranlagungszeitraum der Steuermeßbeträge festzusetzen.

(3) Der Beschluß über die Festsetzung oder Änderung des Hebesatzes ist bis zum 30. Juni eines Kalenderjahres mit Wirkung vom Beginn dieses Kalenderjahres zu fassen. Nach diesem Zeitpunkt kann der Beschluß über die Festsetzung des Hebesatzes gefaßt werden, wenn der Hebesatz die Höhe der letzten Festsetzung nicht überschreitet.

(4) Der Hebesatz muß jeweils einheitlich sein

1. für die in einer Gemeinde liegenden Betriebe der Land- und Forstwirtschaft;
2. für die in einer Gemeinde liegenden Grundstücke.

aber noch nicht erteilte Baugenehmigung sowie zivilrechtliche Gründe, die einer sofortigen Bebauung entgegenstehen, sind unbeachtlich.

(4) Die Gemeinde hat den gesonderten Hebesatz oder die gesonderten Hebesätze nach Abs. 1 Satz 1 auf einen bestimmten Gemeindeteil zu beschränken, wenn nur für diesen Gemeindeteil die städtebaulichen Gründe vorliegen. Der Gemeindeteil muss mindestens 10 Prozent der Siedlungsfläche des Gemeindegebiets nach der Kommunalstatistik des Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen umfassen und in ihm müssen mehrere baureife Grundstücke belegen sein.

(5) Die genaue Bezeichnung der baureifen Grundstücke, deren Lage sowie das Gemeindegebiet, auf das sich der gesonderte Hebesatz oder die gesonderten Hebesätze beziehen, sind jeweils nach den Verhältnissen zu Beginn eines Kalenderjahres von der Gemeinde zu bestimmen, in einer Karte nachzuweisen und öffentlich bekannt zu geben. Die städtebaulichen Erwägungen sind nachvollziehbar darzulegen und die Wahl des Gemeindegebiets, auf das sich der gesonderte Hebesatz oder die gesonderten Hebesätze beziehen sollen, ist zu begründen.

(6) Der gesonderte Hebesatz oder die gesonderten Hebesätze nach Abs. 1 Satz 1 müssen höher sein als der einheitliche Hebesatz für die übrigen in der Gemeinde liegenden Grundstücke, dürfen jedoch das Fünffache des einheitlichen Hebesatzes nicht überschreiten. Die Gemeinde kann eine Karenzzeit bestimmen, innerhalb der ein gesonderter Hebesatz nach Abs. 1 Satz 1 noch nicht gilt, sondern stattdessen der einheitliche Hebesatz für die übrigen in der Gemeinde liegenden Grundstücke.

Wird das Gebiet von Gemeinden geändert, so kann die Landesregierung oder die von ihr bestimmte Stelle für die von der Änderung betroffenen Gebietsteile auf eine bestimmte Zeit verschiedene Hebesätze zulassen.

§ 14

Erlass wegen wesentlicher Ertragsmin- derung

§ 34 des Grundsteuergesetzes in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] geltenden Fassung gilt entsprechend mit der Maßgabe, dass

1. in Abs. 3 Satz 2 an die Stelle des Grundsteuerwerts der Steuermessbetrag und
2. in Abs. 4 an die Stelle der Fortschreibung des Grundsteuerwerts die Festsetzung des Steuermessbetrags tritt.

§ 15

Rechtsweg und Revisibilität des Landesrechts

Gegen Entscheidungen der Landesfinanzbehörden nach diesem Gesetz ist der Finanzrechtsweg nach § 113 Satz 1 des Gesetzes über die Justiz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 26. Januar 2010 (GV. NRW. S. 30), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 543), eröffnet. Die Vorschriften der Finanzgerichtsordnung sind entsprechend anzuwenden, soweit dieses Gesetz keine abweichende Regelung enthält. Die Revision an den Bundesfinanzhof kann auch darauf gestützt werden, dass das angefochtene Urteil des Finanzgerichts auf der Verletzung dieses Gesetzes beruhe.

§ 16

Ermächtigungen

Die für Finanzen und Bauen zuständigen Ministerien werden ermächtigt, die automatisierte Bereitstellung der für die Ermittlung des Faktors nach § 7 erforderlichen Merkmale auf der Grundlage des § 37 Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen vom 8. Dezember 2020 zu koordinieren. § 229 Abs. 5 des Bewertungsgesetzes in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] geltenden Fassung ist insoweit nicht anzuwenden.

§ 17
Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Begründung

I. Allgemein

In Abgrenzung zum Grundsteuermodell des Bundes bietet nur ein flächenbasiertes Grundsteuermodell eine rechtssichere und dauerhaft mit verhältnismäßigem Aufwand administrierbare Lösung, die auch bei absehbar weiter steigenden Boden- und Immobilienwerten nicht automatisch zu einer immer höheren Grundsteuerlast für die Bürgerinnen und Bürger sowie die Betriebe in Nordrhein-Westfalen führt.

Vor diesem Hintergrund haben sich andere Bundesländer bereits für die Nutzung der Länderöffnungsklausel entschieden und abweichende landesrechtliche Regelungen getroffen. Während in Nordrhein-Westfalen bislang leider keine politische Mehrheit für die aktive Nutzung der Länderöffnungsklausel bestand, hat beispielsweise die von CDU und Grünen getragene Landesregierung in Hessen früh an einem ausgewogenen flächenbasierten Grundsteuermodell (sog. Flächen-Faktor-Modell) gearbeitet und das entsprechende Gesetzgebungsverfahren im Dezember 2021 abgeschlossen. Weitere westliche Flächenländer wie Niedersachsen oder Bayern haben ihren Gestaltungswillen unter Beweis gestellt und ebenfalls einer vergleichbaren Grundidee wie in Hessen folgend flächenbasierte Grundsteuermodelle für ihre Bundesländer beschlossen.

Aufgrund der nunmehr fortgeschrittenen Zeit und der Tatsache, dass der hessische Finanzminister den anderen Bundesländern bereits frühzeitig eine Kooperation angeboten hat, bietet sich insbesondere das hessische Flächen-Faktor-Modell als Vorlage für ein zeitnah umzusetzendes flächenbasiertes Grundsteuermodell in Nordrhein-Westfalen an.

Um dem Typusbegriff Grundsteuer aus Art. 106 Abs. 6 Satz 1 GG gerecht zu werden, knüpft auch das Flächen-Faktor-Modell für die Berechnung der Grundsteuer an den grundstücksbezogenen Besitz an. Persönliche Verhältnisse werden dabei wie für eine Objektsteuer typisch nicht berücksichtigt. Steuergegenstand der Grundsteuer ist damit ausschließlich der dem Steuersubjekt zurechenbare inländische Grundbesitz.

Mit der Grundsteuer wird ein Teil des kommunalen Finanzbedarfs für die allzeit und jedermann bereitgestellte kommunale Infrastruktur (Leistungen oder Einrichtungen) abgedeckt. Vor diesem Hintergrund ist die Grundsteuer, soweit sie beim Grundbesitz ansetzt, als Äquivalent für die von der Gemeinde angebotenen Leistungen zu verstehen. Damit liegt die Belastungsgrundentscheidung im Flächen-Faktor-Modell in der Schaffung eines Ausgleichs dafür, Nutzen aus kommunal bereitgestellter Infrastruktur ziehen zu können (zum Beispiel kommunale Straßen, allgemeine Straßenreinigung, kulturelle Angebote, öffentliche Parks und Spielplätze), die nicht bereits individuell zugeordnet und damit durch Gebühren oder Beiträge abgegolten werden. Von deren Nutzen kann niemand ohne Weiteres ausgeschlossen werden, und diese Infrastruktur sowie Angebote nützen typischerweise denjenigen, die am Ort wohnhaft oder geschäftsansässig sind.

Der Belastungsgrund der Grundsteuer – das Äquivalent für die Möglichkeit der Nutzung bereitgestellter kommunaler Infrastruktur – spiegelt sich im hessischen Flächen-Faktor-Verfahren wider und steht damit im Einklang mit der verfassungsrechtlichen Vorgabe, dass die Bemessungsregeln grundsätzlich in der Lage sein müssen, den mit der Steuer verfolgten Belastungsgrund abzubilden (BVerfG in BGBl. 2018 I S. 531, Rn. 131).

1. Flächen als Basis

Mit der Grundentscheidung, die landesrechtliche Bemessungsgrundlage an Flächenmerkmalen und darauf anzuwendenden wertunabhängigen Quadratmeterbeträgen anzuknüpfen, wird der Belastungsgrund im Sinne einer Äquivalenz für die Nutzungsmöglichkeit kommunaler Güter am Maßstab einer gleichheitsgerechten Lastenverteilung erfasst und der Steuergegenstand damit verdeutlicht und zählbar gemacht. Jedes Grundstück ist an die kommunale Infrastruktur angeschlossen und kann damit von deren Bereitstellung profitieren. Folglich werden Leistungen der Gemeinden durch die differenzierte Flächentypisierung gleichheitsgerecht gespiegelt. Denn Flächenmerkmale sind typischerweise Indikatoren für das Ausmaß der Nutzbarkeit kommunaler Infrastruktur. Gerade in der Ausrichtung der Steuer auf das Objekt und nicht auf die persönlichen Verhältnisse des Steuerpflichtigen typisieren Grundstücksfläche und noch stärker die Fläche der Bebauung sachgerecht die Leistungen und Einrichtungen der Gemeinde, die vom Grundstücksnutzer in Anspruch genommen werden können. Die gleichheitsorientierte Ausgangsprämisse lautet daher, dass die Grundstücksfläche und die flächenmäßige Bebauung typischerweise in einem Grundverhältnis zur Nutzungsmöglichkeit kommunaler Güter stehen. Je größer das Grundstück und je mehr bebaute Fläche, desto mehr Bewohner, Beschäftigte und Kunden gibt es, die das infrastrukturelle Angebot nutzen können.

2. Ergänzung um einen lagebezogenen Faktor

Die weitere differenzierende Ausgestaltung der Bemessungsgrundlage (Anwendung eines Faktors) berücksichtigt den Umstand, dass sich die Nutzungsmöglichkeit kommunaler Infrastruktur zwar in erster Linie in der Fläche widerspiegelt, sich aber auch im Bodenrichtwert niederschlägt. Liegt ein betrachtetes Grundstück in einer Zone mit einem Bodenrichtwert, der höher ist als der durchschnittliche Bodenrichtwert in der Gemeinde, erfordert eine lastenbezogene Besteuerung eine leichte Erhöhung, bei einem darunterliegenden Wert eine leichte Minderung im Vergleich zum Ergebnis eines ausschließlichen Flächenmodells.

Dieser Umstand wird durch einen weiteren Faktor berücksichtigt, der sich aus dem Verhältnis der Höhe des Bodenrichtwerts für das jeweilige Grundstück zum durchschnittlichen Bodenrichtwert in der Gemeinde ergibt und mit Hilfe eines Exponenten gedämpft wird. Konkret führt der in Anlehnung an die landesrechtliche Regelung in Hessen gewählte Exponent von 0,3 dazu, dass sich bei einem in Relation zum durchschnittlichen Bodenrichtwert in der Gemeinde doppelt so hohen Bodenrichtwert das Ergebnis des „reinen“ Flächenmodells nicht verdoppelt, sondern nur um rund 20 Prozent erhöht, während bei einem halb so hohen Bodenrichtwert sich das Ergebnis nicht halbiert, sondern lediglich um rund 20 Prozent vermindert.

Die Anpassung erfolgt bei bebauten sowie bei unbebauten Grundstücken gleichermaßen. Bei bebauten Grundstücken betrifft sie daher nicht nur den Boden, sondern auch das Gebäude. Dies ist im Lichte des Äquivalenzgedankens schon deshalb sachgerecht, weil von guter, sich teilweise im Bodenwert niederschlagender Infrastruktur auch die Bewohner und Nutzer des aufstehenden Gebäudes profitieren.

II. Einzelbegründungen:

Zu § 1

§ 1 regelt den räumlichen und sachlichen Geltungsbereich des Gesetzes. Für die in Nordrhein-Westfalen belegten wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens (Nr. 2 und Satz 3 i.V.m. § 99 Abs. 1 Nr. 1, §§ 243 und 244 BewG) wird vom Grundsteuerrecht des Bundes abgewichen.

Zu § 2

Abs. 1 nennt die Vorschriften des Bundesrechts, die durch landesgesetzliche Regelungen ersetzt werden.

Abs. 2 Satz 1 erklärt die allgemeinen Bewertungsvorschriften (§§ 2 bis 16 BewG) für anwendbar, (nur) soweit sie für die Anwendung dieses Gesetzes erforderlich sind. Satz 2 regelt, dass bei der Bestimmung des Umfangs der wirtschaftlichen Einheiten nach § 2 des BewG mehrere Wirtschaftsgüter (zum Beispiel zwei Flurstücke) nur insoweit zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst werden dürfen, als sie in derselben Gemeinde belegen sind.

Abs. 3 regelt, dass die besonderen Bewertungsvorschriften des Siebenten Teils sowie die Schlussbestimmungen des BewG sind im genannten Umfang anzuwenden. Die Notwendigkeit diese Vorschriften in Bezug zu nehmen ergibt sich daraus, dass wegen der Ersetzung des § 13 GrStG sowie des Fehlens einer gesonderten Feststellung von Grundstückswerten (§ 180 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 AO) die bundesgesetzlichen Verweisungen auf das BewG nach diesen Regelungen landesrechtlich überschrieben sind und es damit an einer für das Landesrecht anwendbaren (bundesrechtlichen) Verweisungsnorm fehlt.

Abs. 4 Satz 1 erklärt die §§ 228 und 229 BewG zu Erklärungs- und Anzeigepflichten und zu Auskünften, Erhebungen und Mitteilungen für entsprechend anwendbar, teils mit bestimmten Maßgaben. Satz 2 weist wie § 229 Abs. 2 Satz 2 BewG auf die Einschränkung des Grundrechts der Unverletzlichkeit der Wohnung nach Art. 13 GG hin.

Abs. 5 regelt, dass für die Anwendung des GrStG NW die Vorschriften der AO und des Finanzveraltungsgesetzes entsprechend gelten, teils mit bestimmten Maßgaben.

Zu § 3

Nach Abs. 1 ist abweichend von § 10 GrStG Steuerschuldner derjenige, dem der Steuergegenstand (§ 2 GrStG) zuzurechnen ist. Ist der Steuergegenstand mehreren Personen zuzurechnen, sind diese Personen Gesamtschuldner der Grundsteuer.

Nach Abs 2 Satz 1 richtet sich die Zurechnung grundsätzlich nach § 39 Abs. 1 AO (zivilrechtliches Eigentum) und nach § 39 Abs. 2 Nr. 1 AO (wirtschaftliches Eigentum). Satz 2 regelt Abweichungen von diesem Grundsatz. Nach § 244 Abs. 3 BewG, der über § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrStG NW anwendbar ist, sind Grundstücke:

- das Erbbaurecht zusammen mit dem Erbbaurechtsgrundstück,
- das Wohnungs- und Teilerbbaurecht zusammen mit dem anteiligen belasteten Grund und Boden und
- ein Gebäude auf fremden Grund und Boden zusammen mit dem dazugehörenden Grund und Boden.

Für obige Grundstücke sind die dort aufgeführten besonderen Zurechnungsregelungen erforderlich.

Zu § 4

Abs. 1 regelt abweichend von § 13 GrStG die Ermittlung des Steuermessbetrags nach dem „Flächen-Faktor-Verfahren“ als zentrale materiell-rechtliche Grundlage zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage. Für die Festsetzung der Steuermessbeträge gilt § 184 AO, der nach § 2 Abs. 5 Nr. 1 GrStG NW anwendbar ist.

Abs. 2 Satz 1 regelt eine anteilige Ermittlung des Steuermessbetrags, wenn Teile des Grundstücks steuerbefreit sind. Für vollständig steuerbefreite Grundstücke unterbleibt nach Satz 2 die Ermittlung und Festsetzung eines Steuermessbetrags.

Abs. 3 Satz 1 regelt, dass für die Ermittlung des Steuermessbetrags die allgemeinen Bewertungsgrundsätze (insbesondere Grundsatz der Ermittlung im Ganzen) nach § 2 Abs. 1 und 2 BewG sinngemäß anzuwenden sind. Satz 2 und 3 regeln – anknüpfend an § 3 Abs. 2 Satz 2 GrStG NW –, dass bei einem Erbbaurecht nur ein Steuermessbetrag ermittelt wird, der das Erbbaurecht und das belastete Grundstück umfasst. Gleiches gilt für Wohnungserbbaurechte und Teilerbbaurechte und für Gebäude auf fremdem Grund und Boden.

Zu § 5

Ausgangsbasis für das Flächen-Faktor-Verfahren sind die Flächen des Grund und Bodens und der aufstehenden Gebäude. Unter dem Aspekt „je mehr Grund- und Gebäudefläche, umso mehr sich dort aufhaltende Nutzer“ sind die Flächen ein Indiz für die Möglichkeiten der Inanspruchnahme kommunaler Infrastruktur und somit ein sachgerechter Ansatzpunkt nach dem Äquivalenzprinzip. Flächenbeträge werden nach den Abs. 1 bis 3 ermittelt:

für den Grund und Boden (Abs. 1): Fläche in m² x 0,04 Euro,
für Gebäude „Wohnen“ (Abs. 2): Wohnfläche in m² x 0,50 Euro,
für Gebäude „Nicht-Wohnen“ (Abs. 3): Nutzungsfläche in m² x 0,50 Euro

Die unterschiedlichen Euro-Beträge je Quadratmeter für Grund und Boden und aufstehende Gebäude berücksichtigen nach dem Äquivalenzprinzip, dass durch eine Bebauung eines Grundstücks die Nutzungsmöglichkeiten kommunaler Infrastruktur durch den Grundstücksnutzer steigen. Viele dieser Infrastrukturangebote erschließen sich überhaupt erst durch die Nutzbarkeit eines aufstehenden Gebäudes. Der Gesetzgeber unterstellt hierbei typisierend ein erhöhtes Ausmaß der Nutzbarkeit kommunaler Infrastruktur infolge einer Grundstücksbebauung, indem er im Vergleich zum Grund und Boden höhere Ansätze für Gebäudeflächen vorsieht. Die Euro-Beträge sind hierbei im Übrigen nicht Ausdruck einer Wertkomponente, sondern haben lediglich dienende Funktion dahingehend, die Bemessungsgrundlage in einem Geldbetrag zum Ausdruck zu bringen. Dies ist nötig, damit sich auch weiterhin nach Anwendung des dimensionslosen Hebesatzes ein Steuerbetrag in Euro ergibt.

Abs. 4 regelt, dass beim Wohnungseigentum und beim Teileigentum gemäß § 249 Abs. 5 und 6 BewG die im Sondereigentum stehende Fläche und die dazugehörige Fläche des Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum maßgebend sind. Die Regelungen des Abs. 2 Satz 5 bis 8 zu Garagen und Nebengebäuden sind entsprechend anwendbar.

Abs. 5 regelt Ausnahmetatbestände, bei denen die Flächen von bestimmten Gebäuden nicht berücksichtigt werden. Dies gilt zum einen aus Vereinfachungsgründen für sehr kleine

Gebäude mit einer Gebäudefläche von insgesamt weniger als 30 Quadratmetern und zum anderen aus Gemeinwohlgründen für Gebäude, die dem Zivilschutz dienen (§ 245 BewG). Nach Abs. 6 ist aus Vereinfachungsgründen stets von vollen Quadratmetern auszugehen. Nachkommastellen sind abzurunden.

Zu § 6

Abs. 1 legt die Steuermesszahl für die Flächenbeträge betreffend den Grund und Boden und die zu anderen als Wohnzwecken genutzten Gebäudeflächen auf 100 Prozent fest.

Nach Abs. 2 beträgt die Steuermesszahl für die zu Wohnzwecken genutzten Gebäudeflächen 70 Prozent. Die in der abgesenkten Messzahl zum Ausdruck kommende Verschonung erfolgt aus Gründen des mit dem Wohnen zusammenhängenden Gemeinwohlinteresses.

Abs. 3 regelt, dass zur Förderung der Kulturlandschaft anerkannte Kulturdenkmäler für die Flächenbeträge nach § 5 Abs. 2 und 3 GrStG NW um 25 Prozent ermäßigt werden. Die Ermäßigung erfolgt auf Antrag und nur, wenn die Voraussetzungen bereits zum Veranlagungszeitpunkt vorliegen. Die Ermäßigung steht in Einklang mit dem Gedanken des Äquivalenzprinzips, da erhaltenswerte Baudenkmäler im Regelfall auf die Wohn- und Lebensqualität ihrer Umgebung positiv abstrahlen.

Abs. 4 regelt, dass sachlich nicht begründbare Steuerrabatte aus § 15 Abs. 2 bis 5 GrStG keine Anwendung finden und legt fest, dass diese Regelungen durch eigenständige Regelungen im Grundsteuergesetz Nordrhein-Westfalen ersetzt werden.

Zu § 7

Abs. 1 beschreibt die Formel für die Ermittlung des Faktors, der auf den Ausgangsbetrag nach § 4 Abs. 1 GrStG NW angewendet wird und für eine lagebezogene Differenzierung sorgt. Aus Gründen der Übersichtlichkeit und der Vereinfachung wird der Faktor auf zwei Nachkommastellen abgerundet.

Abs. 2 regelt den Zähler der Formel nach Abs. 1. Dies ist der Bodenrichtwert nach § 196 Baugesetzbuch für die Bodenrichtwertzone, in der das Grundstück liegt.

Abs. 3 regelt den Nenner der Formel nach Abs. 1, nämlich den durchschnittlichen Bodenrichtwert in der Gemeinde, zu dem der Bodenrichtwert nach Abs. 2 ins Verhältnis gesetzt wird.

Zu § 8

Abs. 1 regelt, dass Grundsteuermessbeträge nach diesem Gesetz erstmals auf den Stichtag 1. Januar 2022 allgemein, d.h. für alle steuerpflichtigen Grundstücke in Nordrhein-Westfalen im Wege einer Hauptveranlagung festgesetzt werden.

Nach Abs. 2 gelten die zu einem Hauptveranlagungszeitpunkt festgestellten Steuermessbeträge von dem Kalenderjahr an, das ein Jahr nach dem Hauptveranlagungszeitpunkt beginnt, frühestens ab 2025. Die Steuermessbeträge zum 1. Januar 2022 gelten somit für die Grundsteuer ab dem Jahr 2025 und bis zur nächsten Hauptveranlagung, es sei denn, sie wurden nach den §§ 9 und 11 GrStG NW zwischenzeitlich neuveranlagt oder aufgehoben.

Nach Abs. 3 kann eine in einem Fall unterbliebene Hauptveranlagung nach Ablauf der Festsetzungsfrist auf den nächstmöglichen (noch nicht verjährten) Veranlagungszeitpunkt nachgeholt werden. Es gelten die Verhältnisse vom Hauptveranlagungszeitpunkt.

Zu § 9

Während eines Hauptveranlagungszeitraumes können sich die tatsächlichen Verhältnisse, die der bisherigen Festsetzung des Steuermessbetrags zugrunde liegen, verändern. Dies kann Auswirkungen für die Steuerhöhe (zum Beispiel bei Flächenerweiterung durch Neubau, Anbau oder Ausbau; Flächenreduzierung durch Abriss; Änderung der Nutzungsart von Wohnen zu Nicht-Wohnen oder umgekehrt) oder für die Steuerschuldnerschaft (zum Beispiel Eigentümerwechsel) haben. Um solche relevanten Veränderungen zu berücksichtigen, werden nach Abs. 1 Neuveranlagungen vorgenommen. Dabei gelten für die Faktorbildung nach § 7 GrStG NW jedoch stets die Wertverhältnisse der Bodenrichtwerte vom Hauptveranlagungszeitpunkt.

Eine Neuveranlagung kann auch erfolgen, um einen Fehler bei einer Veranlagung eines vorherigen Stichtags zu beseitigen.

Abs. 2 regelt, dass die Neuveranlagung auf den 1. Januar des Jahres erfolgt, das dem Jahr folgt, in dem sich die Verhältnisse geändert haben oder der Fehler dem Finanzamt bekannt geworden ist.

Zu § 10

Abs. 1 regelt, dass eine Nachveranlagung des Steuermessbetrags auf einen Stichtag nach dem Hauptveranlagungszeitpunkt erfolgt, wenn eine wirtschaftliche Einheit neu entsteht (zum Beispiel durch Begründung von Wohn- oder Teileigentum) oder sie durch Wegfall eines Befreiungsgrundes steuerpflichtig wird. Denn in diesen Fällen liegt für das Grundstück noch kein Steuermessbetrag vor. Auch hier gelten für die Faktorbildung nach § 7 GrStG NW stets die Wertverhältnisse der Bodenrichtwerte vom Hauptveranlagungszeitpunkt.

Abs. 2 regelt, dass die Neuveranlagung auf den 1. Januar des Jahres erfolgt, das dem Jahr folgt, in dem die wirtschaftliche Einheit neu entstanden oder steuerpflichtig geworden ist.

Zu § 11

Fällt eine wirtschaftliche Einheit weg oder tritt für sie eine vollumfängliche Steuerbefreiung ein, wird nach Abs. 1 der bisherige Steuermessbetrag aufgehoben.

Die Aufhebung erfolgt nach Abs. 2 auf den 1. Januar des Jahres, das dem Jahr folgt, in dem die wirtschaftliche Einheit weggefallen oder der Befreiungsgrund eingetreten ist.

Zu § 12

§ 12 GrStG NW enthält gemeinsame Regelungen für die Neuveranlagung, Nachveranlagung und Aufhebung von Steuermessbeträgen, was die Zeitpunkte des Wirksamwerdens und die Erteilung von Messbetragsbescheiden anbelangt.

Zu § 13

Wie § 25 Abs. 5 GrStG räumt § 13 GrStG NW den nordrhein-westfälischen Gemeinden ab dem Jahr 2025 die Möglichkeit ein, eine Grundsteuer C für baureife, aber noch nicht bebaute Grundstücke zu erheben. Hintergrund dieser Option ist, dass sich bei der versprochenen Aufkommensneutralität zum Umstellungszeitraum dadurch eine entsprechende Entlastung der Bürgerinnen und Bürger sowie der Betriebe bei der Grundsteuer B ergibt. Abweichend von der

Bundesregelung sieht Abs. 1 vor, dass die Gemeinden nicht nur einen Hebesatz für die Grundsteuer C festlegen dürfen, sondern mehrere Hebesätze, um deren Höhe nach der Dauer der Baureife und Nichtbebauung abzustufen. Aus Gründen des Vertrauensschutzes müssen für die maßgebliche Dauer der Baureife die Zeiträume vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes außer Betracht bleiben. Denn insoweit können Grundstückseigentümer ihre bereits in der Vergangenheit getroffenen Entscheidungen zur Nichtbebauung baureifer Grundstücke im Lichte einer künftigen Grundsteuer C nicht mehr revidieren.

Abweichend vom Bundesrecht regelt Abs. 6 Satz 1 allerdings eine Höchstgrenze für den Hebesatz der Grundsteuer C.

Zu § 14

§ 14 GrStG NW erklärt die Erlassvorschrift des § 34 GrStG für entsprechend anwendbar. Der Erlass gilt für Grundstücke, deren Ertrag wesentlich gemindert ist. Dies steht in Einklang mit dem Gedanken des Äquivalenzprinzips, wonach die Grundsteuer einen Beitrag zur Finanzierung der kommunal bereitgestellten Infrastruktur leistet. Die Nutzung dieser Infrastruktur erschließt sich in typisierender Weise durch die Nutzung des Grundstücks. Ist die Grundstücksnutzung jedoch stark eingeschränkt, was sich in einer wesentlichen Ertragsminderung eines bebauten Grundstücks ausdrückt, ist ein Teilerlass der Grundsteuer nach diesem Gedanken gerechtfertigt.

Zu § 15

Nach § 15 GrStG NW ist gegen die Entscheidungen der Landesfinanzbehörden in Zusammenhang mit diesem Gesetz der Finanzrechtsweg eröffnet.

Zu § 16

§ 37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen regelt die landesweit zentrale Bereitstellung der Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB in einem digitalen Bodenrichtwertinformationssystem. Über diese Plattform können Grundstückseigentümer die Bodenrichtwerte ihrer Grundstücke kostenfrei einsehen. Zur Reduzierung des Erfüllungsaufwandes für grundsteuerliche Erklärungspflichten und zur Steuervereinfachung werden diese bereits öffentlich zugänglichen Daten für Zwecke des Besteuerungsverfahrens zur Grundsteuer, konkret für die Faktorberechnung nach § 7 GrStG NW, automatisiert genutzt.

Zu § 17

§ 17 GrStG NW regelt den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes.

Henning Höne
Marcel Hafke
Ralf Witzel
Dirk Wedel

und Fraktion