



Antwort zur Anfrage Nr. 0448/2024 der AfD-Stadtratsfraktion betreffend **Erhöhung der Grundsteuer für Eigenheime, AfD**

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

Frage 1:

Wie schätzt die Verwaltung die Entwicklung der Grundsteuereinnahmen für Gewerbeflächen einerseits und Wohnimmobilien andererseits nach der Umsetzung der Grundsteuerreform in Mainz ein?

Antwort:

Belastbare Daten um eine Entwicklung wie hier beschrieben erkennen zu können, liegen uns leider bis zum heutigen Tag noch nicht vor. Dies liegt vor allem an technischen Problemen bei der Einlesung der nur als Datensätze vorhandenen Informationen aus dem Elster Postfach des Finanzamtes Mainz.

Frage 2:

Ist – eine Beibehaltung der bisherigen Hebesätze vorausgesetzt – mit einem Einnahmerückgang bei den Grundsteuern für Gewerbeflächen zu rechnen? Falls ja, in welcher Höhe?

Antwort:

Siehe Frage 1.

Frage 3:

Gibt es Überlegungen die Grundsteuerhebesätze zu erhöhen um dadurch gegebenenfalls auftretende Verluste aufzufangen?

Antwort:

Mangels belastbarer Daten kann die Verwaltung noch keine Überlegungen vornehmen. Ergebnisoffen wäre auch eine Hebesatzsenkung denkbar.

Frage 4:

Falls nein, kann die Stadtverwaltung ohne Veränderung der Hebesätze sicherstellen, dass die Grundsteuerreform aufkommensneutral umgesetzt wird?

- a. Wenn nein, wie stark müssten die Grundsteuerhebesätze angehoben werden, um die Grundsteuerreform aufkommensneutral zu halten bzw.***
- b. Wie hoch wäre der Verlust bei gleichbleibenden Hebesätzen?***

Antwort:

Hierzu wurde bereits in der Antwort zur Anfrage Nr. 1833/2023 der CDU Stadtratsfraktion betreffend der Prognose Grundsteuer und hier zur Frage 2 eine Antwort gegeben. Diese wiederholen wir anhängend noch einmal:

„Die Grundsteuereinnahmen werden in diesem Jahr voraussichtlich 42,3 Millionen EUR betragen. Nach den regionalisierten Steuerschätzungen vom November 2023 ist im nächsten Jahr mit einer Steigerung von 1,4 % zu rechnen. Für das Jahr 2025 wird unter Zugrundelegung der Zahlen von 2024 eine Steigerung mit 1,4 % prognostiziert. Eine Berechnung (Schätzung) nach neuem Recht ist entsprechend der Antwort zu 1 zurzeit noch nicht möglich.

Das Landesamt für Finanzen rechnet damit, dass die meisten Grundsteuermessbescheide bis Mitte des Jahres 2024 in elektronischer Form zum Abruf über das Elster-Postfach zur Verfügung stehen. Jedenfalls sind in Rheinland-Pfalz mit Stichtag zum 31.07.2023 84 % der Grundsteuererklärungen abgegeben und davon 58 % in der Form von Grundsteuermessbescheiden versandt worden. Erst nach Einlesen und Bearbeiten der im Elster-Postfach vorhandenen Datensätze ist eine Schätzung möglich. Wann dies der Fall sein wird, kann aus heutiger Sicht noch nicht beurteilt werden. Aus unserer Sicht wird eine belastbare Aussage je nach Vollzähligkeit der Veranlagungsfälle frühestens im dritten Quartal 2024 möglich sein.“

An dieser Aussage hat sich bis heute nichts geändert.

Frage 5:

Welche rechtlichen Möglichkeiten hat die Stadt, eine Verschiebung der Grundsteuerlast von Gewerbeimmobilien zu Wohnimmobilien zu verhindern?

Antwort:

Keine.

Das Grundsteuerrecht und das damit einhergehende Bewertungsrecht ist Bundesrecht und wurde durch den Bundesgesetzgeber verabschiedet. Das Land Rheinland-Pfalz hat von einer Länderöffnungsklausel für abweichende landesspezifische Regelungen bei der Grundsteuer keinen Gebrauch gemacht. Diese Regelungen sind für das Finanzamt, das die Bewertung der einzelnen Grundstücke vornimmt, bindend. Damit sind auch die der Stadt Mainz gegenüber bekanntgegebenen Grundsteuermessbescheide, als Grundlagenbescheide für den Erlass der Grundsteuerbescheide, absolut bindend.

Frage 6:

Welche rechtlichen Rahmenbedingungen wären wünschenswert, damit die Stadt eine die Verschiebung der Grundsteuerlast von Gewerbeimmobilien zu Wohnimmobilien vollständig verhindern kann?

Antwort:

Bereits im November 2023 hat der Städtetag Rheinland-Pfalz und der Gemeinde- und Städtebund Rheinland-Pfalz das Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz darauf hingewiesen, dass es durch Anwendung eines unveränderten Bundesmodells zu Belastungsverschiebungen kommen kann. Es wurde darum gebeten, unter Anwendung der Länderöffnungsklausel landesspezifische Anpassungen am Bundesmodell vorzunehmen, wie es auch das Saarland und Sachsen getan haben. Weiterhin wurde auf eine eintretende Belastungsverschiebung, die seitens der Anwendung des unveränderten Bundesmodells zu Lasten der Wohngrundstücke geht, hingewiesen. Zwischenzeitlich teilte das rheinland-pfälzische Finanzministerium Anfang 2024 mit, dass sich Bund und Länder auf eine Anpassung der Grundsteuermesszahlen im Bundesmodell nicht verständigen konnten. Der Bund hatte argumentiert, dass ein Trend in Richtung Mehrbelastung Wohnimmobilien zwar erkennbar sei, aber man vor Abschluss der Hauptveranlagungsarbeiten zum 30.06.2024 noch von einer Momentaufnahme sprechen müsse. Ergänzend wurde angeführt, dass es für die Finanzverwaltungen der betroffenen Länder administrativ schlicht nicht mehr umsetzbar sei, nochmals neue Messbescheide zu erlassen. Selbst wenn sich der Trend bewahrheite, gäbe es mit Sicherheit auch Kommunen, bei denen das Problem nicht bestehe. Somit könne man nicht von einem generellen Problem sprechen. Es sei auch durchaus denkbar, dass die Belastungsverschiebung Folge der jahrzehntelangen Unterbewertung von Wohngrundstücken sei. Man müsse daher zunächst die Bestandsaufnahme abwarten, bevor eine Evaluierung in Betracht komme. Überlegungen, dass gemeindliche Hebesatzrecht anzupassen und differenzierte Hebesätze für Wohn- und Geschäftsgrundstücke zu ermöglichen, wurden durch Bund und Länder verworfen.

Mainz, 29.02.2024



Günter Beck
Bürgermeister