

<b>Antwort auf Anfragen</b>	Geschäftsbereich	GB 4 Geschäftsbereich Finanzen und Beteiligungssteuerung
	Ressort / Stadtbetrieb	403.2 Steueramt
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Christoph Berg 563 4212 christoph.berg@stadt.wuppertal.de
	Datum:	12.03.2025
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0235/25/1-A</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>07.04.2025</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entgegennahme o. B.</b>
<b>Umsetzung der Grundsteuerreform in Wuppertal</b>		
<b>Antwort auf die Große Anfrage der Fraktion BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN vom 25.02.2025</b>		

### Grund der Vorlage

Beantwortung der Großen Anfrage der Fraktion BÜNDNIS90/DIEGRÜNEN vom 25.02.2025

### Beschlussvorschlag

Die Antworten der Verwaltung werden ohne Beschluss entgegengenommen.

### Einverständnisse

entfällt

### Unterschrift

Thorsten Bunte

### Begründung

#### Frage 1:

*In wie vielen Fällen wurde gegen den Grundsteuerjahresbescheid beim Steueramt Widerspruch eingelegt?*

#### Antwort der Verwaltung zu Frage 1:

*Das Steueramt hat mit Bescheiddatum 31.01.2025 rund 120.000 Jahresbescheide zu den Grundbesitzabgaben verschickt. Diese umfassen neben der Grundsteuer auch die*

*Benutzungsgebühren (Gebühren für Abfallbeseitigung, Straßenreinigung, Regenwasser sowie Trink- und Schmutzwasser).*

*Von den rund 5.000 als Widersprüche überschriebenen Eingaben sind etwas mehr als die Hälfte Nachfragen und Beschwerden. Circa 2.400 Schreiben erfüllen die formellen Voraussetzungen eines Widerspruchs. Davon richten sich etwas weniger als 400 gegen die Veranlagung zu Abfall-, Straßenreinigungs- und Wassergebühren.*

*Die Übrigen betreffen jedoch die Grundsteuer, insbesondere die Bewertung sowie die Höhe des Messbetrages. Beide Themenkomplexe liegen in der Zuständigkeit der jeweiligen Finanzämter und wurden mit Grundlagenbescheiden der Finanzämter beschieden.*

*Viele Eigentümer\*innen bzw. deren Bevollmächtigte informieren lediglich über die Einsprüche bei den Finanzämtern und legen in diesem Zuge dann parallel Widerspruch gegen den städtischen Grundsteuerbescheid ein. Eine große Zahl hat die Einspruchsfrist der Finanzamtsbescheide versäumt und hofft über den Widerspruch gegen den städtischen Folgebescheid sich noch gegen die Festsetzung des Grundsteuerwerts und des Grundsteuermessbetrags wenden zu können.*

*Weniger als 10 % der Eingaben beklagen die Erhöhung des Hebesatzes sowie die Anwendung des einheitlichen aufkommensneutralen Hebesatzes anstelle eines nach Wohn- und Nichtwohngrundstücken differenzierten Hebesatzes.*

#### Frage 2:

*In wie vielen Fällen sind die Kosten auf mehr als das Doppelte der bisher gezahlten Grundsteuer angestiegen?*

#### Antwort der Verwaltung zu Frage 2:

*Neben Abweichungen aus den unterschiedlichen Bewertungsverfahren bei der Neubewertung der Objekte durch die Finanzämter gibt es zahlreiche weitere Gründe für eine Wertänderung. So zum Beispiel Zusammenlegung (bei denen Einheitswertnummern/Aktenzeichen komplett entfallen und unter einer anderen Einheitswertnummer/Aktenzeichen bewertet wurden) oder die Bildung von Wohn- und Teileigentum. Eine Auswertung würde diesbezüglich nicht differenzieren und wurde wegen mangelnder Validität aus diesem Grunde bisher nicht erstellt.*

*Für Fälle, in denen es jedoch ausschließlich um eine Änderung des Grundsteuerwertes gegenüber dem bisherigen Einheitswert geht, wurden bereits die Belastungsverschiebungen dargestellt (s. Antwort zu Frage 5).*

#### Frage 3:

*Wer hat die Bewertung der Grundstücke vorgenommen und hält die Verwaltung sie vor dem Hintergrund der eingegangenen Beschwerden noch für angemessen?*

#### Antwort der Verwaltung zu Frage 3:

*Die Ermittlung der Grundsteuer erfolgt in drei Verfahrensschritten:*

- 1. Das Finanzamt hat zunächst auf Grundlage der von den Eigentümer\*innen angegebenen Grundsteuererklärungen sowie anhand der Vorschriften des Bewertungsgesetzes den Grundbesitz / Steuergegenstand bewertet und den Grundsteuerwert ermittelt. Ggf. erfolgt die Festsetzung des Grundsteuerwertes im Wege der Schätzung. Diesen Bescheid über die Feststellung des Grundsteuerwertes gibt das Finanzamt der Eigentümer\*in oder bevollmächtigten Person bekannt.*
- 2. Im nächsten Schritt setzt das Finanzamt den Steuermessbetrag fest. Dies erfolgt durch Anwendung eines Promillesatzes (Steuermesszahl) auf den Grundsteuerwert. Diesen Bescheid über die Feststellung des Grundsteuermessbetrags gibt das Finanzamt der Eigentümer\*in oder bevollmächtigten Person bekannt.*

3. Im letzten Schritt wird die Steuer durch die Gemeinde festgesetzt.

Die Berechnung stellt sich wie folgt dar:

$\text{Steuermessbetrag} \times \text{Hebesatz der Gemeinde} = \text{Jahresgrundsteuer}$

Die Stadt Wuppertal hat keinen Einfluss auf die Bewertungen der Wuppertaler Grundstücke und ist an die Festsetzungen des Finanzamts gebunden. Bei Einwendungen gegen die Bewertung des Grundstücks und der daraus resultierenden Festsetzung der Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer müssen sich die Eigentümer\*innen bzw. deren Bevollmächtigte daher an das zuständige Finanzamt wenden (s. Verfahrensschritt 1 und 2).

Die Frage der Angemessenheit der neuen Bewertung lässt sich allgemein schwer beantworten; hierzu lässt sich ggf. nach einiger Zeit und nach derzeit laufenden Korrekturen der Finanzbehörde eher eine Einschätzung abgeben. Aktuell dürfte es noch einige Bewertungen geben, die sich nach Prüfung durch die Finanzbehörde als „Ausreißer“ oder schlicht als fehlerhaft erweisen.

Klar ist allerdings, dass allein die in der Presseberichterstattung oft thematisierte Höhe der Abweichung der Grundsteuer gegenüber dem Vorjahr bzw. die Abweichung des neuen Grundsteuerwertes gegenüber dem alten Einheitswert keinen seriösen Rückschluss auf die Angemessenheit des neu festgesetzten Grundsteuerwertes zulässt. Ganz im Gegenteil. Anlass für die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts im Jahr 2018 war ja der, dass die alten Einheitswerte völlig veraltet waren und gegen den Gleichheitsgrundsatz nach Art. 3 GG verstoßen haben. Insofern muss immer – gerade auch bei hohen Abweichungen im Einzelfall – die Frage gestellt werden, inwieweit der bisherige Einheitswert gemessen am Wert des Objektes ggf. auch unrealistisch niedrig war.

Frage 4:

Wie schätzt die Stadtverwaltung auf Basis der aktuellen Informationen den Steuerertrag für das Jahr 2025?

Antwort der Verwaltung zu Frage 4:

Die derzeitige Sollstellung (Stand 18.03.2025) beläuft sich auf 75,4 Mio. Euro und liegt noch um 4,7 Mio. Euro unter dem aufkommensneutralen Plan-Ansatz von 80,1 Mio. für das Jahr 2025.

Im Laufe des ersten Halbjahres werden allerdings noch rund 8.500 weitere Objekte nachveranlagt. Aufgrund der vielen Einsprüche beim Finanzamt erhält das Steueramt nun außerdem sukzessive Korrekturen / Reduzierungen der Grundsteuermessbeträge. Diese Korrekturen werden sich mindestens noch das ganze Jahr 2025 hinziehen; sehr wahrscheinlich auch darüber hinaus. Eine belastbare Einschätzung des tatsächlichen Steuerertrags 2025 aus der Grundsteuer wird daher erst zum Ende des Jahres 2025 möglich sein.

Frage 5:

Welche Informationen liegen der Stadtverwaltung zur Verschiebung der Steuerlasten vor (beispielsweise zum Anteil des Steuerertrags aus Wohnen / Gewerbe, zur Anzahl der Wohnimmobilien mit geringerer / höherer Steuerlast)?

Antwort der Verwaltung zu Frage 5:

Hierzu wird auf die umfänglichen Darstellungen in verschiedenen Sitzungen des Finanzausschusses im Jahr 2024 sowie zuletzt in der Ratsvorlage zum Beschluss einer Hebesatzsatzung in der Ratssitzung am 11.11.2024 (VO/1220/24) verwiesen. Die zu erwartenden Belastungsverschiebungen wurden auf den Seiten 6 ff. der Vorlage dargestellt.

Frage 6:

*Ist es richtig, dass in Wuppertal die Gewerbe-Immobilien um ca. 9 Mio. € pro Jahr entlastet und daher die Wohnimmobilien um die gleiche Summe mehr belastet werden?*

Antwort zu Frage 6:

*Siehe Antwort zu Frage 5*

**Klimacheck**

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

neutral /nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Antworten auf Große Anfragen haben keinen Auswirkungen.