

Vorlageart: Berichtsvorlage
Federführung: Finanzen
Verantwortung: Frau Franke, Herr Tsalastras, Herr Schranz

Sachstand zur Umsetzung der ab dem 01.01.2025 in Kraft getretenen Grundsteuerreform

Beratungsfolge

19.05.2025	Haupt- und Finanzausschuss	Kenntnisnahme
26.05.2025	Rat der Stadt	Kenntnisnahme

Bezug

Kein Bezug

Sachverhalt

1 Trotz erheblicher Herausforderungen konnten die Jahresbescheide über Grundbesitzabga-
2 ben für den Veranlagungszeitraum 2025 wie gewohnt am Freitag der 2. Kalenderwoche ver-
3 sandt werden. Aufgrund des hohen Anrufaufkommens wurde für die ersten beiden Monate
4 nach Bescheidversand eine Telefonhotline eingerichtet. Häufigster Anrufgrund war die zu
5 hohe Bewertung der Grundstücke oder die falsche Zuordnung der Grundstücksart. In beiden
6 Fällen liegt die Zuständigkeit bei der Finanzverwaltung, an die die Bürger und Bürgerinnen
7 verwiesen wurden.

8
9 Vom Gesetzgeber gewünscht war eine aufkommensneutrale Umsetzung der Reform. Die
10 Grundsteuererträge 2025 sollten die Vorjahreserträge/Haushaltsansätze nicht übersteigen.
11 Es war bereits im Vorfeld absehbar, dass die ungeprüfte Übernahme der Hebesatzempfeh-
12 lung des Ministeriums der Finanzen des Landes NRW nicht zur Erreichung des angestrebten
13 Ergebnisses ausreicht. Auf Basis der Datenlage von Anfang November 2024 wurden die
14 erforderlichen Hebesätze für die Stadt Oberhausen berechnet. Am 16.12.2024 hat der Rat
15 der Stadt Oberhausen differenzierende Hebesätze für die Grundsteuer B beschlossen.

16
17 Die Bearbeitung von Einsprüchen und Anträgen zu den Bewertungen durch die Finanzver-
18 waltung zum Ende des Jahres 2024 führte dazu, dass das Messbetragsvolumen bis zum
19 Zeitpunkt der Jahresverarbeitung kontinuierlich sank und das begehrte Ergebnis nicht
20 vollständig erreicht wurde. In den letzten zurückliegenden Wochen konnten insgesamt
21 Zugänge bei den Grundsteuererträgen verzeichnet werden.

Zahlenmäßige Darstellung:

Hebesätze	Land- und Forstwirt- schaft - Grundsteuer A	Wohngrundstücke Grundsteuer B1	Nichtwohngrundstücke Grundsteuer B2
Empfehlung des FinMin NRW	276 v.H.	707 v.H.	1.310 v.H.
Ratsbeschluss vom 16.12.2024	282 v.H.	727 v.H.	1.389 v.H.

25

Grundsteuer- erträge	Wohngrundstücke Grundsteuer B1 in EUR	Nichtwohngrundstücke Grundsteuer B2 in EUR	Summe in EUR
Ansätze für Hebesatzberechnung	28.295.731,93	18.204.268,07	46.500.000,00
Haushaltsansätze	29.000.000,00	18.200.000,00	47.200.000,00
Stand nach Jahres- verarbeitung	28.243.726,08	17.732.035,59	45.975.761,67
Stand am 15.04.2025	28.203.105,24	17.884.250,65	46.087.355,89

26

27

28 Im Rahmen der Jahresverarbeitung 2025 wurden für 58.975 Grundstücke (319 land- und
 29 forstwirtschaftliche Grundstücke, 51.967 Wohngrundstücke, 6.689 Nichtwohngrundstücke)
 30 Grundsteuern festgesetzt. Hierzu gingen 1.600 Widersprüche (2,7%) ein. In der Vergangen-
 31 heit lag die Anzahl nach einer Jahresverarbeitung bei etwa 100 Widersprüchen (0,16%).

32

33 Circa 85 Prozent der Widersprüche richten sich gegen eine fehlerhafte Bewertung der Fi-
 34 nanzverwaltung oder gegen die Verfassungsmäßigkeit der Grundsteuerreform im Allgemei-
 35 nen. Weitere 10% richten sich gegen den Ansatz eines differenzierenden Hebesatzes oder
 36 bezweifeln die Aufkommensneutralität. Unter diesen Widerspruchsführenden sind nicht We-
 37 nige, die als Eigentümer oder Eigentümerin eines Wohngrundstücks durch das Modell des
 38 „differenzierenden Hebesatzes“ sogar begünstigt werden. Auch wird die Aufkommensneutra-
 39 lität häufig falsch interpretiert. Grundstückseigentümer glauben, dies bedeutet, dass sich für
 40 kein Grundstück eine Änderung ergeben dürfe. Außerdem wird die Anhebung des Hebesat-
 41 zes von 670 v.H. bisher auf 727 v.H. für das Jahr 2025 als „unangemessen“ beklagt. Die
 42 verbleibenden 5% begründen den Widerspruch damit, dass sie beispielsweise nach einem
 43 Eigentumswechsel nicht mehr Steuerschuldner/-schuldnerin sind. Die Verkäufe aus Novem-
 44 ber und Dezember des abgelaufenen Jahres können wegen fehlender Zurechnungsfort-
 45 schreibungen des Finanzamtes nicht immer bis zur Jahresverarbeitung umgesetzt werden.

46

47 Auf jeden Widerspruch wurde eine Eingangsbestätigung versandt. Von den Widersprüchen
 48 wurden bereits 67 durch Abweisungen, 152 durch Stattgaben, 2 durch teilweise Stattgaben
 49 und 11 durch Zurücknahmen erledigt. Die verbleibenden 1.368 werden sukzessive abgear-
 50 beitet.

51

Anlage/n

Keine