

Andreas Schäfer

Hermannstraße 5 • 42477 Radevormwald

Andreas Schäfer • Hermannstr. 5 • 42477 Radevormwald

An den Bürgermeister der
Stadt Radevormwald
Herrn Johannes Mans
Hohenfuhrstr. 13
42477 Radevormwald

25.03.2022

Einwohnerfragen zur 10. Sitzung des Rates der Stadt am 5. April 2022

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

hiermit bitte ich Sie darum, folgende drei Fragen zu beantworten:

mit Urteil vom 10. April 2018 hat das Bundesverfassungsgericht die Vorschriften für die Bemessung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Als Grund wurde eine völlig veraltete Datengrundlage, die nach Auffassung der Richter zu systembedingten Ungleichbehandlungen führte, angegeben. Der Bund hat daher im November 2019 mit der Verabschiedung des Grundsteuer-Reformgesetzes (GrStRefG) fristgerecht neue Bewertungsregeln geschaffen und am 25. Juni 2021 wurde das Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz verabschiedet. Für einen Übergangszeitraum bis Ende 2024 gelten die bisherigen Regelungen zur Erhebung der Grundsteuer nach meinem Kenntnisstand weiter.

Die erste Hauptfeststellung der neuen Grundstückswerte soll zum Stichtag 1. Januar 2022 erfolgen. Grundstückseigentümer sind damit aufgefordert, eine Erklärung zur Feststellung der Grundstückswerte bis spätestens 31. Oktober 2022 abzugeben. Für die Finanzämter steht eine Neubewertung von rund 36 Mio. Grundstücken bevor. Die Grundsteuerwerte sollen - mit Ausnahme in Bayern gelegener Grundstücke - alle sieben Jahre allgemein festgestellt werden.

Bei Wohngrundstücken, die nach dem Bundesmodell bewertet werden, sind insbesondere die Größe des Grundstücks, die Art der Immobilie, das Alter des Gebäudes, die Wohnfläche, die Nettokaltmiete sowie die Bodenrichtwerte relevant. Die Bodenrichtwerte sollen künftig für alle Länder über das System BORIS abrufbar sein. Neben Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen hat sich Nordrhein-Westfalen dazu entschieden, dieses Bundesmodell zu übernehmen.

Die vom Bund vorgegebene Neuregelung knüpft an die bisherige Grundstruktur an. Damit wird die Grundsteuer auch künftig in drei Schritten berechnet: Grundbesitzwert x Steuermesszahl x Hebesatz. Der Grundbesitzwert wird im Bundesmodell in Abhängigkeit der Grundstücksart ermittelt.

Andreas Schäfer

Hermannstraße 5 • 42477 Radevormwald

Bei Wohngrundstücken sieht das Bundesmodell das sogenannte Ertragswertverfahren vor: In die Berechnung fließen der Bodenrichtwert, die Grundstücksfläche, die Nettokaltmiete, die Immobilienart sowie das Alter des Gebäudes ein.

Für Nichtwohngrundstücke (z.B. Geschäftsgrundstücke) soll sich die Grundsteuer am vereinfachten Sachwertverfahren orientieren, das für die Wertermittlung auf die gewöhnlichen Herstellungskosten für die jeweilige Gebäudeart und den Bodenrichtwert abstellt.

Diesbezüglich ergeben sich für mich insbesondere folgende drei Fragen:

1. Wie und durch wen wird der sog. Bodenrichtwert für alle in Frage kommenden Grundstücke in Radevormwald bis wann ermittelt?
2. Wie ist dann weiterhin sichergestellt, dass jeder Grundsteuerabgabepflichtige in Radevormwald diese Informationen über den jeweiligen Bodenrichtwert seines Grundstücks rechtzeitig und vollumfänglich erhält?

Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens ist die Bruttogrundfläche anzugeben, die die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks nach DIN277 und deren konstruktiver Umschließung umfasst.

3. Welche Daten hat die Stadt Radevormwald abrufbar bzw. verfügbar falls Informationen über die tatsächliche Größe der Bruttogrundfläche eines Bauwerks benötigt werden?

Mit freundlichen Grüßen


Absender
Andreas Schäfer
Hermannstr. 5
D - 42477 Radevormwald