



# Sitzungsvorlage

M 2024/200/5787  
öffentliche Sitzungsvorlage

## Federführung

Fachdienst Finanzen, Steuern und Abgaben

Auskunft erteilt      Frau Nadine Steinberg  
Telefon                      02522 / 72-307  
E-Mail                        nadine.steinberg@oelde.de

## Bericht zum aktuellen Sachstand der Grundsteuerreform

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Finanzausschuss und Ausschuss für Wirtschaftsförderung	Kenntnisnahme	10.06.2024

## Beschlussvorschlag

Der Finanzausschuss und Ausschuss für Wirtschaftsförderung nimmt den Bericht zum aktuellen Sachstand der Grundsteuerreform und die erwarteten Auswirkungen auf die Stadt Oelde und die Steuerpflichtigen zur Kenntnis.

## Sachverhalt

Das Verfahren zur Bestimmung der Grundsteuer ist mehrstufig. In einem ersten Schritt wird durch das Finanzamt das Grundstück (soweit bebaut inklusive Gebäuden) bewertet und nach den Vorschriften des Grundsteuergesetzes der Einheitswert und nachfolgend der Grundsteuermessbetrag festgesetzt. Daher sind eventuelle Einwendungen der Bürger\*innen gegen die von dem Finanzamt ermittelte Grundstücksbewertung direkt gegenüber dem Finanzamt vorzubringen. Diese Festsetzung ist nachfolgend auch für die Stadt Oelde verbindlich.

Die Steuerabteilungen der Städte – und damit auch die Stadt Oelde – legen im Rahmen ihrer Steuersatzungen einen Grundsteuerhebesatz fest. Daraus ergibt sich durch Multiplikation des vom Finanzamt ermittelten Steuermessbetrages mit dem gemeindlichen Steuerhebesatz die zu zahlende Grundsteuer. Diese wird gegenüber den Steuerpflichtigen dann im Rahmen des Abgabensjahresbescheides von den Gemeinden festgesetzt. Das bisherige Verfahren erfährt nun einige Änderungen.

## 1. Ausgangssituation: Urteil des Bundesverfassungsgerichtes

Durch Urteil des Bundesverfassungsgerichtes vom 10.04.2018 wurden die bisher angewandten Vorschriften zur Bewertung von Grundstücken für die Bemessung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Die verfassungswidrigen Regelungen dürfen längstens bis zum 31.12.2024 angewendet werden, wenn die Gesetzgebung bis zum 31.12.2019 eine Neuregelung schafft. Letzteres ist fristgerecht erfolgt, siehe unten.

Der bisher angewandten Systematik der Grundsteuererhebung liegt – wie am Beginn dieser Vorlage ausgeführt – ein 3-stufiger Aufbau zugrunde:

	Verfahren	Zuständigkeit
1. Stufe	Feststellung des Grundstückswertes (gesetzlich festgelegtes Verfahren) Ergebnis: Einheitswert (künftig: Grundsteuerwert)	Finanzamt
2. Stufe	Anwendung der Steuermesszahl (gesetzlich festgelegt) Rechenweg: Einheitswert (künftig: Grundsteuerwert) x Steuermesszahl Ergebnis: Steuermessbetrag	Finanzamt
3. Stufe	Anwendung des Hebesatzes (Hebesatzsatzung/Haushaltssatzung) Rechenweg: Steuermessbetrag x Hebesatz Ergebnis: Grundsteuerzahlbetrag	Kommune = Stadt Oelde

Das Bundesverfassungsgericht urteilte, dass das bisherige System der Wertermittlung (Einheitswertermittlung) mit dem Gleichheitsgrundsatz unvereinbar sei. Das Gericht führte zur Begründung aus, dass die Einheitswerte für Grundbesitz in den „alten“ Bundesländern noch heute auf der Grundlage der Werteverhältnisse zum 01.01.1964, in den „neuen“ Bundesländern auf Basis des Stichtages 01.01.1935 beruhen würden. Das Festhalten der Gesetzgebung an diesem „zeitlich überholten“ Hauptfeststellungszeitpunkt führe zu gravierenden und umfassenden Ungleichbehandlungen von Grundvermögen, für das es keine Rechtfertigung gäbe.

Grundsätzlich sehe die Systematik der Einheitswertermittlung eine regelmäßig wiederkehrende Hauptfeststellung vor, um Einheitswerte zu ermitteln, die dem Verkehrswert des Grundstücks zumindest nahekommen. Die Gesetzgebung habe dieses wiederkehrende System 1965 ausgesetzt und seitdem nicht wiederaufgenommen beziehungsweise keine neue gesetzliche Regelung geschaffen. Folglich ergebe sich, dass je länger der Hauptfeststellungszeitraum zurückliegen würde, desto größer sei die Abweichung zwischen tatsächlichem Verkehrswert und dem Einheitswert aus der Hauptfeststellung. Die Gesetzgebung wurde daher vom Bundesverfassungsgericht verpflichtet, bis zum 31.12.2019 eine neue gesetzliche Grundlage zu schaffen, die dem verlangten, realitätsgerechten Bewertungssystem in Relation der Wirtschaftsgüter zueinander gerecht werde, wenn die Grundsteuer erhalten werden solle.

## 2. Gesetzliche Neuregelung

Nach längeren vorausgegangenen politischen Verhandlungen erfolgte eine bundespolitische Einigung über die Reform der Grundsteuer im Koalitionsausschuss am 16.06.2019. Zentrale Punkte für die Städte und Gemeinden waren:

- Erhalt der Grundsteuer als verlässliche Einnahmequelle der Kommune,
- Insgesamt sollte nach dem politischen Ziel die Steuerreform so umgesetzt werden, dass sie aufkommensneutral erfolgt, d. h. aufgrund der erforderlichen Neuregelungen sollen den Städten die bisher durch die Grundsteuer generierten Einnahmen weiter zur Verfügung stehen. Daher sollte es zu keiner strukturellen Erhöhung des Grundsteueraufkommens aufgrund der Reform kommen (Aufkommensneutralität). Nach der Ermittlung der neuen Einheitswerte und Festsetzung der Steuermessbeträge durch das Finanzamt ist auch in Oelde im Herbst 2024 mit Wirkung ab 01.01.2025 eine Anpassung der kommunalen Steuerhebesätze erforderlich, um den Erhalt des bisherigen Steueraufkommens für die Stadt sicherzustellen.
- Die Wertermittlung der Grundstücke erfolgte durch das Finanzamt und erforderte eine umfassende Datenerhebung mittels elektronischer Steuererklärung durch die Steuerpflichtigen.

Es erfolgte 2019/2020 eine Festlegung auf ein weiterhin wertabhängiges Modell. Das wertabhängige Modell orientiert sich am bisherigen Verfahren und zielt auf eine realitätsgerechte Abbildung der Grundstücks- und Gebäudewerte ab. Auch das arbeitsteilig abgestufte, dreistufige Ermittlungsverfahren mit Festlegungsschritten im Zuständigkeit des Finanzamtes und einer nach nachfolgenden Steuerfestsetzung durch die Kommunen mittels rein rechnerischen Multiplikation des Grundsteuermessbetrages mit einem „neuen“ Grundsteuerhebesatz wurde beibehalten.

Am 16.10.2019 stimmte der Finanzausschuss des Bundestages der Reform zu. Der Bundestag stimmte dem Entwurf mit wenigen Änderungen am 18.10.2019 zu, der Bundesrat am 08.11.2019. Damit waren die Kommunen nach den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts zugleich (trotz der festgestellten Verfassungswidrigkeit) weiterhin berechtigt, Grundsteuern für eine Übergangszeit bis zum 31.12.2024 nach der bisherigen Systematik zu erheben.

Die beschlossene Fassung sah außerdem eine Öffnungsklausel vor, die es jedem Bundesland erlaubte, bei Bedarf durch Landesgesetz ein vom „Bundesmodell“ abgeändertes Verfahren zur Bewertung des Bodenwertes zu schaffen. Das Land Nordrhein-Westfalen entschied sich aktiv, von der Öffnungsklausel keinen Gebrauch zu machen und das Bundesmodell zu übernehmen.

## 3. Eckpunkte der neuen Grundsteuerreform

- Bei der Bewertung eines Betriebes der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) bleibt das Ertragswertverfahren, das jedoch vereinfacht und typisiert wird, erhalten.
- Wohn- und gewerblichem Zweck dienende Gebäude land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (also Teilflächen der Landwirtschaftsbetriebe) werden künftig über die Grundsteuer B veranlagt.

- Auch alle weiteren Grundstücke unterliegen der Grundsteuer B
- Bei der Grundsteuer B wird weiterhin zwischen unbebauten und bebauten Grundstücken unterschieden und ihr jeweiliger Grundsteuerwert berechnet.
  - **unbebaute Grundstücke:**  
 Bei unbebauten Grundstücken geschieht das durch:  
 Grundstücksfläche x Bodenrichtwert  
 Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit vergleichbarer Grundstücke innerhalb eines abgegrenzten Gebiets. Die Festlegung erfolgt jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte.
  - ..... **bebaute Grundstücke:**  
 Bei bebauten Wohngrundstücken wird der Wert durch das Ertragswertverfahren berechnet: Bodenrichtwert + Gebäudekomponente  
 Die Bodenkomponente setzt sich aus Grundstücksfläche und dem abgezinste Bodenrichtwert zusammen.  
 Die Gebäudekomponente setzt sich aus der Fläche, der durchschnittlichen/typisierten monatlichen Nettokaltmiete, der Gebäudeart, der Wohnfläche und dem Baujahr zusammen. Zur Berücksichtigung verschiedener Mietniveaus werden Zu- und Abschläge in Abhängigkeit der jeweiligen Mietstufe ermittelt.  
  
 Eine Besonderheit ergibt sich bei bebauten Nichtwohngrundstücken. Der Grundsteuerwert wird hier durch das typisierte Sachwertverfahren berechnet und setzt sich aus der Bodenkomponente und dem Gebäudewert zusammen. Die Bodenkomponente ergibt sich aus der Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert. Der Gebäudewert ergibt sich aus der Fläche und den durchschnittlichen Normalherstellungskosten (ermittelt nach Gebäudeart und Baujahr).
- Die Steuermesszahl beträgt 0,031 Prozent für Wohngrundstücke (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum) beziehungsweise 0,034 Prozent für Nichtwohngrundstücke (Geschäftsgrundstücke, Gewerbegrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum, sonstige bebaute Grundstücke). Unter anderem für sozialen Wohnungsbau werde ein Abschlag bei der Steuermesszahl um 25 Prozent normiert. Die Steuermesszahl wird mit dem Grundsteuermesswert multipliziert. Ergebnis ist der vom Finanzamt ermittelte Steuermessbetrag.
- Die Zuständigkeit für die Ermittlung und Festsetzung des Grundsteuerwertes und die Anwendung der Steuermesszahl sowie die Festsetzung des Steuermessbetrages liegt weiterhin ausschließlich beim zuständigen Finanzamt.

#### 4. Neubewertung für die Grundsteuerreform

Es obliegt in der Folgezeit den Finanzämtern, eine Neubewertung des Grundbesitzes vorzunehmen und den Kommunen die neuen Grundsteuermessbeträge zur Verfügung zu stellen. Dies ist in den letzten Jahren erfolgt, führte aber aufgrund verzögerter Abgabe zahlreicher Erklärungen durch die Bürger\*innen und auch zahlreicher finanzgerichtlicher Klageverfahren gegen die ermittelten Messbeträge zu erheblichen Verzögerungen. Teilweise liegen die notwendigen Bewertungsdaten für einzelnen Grundstücke im Gemeindegebiet den Städten bis heute, also wenige Monate vor Inkrafttreten neuer Regelungen, noch nicht vor.

Denn um diese Neubewertung vornehmen zu können, waren die Finanzämter auf die Übermittlung von Daten der Steuerpflichtigen angewiesen. Diese erhielten zuvor ein Informationsschreiben des Finanzamtes mit den bereits vorliegenden Daten, die durch die Steuerpflichtigen geprüft und eventuell ergänzt werden mussten. Die Datenübermittlung erfolgte in Form einer Grundsteuererklärung (Feststellungserklärung), die grundsätzlich elektronisch abzugeben war. Zum Hauptfeststellungszeitpunkt wurde der 01.01.2022 erklärt.

Der Zeitraum zur Abgabe der Daten wurde zunächst auf die Zeit vom 01.07.2022 bis zum 31.10.2022 festgesetzt. Da in ganz Nordrhein-Westfalen bis Oktober 2022 nach Mitteilung der Finanzverwaltung nur circa 40 Prozent aller Feststellungserklärungen eingegangen waren, verlängerte die Gesetzgebung den Zeitraum der Abgabe bis zum 31.01.2023. Bis Mai 2023 wurden nach Mitteilung der Finanzverwaltung circa 87 Prozent aller Feststellungserklärungen abgegeben. Bei Grundstücken, für die keine Erklärung eingegangen ist, erfolgt eine Festsetzung nach Schätzung der Finanzämter.

Im Rahmen des fortgeführten dreistufigen Verfahrens (siehe oben) obliegt den Kommunen ausschließlich die Anwendung ihres jeweiligen Hebesatzes auf den übermittelten Steuermessbetrag für jedes Objekt. Die Festsetzung des Grundsteuerwertes und des Steuermessbetrages – die Wertermittlung an sich – obliegt dem Finanzamt, sie ist von den Kommunen nicht zu beeinflussen.

Die Grundsteuerwerte und Steuermessbeträge wurden den Steuerpflichtigen durch das Finanzamt durch Bescheid bekanntgegeben. Der weit überwiegende Teil der Bescheide erlangte Rechtskraft. Es sind bundesweit Fälle bekannt, bei denen eine gerichtliche Korrektur der Festsetzungen des Finanzamtes herbeiführt werden soll.

Die Stadt Oelde wartet – wie andere Städte im Kreis und Land auch – aktuell weiterhin auf eine vollständige Übermittlung aller Grundsteuermessbeträge durch die Finanzverwaltung.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass aufgrund der neuen Grundstücksbewertungen durch die Finanzämter die Aufkommensneutralität der Grundsteuerreform nicht bedeutet, dass damit auch für jeden Steuerpflichtigen eine unveränderte Grundsteuerzahllast einhergeht. Abhängig von der Wertentwicklung, Lage und Nutzung der steuerpflichtigen Grundstücke und des daraus vom Finanzamt ermittelten Grundsteuermessbetrages kommt es durchaus bei einigen Grundstückseigentümern zu höheren Steuerlasten, weil ihre Grundstücke nun vom Finanzamt als „werthaltiger/ertragreicher“ eingestuft werden. Es wird aber auch Grundstücke geben, deren Steuerlast künftig geringer ausfallen wird.

## **5. Aufkommensneutralität**

Der Begriff wird oft missverstanden. Viele Steuerpflichtige haben sicherlich die Erwartungshaltung, dass sich für sie bzw. ihr Grundstück in der Summe nichts ändert. Dem ist aber nicht so. Aufkommensneutralität im Sinne der bundespolitischen Absprachen bedeutet nur, dass die jeweilige Kommune, auch die Stadt Oelde, nach Umsetzung der Reform ihr Grundsteueraufkommen insgesamt stabil halten kann, also im Jahr 2025 ähnlich viel an Grundsteuer einnimmt wie im laufenden Haushaltsjahr, also wie vor der Umsetzung der Grundsteuerreform. Die Grundsteuerreform als solche soll also kein Grund dafür sein, dass sich das Aufkommen verändert.

**Aufkommensneutralität bedeutet jedoch nicht, dass die individuelle Grundsteuer gleichbleibt. Das wäre die Belastungsneutralität.**

Diese kann nicht erreicht werden. Wenn die Neubewertung ergibt, dass der persönliche Grundbesitz im Vergleich zu anderen stark an Wert zugelegt hat, wird künftig mehr Grundsteuer fällig – auch dann, wenn dies das Gesamtaufkommen an Grundsteuer für die Stadt Oelde nicht erhöht.

Das Finanzministerium NRW ermittelt derzeit (immer noch) die sich auf Basis der bisherigen Steuererträge je Gemeinde dann neu ergebenden Hebesätze, die die Aufkommensneutralität sicherstellen sollen. Dieses landeseinheitliche Vorgehen soll „Einflussnahmen vor Ort“ bei der Ermittlung des neuen Hebesatzes, der rechnerisch in der Gesamtschau zu einer Aufkommensneutralität führen würde, sicherstellen.

Seitens des Ministeriums der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalens ist die Veröffentlichung sogenannter aufkommensneutraler Hebesätze für alle nordrhein-westfälischen Kommunen im Laufe des Jahres 2024 angekündigt. Ein genauer Termin hierzu ist der Verwaltung leider noch nicht bekannt.

Im Haushalt der Stadt Oelde ist für das Jahr 2024 beispielsweise ein Aufkommen von 183.000 Euro an Grundsteuer A und 5,94 Mio. Euro an Grundsteuer B, in Summe also 6,13 Mio. Euro veranschlagt. Die tatsächliche Veranlagung im Steuerlauf ergab dann Anfang 2024 aufgrund einiger zwischenzeitlich neu errichteter und vom Finanzamt bewerteter weiterer Wohn- und Gewerbeimmobilien bei der Grundsteuer B sogar eine Veranlagungssumme von 6,15 Mio. Euro, insgesamt also rund 6,33 Mio. Euro. Grundsteueraufkommen.

Aufkommensneutralität bedeutet konkret also, dass im Jahr 2025 – vorbehaltlich der Veränderung der Hebesätze der Grundsteuern aus anderen Gründen (evtl. Finanzmehrbedarfe) als der Grundsteuerreform – wiederum rund 6,33 Mio. Euro aus der Grundsteuer A und B erlös werden müssten. Demgegenüber ist nicht davon auszugehen, dass die Steuerpflichtigen weiterhin jeweils Grundsteuer in derselben Höhe wie im Jahr 2024 zahlen müssten. Hier sind erhebliche Veränderungen für die einzelnen Steuerpflichtigen zu erwarten, die sich systembedingt ergeben müssen (Korrektur eines mit dem Gleichheitsgrundsatz nicht zu vereinbarenden Systems). Es wird also kaum Steuerpflichtige geben, deren Steuersumme sich im kommenden Jahr nicht verändern wird.

In diesem Zusammenhang ist – auch mit öffentlichen – Missfallensäußerungen zu rechnen („Still freuen“/„Laut beschweren“). Schon vorbeugend sei darauf hingewiesen, dass die eintretenden Veränderungen durch das Urteil des Bundesverfassungsgerichtes und die anschließenden gesetzgeberischen Reaktionen auf das Urteil begründet sind. Durch die Änderungen des Einheitswertes/Grundsteuerwertes und daraus folgend des Steuermessbetrages entsteht eine Veränderung gegenüber dem „Status Quo“ die die Steuerpflichtigen in unterschiedlicher Intensität trifft. Eine kommunale Einflussmöglichkeit – zum Beispiel durch den Rat – ist nicht gegeben. Eine Belastungsneutralität für jede/jeden einzelnen Steuerpflichtigen kann auch durch gemeindliche Hebesatzveränderungen nicht erreicht werden.

## **6. Signifikante und systematische Belastungsverschiebungen zwischen Wohn- und Geschäftsgrundstücken**

Landesweit ist nach Bekanntwerden erster Ergebnisse der vom Finanzamt nach neuem Recht ermittelten neuen Steuermessbeträge / Grundstücksbewertungen aber festzustellen, dass es aufgrund des neuen Bewertungsrechts insbesondere signifikant große und systematische Wertverschiebungen zwischen Wohn- und Geschäftsgrundstücken im Bundesmodell gibt. Dies wird auch seitens des Ministeriums der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalens nicht (mehr) in Abrede gestellt.

Entsprechende Hinweise – zum Beispiel durch den Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen seit Beginn des Jahres 2022 – wurden zunächst ignoriert.

Tendenziell werden Gewerbeimmobilien/Geschäftsgrundstücke künftig niedriger bewertet, Wohngrundstücke dagegen höher. Damit steigt – ohne dass die Städte über ihre Hebesätze darauf Einfluss haben – tendenziell künftig vor allem die Grundsteuerlast von Wohngrundstücken.

Grund für die Belastungsverschiebungen ist, dass durch eine Änderung der Bewertungsregeln für Geschäftsgrundstücke diese nach neuem Recht im Verhältnis zu anderen Grundstückstypen überproportional an Wert verlieren, sodass Geschäftsgrundstücke in Nordrhein-Westfalen künftig weniger als bislang zum Grundsteueraufkommen beitragen und dies bei aufkommensneutraler Besteuerung von den übrigen Grundstückstypen – vor allem der großen Gruppe der Wohngrundstücke – kompensiert werden müsste.

Die Belastungsverschiebung ist eine konkrete Folge der vom Finanzamt erfolgten Neubewertung aufgrund des Bundesmodells. Mit dieser Folge müssen sich der Bund, auf dessen Gesetzgebung das Modell zurückgeht, und alle Länder, die das Bundesmodell – auch Nordrhein-Westfalen – unverändert übernommen haben, nun auseinandersetzen. Möglicherweise ändert das Land noch die Gesetzeslage, um Wohngrundstücke wieder zu „entlasten“.

Seitens der Landesregierung wird aktuell die Einführung eines differenzierten gemeindlichen Hebesatzrechts für die Grundsteuer B – notfalls per Landesgesetz – erwogen, um die (politisch unerwünschten) Folgen dieser Belastungsverschiebung – die ihrerseits Ausfluss des landesseitig gewählten Bundesmodells ist – zu beeinflussen. Eine Information über eine entsprechende Gesetzesinitiative ist als Anlage beigefügt.

Eine ebenfalls denkbare Veränderung der Steuermesszahlen – zu deren Höhe siehe oben – wird abgelehnt, da dies durch die Finanzämter administrativ nicht mehr bis zum 01.01.2025 zu schaffen sei und überdies (wohl zutreffend) weit überwiegend die Bestandskraft der Steuermessbetragsbescheide eingetreten sei.

Das Präsidium des Städte- und Gemeindebundes Nordrhein-Westfalen hat sich auf seiner 216. Sitzung am 21.03.2024 in Düsseldorf einstimmig gegen die Hebesatzdifferenzierung und für eine Messzahlanpassung auf staatlicher Ebene zum 01.01.2026 ausgesprochen, wenn eine Messzahlanpassung zum kommenden Jahreswechsel nicht mehr möglich ist. Konkret lautet der Beschluss des Städte- und Gemeindebundes wie folgt:

1. Das Präsidium hält die mittlerweile unstreitige und in ihren Ausmaßen durchaus erhebliche Belastungsverschiebung bei der ab 2025 nach dem Bundesmodell zu erhebende Grundsteuer zwischen Geschäftsgrundstücken und Wohngrundstücken nach wie vor für korrekturbedürftig.
2. Sachgerecht ist ein gesetzliches Nachsteuern auf der Ebene der Messzahlen, die für Nicht-Wohngrundstücke bundes- oder landeseinheitlich angehoben werden sollten. Sofern sich eine Messzahlanpassung zum 01.01.2025 aus rechtlichen und/oder administrativen Gründen nicht mehr umsetzen lässt, sollte sie zum 01.01.2026 erfolgen.
3. Die Einführung eines gesplitteten Hebesatzrechts auf kommunaler Ebene für die Grundsteuer B lehnt das Präsidium ab.

Folgende wesentliche Gründe tragen diese Beschlussfassung, die von der Verwaltung befürwortet wird:

- Umsetzungschaos kurz vor Reformende – allein softwaretechnisch ist keine Kommune auf differenzierte Hebesätze vorbereitet.
- Drohende Einnahmelücken – wenn differenzierte Hebesätze vor Ort nicht rechtzeitig fertig wären, wonach soll dann besteuert werden?
- Prozessrisiko – drohende Widerspruchs- und Klagewelle in 396 Städten und Gemeinden.
- Überkomplizierte Hebesatzlandschaft – wo bliebe bei landesweit insgesamt 792 Grundsteuerhebesätzen mit örtlich jeweils unterschiedlicher Gewichtung die Vergleichbarkeit?
- Jährlich neue Konflikte – vor Ort würde ein Dauerkonflikt zwischen Gewerbe und Wohnen etabliert, der mit der ursprünglichen Wertverschiebung nichts mehr zu tun hätte.
- Unfares Manöver – mit einer Hebesatzdifferenzierung würde das Land das Problem passend zu den Kommunalwahlen 2025 bei den Kommunen abladen, statt selbst zu seiner Verantwortung zu stehen.

Seitens der Verwaltung wird insbesondere das Argument des Prozessrisikos betont. Grundgesetzrelevante Fragestellungen des Gleichheitsgrundsatzes und der durch ihn gebotenen Differenzierung von Ungleichem (Wohngrundstücke versus Nichtwohngrundstücke [Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum, sonstige bebaute Grundstücke]) würden auf die kommunale Ebene verlagert.

Eine entsprechende Initiative der Länder Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz, im Bundesrecht die Möglichkeit einer Hebesatzdifferenzierung für Wohngrundstücke und Nicht-Wohngrundstücke innerhalb der Grundsteuer B zu regeln, hat das Bundesministerium der Finanzen zwischenzeitlich abgelehnt. Das Bundesministerium der Finanzen hat seine Ablehnung gegenüber den kommunalen Spitzenverbänden auf Bundesebene außerdem schriftlich begründet. Das Schreiben der Parlamentarischen Staatssekretärin Katja Hessel vom 10.04.2024 (siehe Anlage 1 zur Vorlage) enthält folgende bemerkenswerte Passagen:

*„Bei einer etwaigen bundesgesetzlichen Änderung könnte eine rechtssichere Umsetzung durch die Kommunen bis zum 1. Januar 2025 jedoch nicht gewährleistet werden und es würden Verzögerungen im Zeitplan zur Umsetzung der Grundsteuerreform drohen. Vor diesem Hintergrund wird eine derartige bundesgesetzliche Änderung zur Öffnung des kommunalen Hebesatzrechts seitens des Bundes nicht befürwortet. (...) Auch Ihre Bedenken, die Verantwortung für etwaige Belastungsverschiebungen würde bei der vorgeschlagenen bundesgesetzlichen Änderung auf die Kommunen abgewälzt werden, habe ich wahrgenommen.“*

Der Bund stützt seine Begründung damit auf 3 Kernargumente:

1. Bei der vorgeschlagenen Regelung einer Hebesatzdifferenzierung wäre die Umsetzung der Grundsteuerreform durch die Kommunen nicht rechtssicher gewährleistet.
2. Sie wäre auch nicht rechtzeitig gewährleistet.
3. Außerdem bezieht der Bund die kommunalen Bedenken ausdrücklich mit ein, die Verantwortung für etwaige Belastungsverschiebungen würde bei der von Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz vorgeschlagenen Hebesatzdifferenzierung auf die Kommunen abgewälzt. Diese Begründung trifft genauso auf die etwaige Regelung einer Hebesatzdifferenzierung zu, die das Land Nordrhein-Westfalen über die Länderöffnungsklausel selbst treffen könnte.



Seitens der Geschäftsstelle des Städte- und Gemeindebundes Nordrhein-Westfalen wird die Begründung des Bundes daher nicht nur als Absage an eine eigene Regelung im Bundesrecht, sondern als Absage an eine Hebesatzdifferenzierung überhaupt verstanden. Die politische Diskussion zu diesem Aspekt der Grundsteuerreform – die nicht in den Stadträten zu entscheiden ist – ist noch nicht abgeschlossen.

## **7. Weiteres Vorgehen**

Die Stadt Oelde wartet – wie ausgeführt – noch auf eine vollständige Übermittlung der Grundsteuermessbeträge durch die Finanzverwaltung. Eine systematische Analyse der vorliegenden Grundsteuermessbeträge und deren Verteilung durch die Verwaltung und ein Vergleich zum „Status Quo“ ist – auch vor dem Hintergrund der immer noch andauernden politischen Diskussion (siehe oben) – noch nicht erfolgt.

Erst wenn die Daten der Finanzverwaltung weitestgehend vollständig eingegangen sind und die politische Modelldiskussion beendet ist, kann von Seiten der Verwaltung eine belastbare Prognose über die weitere Entwicklung des Grundsteueraufkommens und deren Verteilung gegeben werden.

Die bisher festgelegten Hebesätze verlieren mit Ablauf des Jahres 2024 ihre Gültigkeit. Mit der neuen Hauptveranlagung verändern sich die Grundwerte der Grundstücke und damit auch die Messbeträge. Folglich ist im 3. beziehungsweise 4. Quartal in jedem Fall eine Neufestlegung der Hebesätze für das Jahr 2025 herbeizuführen. Die Verwaltung wird hierzu entsprechende Informationen aufbereiten und zur Verfügung stellen.

## **Anlagen**

Anlage 1 – Schreiben des Bundesfinanzministeriums zur Hebesatzdifferenzierung  
Anlage 2 – Politische Anträge auf Landesebene