

# Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Nordrhein-Westfalen



Landtag Nordrhein-Westfalen  
Postfach 10 11 43  
40002 Düsseldorf

Ausschließlich per E-Mail: [anhoerung@landtag.nrw.de](mailto:anhoerung@landtag.nrw.de)

**Stichwort: „A07 – Festlegung differenzierender Hebesätze - 18.06.2024“**

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
18. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME  
18/1557**

A07, A02

**Stellungnahme zur Anhörung des Haushalts- und Finanzausschusses und des Ausschusses für Heimat und Kommunales am 18. Juni 2024 – Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen – Gesetzentwurf der Fraktion der CDU und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache 18/9242**

11.06.2024

Städtetag NRW  
Dr. Stefan Ronnecker  
Hauptreferent  
Telefon 0221 3771-720  
stefan.ronnecker@staedtetag.de  
Gereonstraße 18 - 32  
50670 Köln  
www.staedtetag-nrw.de  
Aktenzeichen: 20.47.70 N

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Einladung zur o. g. Anhörung und die Gelegenheit zur Stellungnahme bedanken wir uns.

Landkreistag NRW  
Marcel Kreutz  
Referent  
Telefon 0211 300491-110  
m.kreutz@lkt-nrw.de  
Kavalleriestraße 8  
40213 Düsseldorf  
www.lkt-nrw.de  
Aktenzeichen: 20.62.01

Das Thema des vorliegenden Gesetzentwurfs war bereits Gegenstand einer Anhörung des Haushalts- und Finanzausschusses am 16.04.2024, in deren Vorfeld wir ebenfalls eine schriftliche Stellungnahme abgegeben haben (Stellungnahme [18/1369](#); **Anlage**). Zur Vermeidung von Wiederholungen dürfen wir sowohl wegen einer Beschreibung des zu lösenden Sachproblems als auch wegen unserer grundsätzlichen Kritik an einer Regelung differenzierender Hebesätze auf diese Stellungnahme verweisen und uns im vorliegenden Rahmen auf eine Ergänzung im Hinblick auf den nunmehr vorgelegten Gesetzentwurf der regierungs-tragenden Fraktionen beschränken.

Städte- und Gemeindebund NRW  
Carl Georg Müller  
Hauptreferent  
Telefon 0211 4587-255  
carlgeorg.mueller@kommunen.nrw  
Kaiserswerther Straße 199 - 201  
40474 Düsseldorf  
www.kommunen.nrw  
Aktenzeichen: 41.6.3.4-003/013

## **Zusammenfassung**

Im Ergebnis räumt der Gesetzentwurf die massiven Bedenken der Kommunen gegen differenzierende Grundsteuer-B-Hebesätze in keiner Weise aus, sondern verstärkt sie im Gegenteil noch.

Der Gesetzentwurf sorgt

- weder für eine dauerhafte, einheitliche und verlässliche Privilegierung des Wohnens,
- noch für die Ausräumung der extern-technisch bedingten Umsetzungsschwierigkeiten auf kommunaler Ebene, die eine flächendeckende Umsetzung zum Jahresende infrage stellen,
- noch für die Gewährleistung der notwendigen Rechtssicherheit,
- noch für eine auch nur annähernd faire Verantwortungsaufteilung bei der Lösung eines staatlich verursachten Problems,
- noch für eine Anschlussfähigkeit seiner „Lösung“ etwa an die bestehenden Maßstäbe der Steuerkraftermittlung im kommunalen Finanzausgleich in NRW oder an das bestehende kommunale Haushaltsrecht.

**Wir lehnen den Gesetzentwurf daher entschieden ab und fordern den Landtag nachdrücklich auf, diesem Vorschlag nicht zuzustimmen. Systematische Mehrbelastungen für Wohngrundstücke im Zuge der Grundsteuerreform können nur durch eine Anpassung der Grundsteuermesszahlen dauerhaft vermieden werden.**

Im Einzelnen:

#### **Problem und Ziel nach wie vor verkannt**

Bereits Anfang 2022 ist die kommunale Seite mit der Warnung an die Landesregierung herangetreten, dass im Zuge der Grundsteuerreform eine systematische Lastenverschiebung zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken droht und hierfür eine gesetzgeberische Lösung gefunden werden muss. Trotz mehrjähriger Diskussion des Themas erfasst der Gesetzentwurf weder die Problemlage noch das Lösungsziel richtig. Die Lastenverschiebung zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken (insbesondere Gewerbegrundstücken) ist ein strukturelles Phänomen im Bundesmodell, das einer einheitlichen, dauerhaften und verlässlichen Antwort bedarf. Dass sich dieses strukturelle Phänomen örtlich unterschiedlich stark auswirkt, ist nicht überraschend. Für die Lösung spielt dies jedoch keine Rolle:

- a) Erstens geht es nicht darum, möglichst weitreichend in das Ergebnis der Neubewertung einzugreifen, sondern eine strukturelle Lastenverschiebung ebenso strukturell und einheitlich auszugleichen.
- b) Zweitens ist eine einheitliche, dauerhafte und verlässliche Antwort auf die Lastenverschiebung auf Ebene der gemeindlichen Hebesätze praktisch nicht möglich, weil diese jährlich neu beraten und beschlossen werden und das „Einfrieren“ einer bestimmten Belastungsrelation auf Dauer nicht flächendeckend gelingen wird.

Der Gesetzentwurf rückt von einer strukturell-einheitlichen Lösung weitestmöglich ab. Stattdessen betont er den optionalen Charakter einer Lösung und vermittelt damit den falschen Eindruck, dass Belastungskorrekturen nur in einzelnen Kommunen notwendig seien – „regionale Abweichungen“ könnten „erforderlichenfalls abgefedert“ oder „bei Bedarf abgemildert“ werden (Drs. 18/9242, S. 2). Tatsächlich handelt es sich jedoch um eine strukturelle Belastungsverschiebung, die in allen Städten und Gemeinden des Landes auftritt.

Die Gesetzesbegründung stützt sich auf Muster, die die eigentlich zielführende Messzahlösung – wie sie in Sachsen, Berlin und im Saarland auch zur Anwendung kommt – in den Hintergrund drängen. In der Folge ist der Gesetzentwurf in sich widersprüchlich: Auf der einen Seite behauptet der Entwurf die Überlegenheit einer gemeinscharfen Regelung, auf der anderen Seite soll deren Anwendung aber ausdrücklich optional bleiben. Der Gesetzentwurf soll es den Kommunen sogar ermöglichen, statt einer

Privilegierung des Wohnens auch gegenläufige Lenkungsziele zu verfolgen. Damit wird das eigentliche Ziel der Regelung verfehlt, Wohnen strukturell zu entlasten. Der Entwurf meidet letztlich jede Festlegung zu seiner Zielrichtung und steht damit für einen Versuch des Landes, sich zulasten der Kommunen von jeder politischen Verantwortung freizuzeichnen.

### **Begründung des Gesetzentwurfs mit sachfremden Aspekten**

Die Beliebigkeit der Gesetzesbegründung zeigt sich auch in einer Vermischung mit sachfremden Aspekten. So werden die „*Gleichmäßigkeit der Besteuerung*“ und die „*Aufkommensneutralität der Grundsteuerreform*“ als Argumente für differenzierende Hebesätze bemüht.

Der Entwurf bietet insoweit jedoch keinerlei Vorteile. Wenn überhaupt, dann stellt eine Regelung, die den Kommunen „*beispielsweise die Förderung des Wohnens*“, aber auch „*andere Lenkungsziele (...) wie etwa die Förderung von Nichtwohngrundstücken*“ (Drs. 18/9242, S. 9) – und damit ein größeres Spektrum von Ungleichbehandlungen – ermöglichen soll, den Gleichmäßigkeitsgrundsatz eher in Frage.

Unverständlich bleibt ebenso, welche Bezüge zwischen den Themen Lastenverschiebung und Aufkommensneutralität bestehen. Die Aufkommensneutralität bezieht sich auf das Gesamtgrundsteueraufkommen in einer Gemeinde und nicht auf das Teilaufkommen einzelner Grundstücksgruppen.

Schließlich spielt eine Differenzierung der Grundsteuer-B-Hebesätze auch für die „Ausschöpfung“ der Grundsteuer als Steuerquelle (Drs. 18/9242, S. 10) keine Rolle.

### **Vereinnahmung des kommunalen Selbstverwaltungsrechts durch das Land**

Bereits in unserer anliegenden Stellungnahme vom 02.04.2024 haben wir uns ausdrücklich dagegen verwahrt, „*die verfassungsrechtliche Garantie kommunaler Selbstverwaltung im vorliegenden Kontext als Scheinargument zu missbrauchen. Die staatliche Seite darf ihre Verantwortung nicht auf die kommunale Ebene abwälzen, sondern muss selbst dazu stehen.*“ Dies scheint die Autoren des Gesetzentwurfs jedoch nicht davon abzuhalten, die Vereinnahmung des Selbstverwaltungsrechts fortzusetzen und auf diesem Wege Verantwortung auf die Kommunen abzuwälzen, wie der Gesetzentwurf eindrücklich zeigt (Drs. 18/9242, S. 9, Herv. d. uns):

*„Durch die ergänzende Neuregelung wird das Selbstverwaltungsrecht der Kommunen, wozu gerade auch die Ausgestaltung der Steuerquellen gehört, gestärkt. Die Hebesätze für die Grundsteuer werden von den Kommunen selbst festgelegt. **Das Land hat insoweit keine Einwirkungsmöglichkeit auf einzelne Kommunen.**“*

Zusätzlich werden den Kommunen gegen eine Wohnförderung gerichtete „Lenkungsziele“ (Drs. 18/9242, S. 9) unterstellt, obwohl es der kommunalen Seite beim vorliegenden Thema immer ausschließlich darum ging, eine Entlastung des Wohnens zu verankern.

### **Verlagerung der rechtlichen Risiken auf die Kommunen**

Der Vorschlag des Gesetzentwurfs ist rechtlich in hohem Maße prüfungsbedürftig. Auch darauf haben wir Landesregierung und Landtag – nicht zuletzt in unserer anliegenden Stellungnahme vom 02.04.2024 (dort S. 3 f.) – vielfach hingewiesen. Mit dem Gesetzentwurf soll das rechtliche Risiko einer Belastungskorrektur nun vom Land auf die Kommunen verlagert werden (Drs. 18/9242, S. 3 bzw. 9):

*„Bei einer Nutzung der neuen Flexibilität obliegt es den Kommunen, bei einer Differenzierung der Hebesätze hinreichende verfassungsrechtliche Rechtfertigungsgründe darzulegen..*

*Im Ergebnis steht den Kommunen künftig ein Lenkungsinstrument zur Verfügung, das in der Verantwortung der Kommunen unter Berücksichtigung der verfassungsrechtlichen Grenzen im Rahmen ihrer Beschlüsse über die Höhe der Hebesätze ausgeübt werden muss.“*

### **Verlagerung der technischen Risiken auf die Kommunen**

Der Entwurf blendet die von kommunaler Seite ausführlich beschriebenen Probleme einer rechtzeitigen IT-mäßigen Umsetzung differenzierender Hebesätze (vgl. dazu unsere anliegende Stellungnahme vom 02.04.2024, S. 2) weitgehend aus und begnügt sich mit der Feststellung: *„Soweit die Kommunen die Option ausüben wollen, werden sie ihre grundsätzlich vorhandene Automation anpassen müssen“* (Drs. 18/9242, S. 4).

### **Echte Option einer Differenzierung gerade nicht geregelt**

Städte und Gemeinden, deren Softwareanbieter eine programmtechnische Abbildung einer Differenzierung nicht rechtzeitig zur Verfügung stellen können, bliebe als einzige Option, auf eine Differenzierung der Hebesätze ganz zu verzichten.

Der vorgeschlagene Gesetzestext (Drs. 18/9242, S. 7) schließt diese Handlungsoption jedoch ausdrücklich aus: Danach *„muss der Hebesatz (...) einheitlich sein“*

1. für die in einer Gemeinde liegenden Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (= Grundsteuer A),
2. für die unbebauten Grundstücke und Nichtwohngrundstücke und
3. für die Wohngrundstücke.

Nach dieser Regelung könnte eine Gemeinde die Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngrundstücke zwar gleich hoch ansetzen, aber eben nicht mehr über das „Ob“ der Differenzierung als solches disponieren. Dies würde zu Problemen in Kommunen führen, deren Veranlagungssoftware eine Differenzierung nicht abbilden kann. Denn auch wenn die jeweiligen Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngrundstücke gleich hoch lägen, würde sich ein Steuerbescheid, der weiterhin nur einen einheitlichen Hebesatz für die „Grundsteuer B“ ausweist, angesichts des Wortlauts des Entwurfs dem Vorwurf fehlender Bestimmtheit aussetzen.

Doch selbst wenn dieser Punkt durch eine Anpassung des Entwurfs ausgeräumt würde und auf eine Differenzierung innerhalb der Grundsteuer B vollständig verzichtet werden könnte, bleibt der Umstand bestehen, dass jedenfalls das Risiko, eine Differenzierung technisch nicht mehr rechtzeitig umsetzen zu können, vollständig auf die kommunale Seite abgewälzt wird – inklusive der „politischen Kosten“, die ein ausbleibender Belastungsausgleich im Kommunalwahljahr 2025 dann für die kommunale Seite hätte.

### **Erhebliche Folgeprobleme im Finanzausgleich und im Haushaltsrecht**

Bereits in der Sachverständigenanhörung am 16.04.2024 haben wir auf ein erhebliches Problem hingewiesen, das eine Hebesatzdifferenzierung der Grundsteuer B im kommunalen Finanzausgleich auslösen würde. Es ist momentan völlig unklar, wie eine fiktive Grundsteuerkraftbemessung angesichts unterschiedlichster Differenzierungskonstellationen in 396 Städten und Gemeinden künftig aussehen könnte. Innerhalb der derzeitigen Systematik erscheint sie nicht umsetzbar. Dies ist angesichts der

Tatsache, dass das Gemeindefinanzierungsgesetz rund 15 Mrd. Euro in verfassungsfester Weise jährlich neu zu verteilen hat, ein ganz wesentlicher Umstand, der auch bereits bei der Entscheidung über den vorliegenden Gesetzentwurf zwingend berücksichtigt werden muss.

Darüber hinaus stellt sich die Frage, ob und in welchem Maße Gemeinden etwa haushaltsrechtlich dazu verpflichtet sein könnten, bei etwaigen Klageverfahren im Zusammenhang mit einer Differenzierung auch Rückstellungen in den Haushalten für drohende Steuerrückzahlungen zu bilden.


### **Fairer und solidarischer Umgang mit den Kommunen aufgekündigt**

Schließlich bleibt zu betonen, dass sich die kommunale Seite dem Land gegenüber immer fair und konstruktiv verhalten hat. Sie hat die drohende Lastenverschiebung bereits im Frühjahr 2022 an das Land herangetragen und auch frühestmöglich verdeutlicht, dass differenzierte Grundsteuer-B-Hebesätze vor Ort keine taugliche Lösung des Problems darstellten. Stattdessen wurde von Beginn an eine Anpassung der Messzahlen vorgeschlagen. Als zuletzt deutlich wurde, dass das Land eine Messzahlösung aus technischen, rechtlichen und personellen Gründen nicht mehr zum 01.01.2025 würde umsetzen können, wurden diese Schwierigkeiten von kommunaler Seite zugestanden und es wurde angeboten, gemeinsam mit dem Land den Weg einer Messzahlösung zum 01.01.2026 zu gehen.

Wie sich nun zeigt, hat sich die Landesseite – nachdem sie das Thema (viel zu) lange Zeit in der Schwebe gelassen hatte – dazu entschlossen, das Problem entgegen der einhelligen kommunalen Positionierung auf die Städte und Gemeinden abzuwälzen.

Wir fordern den Landtag daher dringend auf, diese Form der Entsolidarisierung mit den Kommunen nicht mitzutragen und den Gesetzentwurf abzulehnen. Systematische Mehrbelastungen für Wohngrundstücke im Zuge der Grundsteuerreform können nur durch eine Anpassung der Grundsteuermesszahlen dauerhaft und verlässlich vermieden werden.

Mit freundlichen Grüßen



Helmut Dedy  
Geschäftsführer  
des Städtetages Nordrhein-Westfalen



Dr. Martin Klein  
Hauptgeschäftsführer  
des Landkreistages Nordrhein-Westfalen



Christof Sommer  
Hauptgeschäftsführer  
des Städte- und Gemeindebundes Nordrhein-Westfalen

**Anlage**

# Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Nordrhein-Westfalen



Landtag Nordrhein-Westfalen  
Postfach 10 11 43  
40002 Düsseldorf

Ausschließlich per E-Mail: [anhoerung@landtag.nrw.de](mailto:anhoerung@landtag.nrw.de)

**Stichwort: „A07 - Grundsteuermodell - 16.04.2024“**

**Stellungnahme zur Anhörung des Haushalts- und Finanzausschusses am 16. April 2024 zum Antrag der Fraktion der FDP, Drs. 18/7760 – Neue Kritik des Städte- und Gemeindebundes am Grundsteuermodell ernst nehmen – Ungerechte Lastenverteilung zum Nachteil des Wohnens in Nordrhein-Westfalen muss dringend verhindert werden**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Land, Städte und Gemeinden haben ein gemeinsames Interesse an einem Gelingen der Grundsteuerreform und einer langfristigen Absicherung des Grundsteuer-Aufkommens in Höhe von rund 4 Mrd. Euro p.a. in NRW. Daher ist es zu begrüßen, dass sich der Haushalts- und Finanzausschuss des Landtages mit dem Problem der reformbedingten Belastungsverschiebungen zwischen Wohn- und Nichtwohn-Grundstücken befasst.

## **Systematische Mehrbelastungen für Wohngrundstücke**

Einige Städte und Gemeinden unterschiedlicher Größenklassen sind bereits in der Lage, die Belastungswirkungen des neuen Grundsteuerrechts detailliert zu analysen. In der Gesamtschau dieser Auswertungen zeigt sich, dass es landesweit und über alle Gemeindegrößenklassen zu einer systematischen Belastungsverschiebung weg von nicht zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken („Nichtwohn-Grundstücke“) und hin zu den zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken („Wohn-Grundstücke“) gibt.

- Nichtwohn-Grundstücke umfassen die Grundstücksarten: Unbebaute Grundstücke, Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke.
- Wohn-Grundstücke umfassen die Grundstücksarten: Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum.

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
18. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME  
18/1369**

Alle Abgeordneten

02.04.2024

Städtetag NRW  
Dr. Stefan Ronnecker  
Hauptreferent  
Telefon 0221 3771-720  
stefan.ronnecker@  
staedtetag.de  
Gereonstraße 18 - 32  
50670 Köln  
www.staedtetag-nrw.de  
Aktenzeichen: 20.47.70 N

Landkreistag NRW  
Marcel Kreutz  
Referent  
Telefon 0211 300491-110  
m.kreutz@lkt-nrw.de  
Kavalleriestraße 8  
40213 Düsseldorf  
www.lkt-nrw.de  
Aktenzeichen: 20.62.01

Städte- und Gemeindebund NRW  
Carl Georg Müller  
Hauptreferent  
Telefon 0211 4587-255  
Carlgeorg.mueller@  
kommunen.nrw  
Kaiserswerther Straße 199 - 201  
40474 Düsseldorf  
www.kommunen.nrw  
Aktenzeichen: 41.6.3.4-003/013

Die Belastungsverschiebung ist eine konkrete Folge der Neubewertung aufgrund des Bundesmodells. Mit dieser Folge müssen sich der Bund, auf dessen Gesetzgebung das Modell zurückgeht, und alle Länder auseinandersetzen, die – anders als etwa Sachsen und das Saarland – das Bundesmodell unverändert übernommen haben. Sie sind in der Pflicht, verantwortlich und angemessen zu reagieren.

Die Entscheidungsverantwortung, ob und wie man auf die Belastungsverschiebung reagiert, ist im Übrigen auch nicht mit dem Argument zu umgehen, der Vergleich mit dem „alten Recht“ bzw. der bisherigen Situation sei unzulässig, weil die bisherige Rechtslage verfassungswidrig ist. Denn es geht bei möglichen Korrekturen der Wertverschiebung nicht darum, das alte Recht wiederherzustellen. Es geht lediglich um eine nüchterne Feststellung der Tatsachen: Künftig würden Wohngrundstücke insgesamt deutlich höher belastet als bislang, weil die Belastung sich strukturell zwischen den Grundstückstypen verschoben hat. Mit dieser Feststellung wird aber weder die alte Rechtslage für richtig erklärt noch das Ergebnis der Neubewertung rechtlich in Frage gestellt.

Es geht stattdessen allein um die Frage, ob politisch – im Sinne einer steuerlichen Privilegierung von Wohnraum – auf die Mehrbelastung reagiert werden soll. Wir halten das seit langem für notwendig.

Der Landtag hat sich bereits am 20. März 2024 mit dem Problem der reformbedingten Belastungsverschiebungen zwischen Wohn- und Nichtwohn-Grundstücken befasst. In der Plenarsitzung wurde neben dem kommunalen Vorschlag einer Messzahlenanpassung auch ein nach Grundstücksarten differenziertes Hebesatzrecht diskutiert. Nach intensiven Diskussionen und Prüfung der Alternative in den Verbandsgremien lehnen der Städtetag und der Städte- und Gemeindebund ein solches differenziertes Hebesatzrecht jedoch uneingeschränkt ab, und zwar aus mehreren Gründen:

### **Warum eine Hebesatzdifferenzierung nicht funktioniert**

Eine Hebesatzdifferenzierung würde nicht nur das eigentliche Regelungsziel verfehlen, sondern eine Reihe gravierender Folgeschäden in den Kommunen verursachen.

#### *Differenziertes Hebesatzrecht nicht mehr fristgerecht umsetzbar*

Zunächst trifft das Hauptargument der Landesregierung, eine Messzahl-Anpassung nicht mehr zum 01.01.2025 umsetzen zu können, ebenso auf die kommunale Seite zu. Ein differenziertes Hebesatzrecht lässt sich in der Mehrzahl der Kommunen bereits technisch nicht mehr bis Jahresende 2024 umsetzen. Rücksprachen mit dem Dachverband der kommunalen IT-Dienstleister (KDN) haben ergeben, dass die Programmanpassungen bei den IT-Dienstleistern und die sich anschließenden notwendigen Testungen vor Ort nebst Zertifizierung – im Anschluss an die Dauer eines Gesetzgebungsverfahrens – nochmals Monate in Anspruch nehmen würden.

Mit einem differenzierten Hebesatzrecht würde das Land den Eigentümern und Mietern von insbesondere Ein- und Zweifamilienhäusern also Entlastungen in Aussicht stellen, die viele Kommunen nicht mehr rechtzeitig umsetzen können. Ob eine Entlastung erfolgt oder nicht, darf aber nicht davon abhängen, ob die Verwaltungen vor Ort in der Lage sind, dies noch rechtzeitig umzusetzen.

#### *Differenziertes Hebesatzrecht verfehlt eigentliches Regelungsziel („Scheingenauigkeit“)*

Im aktuellen Diskurs wird behauptet, wegen der lokal unterschiedlichen Aufkommensverteilung zwischen Wohn- und Geschäftsgrundstücken sei eine Hebesatzdifferenzierung vor Ort besser für eine Belastungsnivellierung geeignet als eine landeseinheitliche Messzahlösung. Tatsächlich verhält es sich umgekehrt:

Das zunächst schlüssig klingende Argument geht an der eigentlichen Fragestellung völlig vorbei. Es geht nicht darum, in jeder Stadt oder Gemeinde genau dasselbe Gesamtaufkommen für Geschäfts- bzw. Wohngrundstücke zu erzeugen wie vor der Reform. Stattdessen geht es nur darum, die *strukturelle* Verschiebung zulasten der Wohngrundstücke einmalig und einheitlich abzumildern und damit das Wohnen zu fördern.

Dass nach der Neubewertung die Wertentwicklung von Geschäfts- bzw. Wohngrundstücken nicht in jeder Gemeinde völlig identisch ausfällt, ist als Teil der Reform völlig in Ordnung. Wenn sich z. B. Geschäftsgrundstücke in einem Ort oder einer Region wertmäßig überdurchschnittlich im Vergleich zum Landesschnitt entwickelt haben sollten (oder umgekehrt), darf sich das als Ausdruck der Reform natürlich auch weiterhin in der Besteuerung niederschlagen.

Deshalb ist eine einheitliche Lösung auf staatlicher Ebene, die auf die strukturelle Verschiebung antwortet, notwendig, aber auch völlig hinreichend. Diese Lösung in 396 verschiedenen Hebesatzentscheidungen in sämtlichen NRW-Städten und Gemeinden zu suchen, schießt dagegen völlig über das Ziel hinaus und sähe nach einer möglichst kleinteiligen „Korrektur“ der Reform aus, die eigentlich niemand will.

#### *Kein Bezug zur kommunalen Selbstverwaltung*

Vor diesem Hintergrund wäre es gerade auch kein Ausdruck kommunaler Selbstverwaltung, den Städten und Gemeinden „freizustellen“, über die Belastungsverschiebung jeweils lokal und optional zu entscheiden.

Das kommunale Selbstverwaltungsrecht ist ein hohes Gut. Es greift bei Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft ein, für die eine örtlich-individuelle Lösung geboten erscheint. Dies ist vorliegend aber gerade nicht der Fall. Die strukturelle Wertverschiebung ist kein örtliches, sondern ein bundesweites Problem aller Länder mit Bundesmodell. Hierauf in jeder einzelnen Gemeinde eines jeden betroffenen Landes eine Antwort geben zu lassen, um letztlich auf dasselbe überörtliche Problem zu reagieren, wäre absurd. Kommunale Selbstverwaltung darf nicht auf ein Ermessen reduziert werden, wie die Belastungsanteile einer gesetzlich geregelten Steuer verteilt werden sollen. Und außerdem: Warum sollte ausgerechnet diese Frage überhaupt ins örtliche Ermessen gestellt werden?

Wir verwehren uns deshalb dagegen, die verfassungsrechtliche Garantie kommunaler Selbstverwaltung im vorliegen Kontext als Scheinargument zu missbrauchen. Die staatliche Seite darf ihre Verantwortung nicht auf die kommunale Ebene abwälzen, sondern muss selbst dazu stehen.

#### *Verfassungsrechtliche Risiken eines differenzierten Hebesatzrechts erheblich*

Statt die gegebene Problemstellung zu lösen, drohte eine Hebesatzdifferenzierung vor Ort erhebliche Schäden zu verursachen, allen voran in rechtlicher Hinsicht.

Denn ein differenziertes Hebesatzrecht ist mit erheblichen verfassungsrechtlichen Risiken verbunden. Dazu gehört insbesondere die Frage, ob Entscheidungen über die Privilegierung des Wohnens und über die (gleichheits-)rechtlichen Grenzen von Belastungsverschiebungen nicht richtigerweise auf der Ebene des Gesetzgebers zu belassen und landeseinheitlich zu treffen sind.

Die Grundsteuer wird schon jetzt vielfach beklagt. Mit einem differenzierten Hebesatzrecht würde sich eine weitere – nach aktuellem Recht noch verschlossene – Flanke für neue Widerspruchs- und Gerichtsverfahren auftun, mit denen beispielsweise Abwägungs- und Begründungsdefizite individueller



Hebesatz-Differenzierungen geltend gemacht würden. In 396 Städten und Gemeinden drohte eine Widerspruchs- und Klagewelle, die – u. a. wegen örtlich unterschiedlicher Differenzierungen – auch nicht in Musterverfahren zu kanalisieren wäre. Weiter zu nennen ist hier bspw. auch die Frage nach der Gleichheitsgerechtigkeit differenzierter Hebesätze für Wohnen und Nichtwohnen in Bezug auf die Grundstücksart der gemischt genutzten Grundstücke.

Das Risiko, dass die Grundsteuer den Verfassungsgrundsätzen nicht standhält und das Aufkommen von 4 Mrd. Euro in NRW gefährdet ist, würde durch eine Hebesatzdifferenzierung eindeutig steigen. Bislang ist uns nicht bekannt, ob das Land ein unabhängiges verfassungsrechtliches Gutachten zu diesen Fragen eingeholt hat. In Anbetracht der erheblichen Risiken ist die Absicherung eines derartigen Vorschlags durch eine verfassungsrechtliche gutachterliche Prüfung aber geradezu zwingend.

#### *Ungewollte verteilungspolitische Konsequenzen differenzierter Hebesätze*

Weiter ist fraglich, ob die erwünschten Belastungskorrekturen zwischen Wohn- und Nichtwohn-Grundstücken in einem steuerwettbewerblichen Umfeld überhaupt durchgesetzt werden könnten. Dies auch vor dem Hintergrund, dass ein differenzierter Hebesatz für Nichtwohn-Grundstücke regelmäßig im vierstelligen Bereich liegen müsste, um grundstücksartenbezogene Belastungsverschiebungen zu vermeiden. Wer es sich vor Ort gerade noch leisten kann, würde womöglich Aufkommensverluste in Kauf nehmen, um beiden Interessen zu begegnen – und daran würden alle anderen ungewollt gemessen.

Vor allem aber bleiben die Verteilungskonflikte nicht etwa an die Umsetzung der Grundsteuerreform vor Ort gebunden. Stattdessen sind jährlich neue Konflikte vorprogrammiert, die in den Jahren nach 2025 rein gar nichts mehr mit dem ursprünglich intendierten Ziel einer Belastungsnivellierung zu tun hätten.

Die Entscheidung darüber muss daher einmalig und landeseinheitlich erfolgen. Das ist nur über eine Messzahlenanpassung möglich.

#### *Unnötige Hebesatzersplitterung*

Schließlich drohten mit einem differenzierten Hebesatzrecht auch die Übersichtlichkeit und Vergleichbarkeit der Grundsteuerlandschaft in NRW bei 396 verschiedenen Grundsteuer-B-Hebesatzpaaren bzw. 792 unterschiedlichen Grundsteuer-B-Hebesätzen verloren zu gehen.

#### *Land müsste differenzierte aufkommensneutrale Hebesätze ermitteln*

Angesichts der sich auch bei einer angestrebten Aufkommensneutralität abzeichnenden Notwendigkeit, Hebesätze nominell nach oben anpassen zu müssen, begrüßen viele Kommunen das vom Land zugesagte Register gemeindescharfer aufkommensneutraler Hebesätze. Mit der Einführung eines gesplitteten Hebesatzrechts wäre dieses Register entwertet. Das Land müsste vielmehr jeder Kommune mitteilen, mit welchen differenzierten Hebesätzen („Hebesatzpaaren“) zugleich Aufkommensneutralität und ein Ausgleich der Belastungsverschiebungen zwischen Wohn- und Nichtwohn-Grundstücken erreicht werden kann.

#### **Entlastung der Wohngrundstücke durch Anpassung der Grundsteuer-Messzahlen**

Aus diesen Gründen kann eine sachgerechte Lösung nur in einer Messzahl-Anpassung auf staatlicher Ebene liegen.

In Sachsen und im Saarland sind diese systematischen Belastungsverschiebungen zulasten der Wohn-Grundstücke bereits durch eine landesgesetzliche Verdopplung der Grundsteuer-Messzahl für Nicht-Wohngrundstücke weitgehend verhindert worden. Auch Berlin hat diesen Weg beschritten.

Eine Gesamtschau der uns vorliegenden Auswertungen unserer Mitglieder zeigt, dass eine landeseinheitliche Messzahlen-Anpassung durch die Landesgesetzgebung auch für Nordrhein-Westfalen einen geeigneten Entlastungsweg darstellt, um im Zuge der Reform systematische Mehrbelastungen im Bereich der Wohn-Grundstücke zu vermeiden.

Die kommunalen Spitzenverbände fordern daher weiterhin eine Anpassung des Messzahlen-Verhältnisses zwischen Wohn- und Nichtwohn-Grundstücken zugunsten der Wohn-Grundstücke auch für NRW.

### **Messzahlenanpassung jedenfalls für 2026**

Wünschenswert wäre eine Lösung zum 01.01.2025 gewesen. Das Land NRW wurde von kommunaler Seite bereits im Januar 2022 (!) auf eine drohende Wertverschiebung hingewiesen. Seinerzeit wäre eine Lösung auf Landesebene jedenfalls noch möglich gewesen. Dass diese Gelegenheit verpasst wurde, ist bedauerlich. Dennoch können wir die inzwischen bestehenden rechtlichen und administrativen Gründe des Landes nachvollziehen, die gegen eine Lösung zum 01.01.2025 sprechen (und die in vergleichbarer Form wie gesehen auch der überraschend angekündigten Hebesatzdifferenzierung entgegenstehen würden).

Das Land muss deshalb jetzt zu seiner Verantwortung stehen. Mit der Hebesatzdifferenzierung eine Scheinlösung auf Kosten der Kommunen zu wählen, wäre in der Sache unangemessen. Stattdessen steht dem Land mit der **Messzahl-Anpassung zum 01.01.2026** ein rechtlich und administrativ gangbarer Weg offen, der zugleich sachgerecht und politisch fair ist.

Wir sind bereit, gemeinsam mit dem Land diesen Weg zu gehen. Wir schlagen daher vor, die bisher noch für das Jahr 2025 eingeforderte Anpassung der Grundsteuermesszahlen zur Vermeidung von systematischen Belastungsverschiebungen zwischen Wohn- und Nichtwohn-Grundstücken auf das Jahr 2026 zu verschieben. Ein solches Probejahr für das neue Grundsteuerrecht bietet allen Beteiligten zugleich die Chance, die Verteilungswirkungen des neuen Grundsteuermodells und etwaiger Korrekturinstrumente im Detail zu analysieren und in der Breite zu diskutieren. Unser gemeinsames Ziel sollte eine faktenbasierte, verfassungsfeste und landeseinheitliche Antwort auf die Frage nach einer sachgerechten Belastungsverteilung bei der Grundsteuer sein.

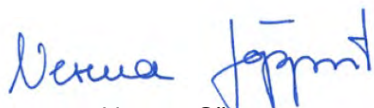
### **Grundsteuerreform gemeinsam zu einem Erfolg machen**

Die Grundsteuerreform ist eine gesamtstaatliche Aufgabe. Nach jahrzehntelanger Untätigkeit früherer Gesetzgeber, die zur Verfassungswidrigkeit der Grundbesteuerung geführt hat, sind alle Beteiligten – Bund, Länder und Kommunen – dazu aufgerufen, die Neuaufstellung der Grundsteuer zu einem Erfolg zu machen. Das Land NRW hat vor anderen Bundesländern die Mammutaufgabe der Neubewertung erfolgreich gestemmt. Das weiß die kommunale Familie sehr zu schätzen.

Wir ersuchen das Land aber eindringlich, auf die Einführung differenzierter Hebesätze zu verzichten und stattdessen auf Basis einer vertieften Evaluation der Verteilungsergebnisse des neuen Grundsteuerrechts eine (zumindestens landes-)einheitliche Anpassung der Grundsteuer-Messzahlen für Wohn- und Nichtwohn-Grundstücke zum Jahr 2026 zu prüfen. Die zeitliche Verschiebung ist erklärbar, die kommende Entlastung frühzeitig kommunizierbar und die Anpassung zum 01.01.2026 hätte immerhin den Effekt, dass jeder Hauseigentümer und Mieter die Entlastung in seinem neuen Bescheid ablesen kann, ohne dass diese

– wie es zum 01.01.2025 wohl der Fall wäre – in der Kumulation aller Aspekte der Neubewertung unterginge.

Mit freundlichen Grüßen



Verena Göppert  
Ständige Stellvertreterin des Geschäftsführers  
Städtetag Nordrhein-Westfalen



Dr. Martin Klein  
Hauptgeschäftsführer  
Landkreistag Nordrhein-Westfalen



Claus Hamacher  
Beigeordneter  
Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen