

KOLLEGIALE GEMEINSCHAFT DER BÜRGERMEISTER/INNEN IM KREIS EUSKIRCHEN

Haushalts- und Finanzausschuss
Landtag Nordrhein-Westfalen
Referat I.A.2 / HFA
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18. WAHLPERIODE
**STELLUNGNAHME
18/1562**
A07, A02

11. Juni 2024

Entwurf eines Gesetzes über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen Landtagsdrucksache 18/9242

Sehr geehrte Damen und Herren Mitglieder des Haushalts- und Finanzausschusses
im Landtag Nordrhein-Westfalen,

die Umsetzung der Grundsteuerreform zum 01.01.2025 als Folge eines
Grundsatzurteils des Bundesverfassungsgerichtes aus 2018 ist derzeit in der
abschließenden Vorbereitung.

Schon vor über zwei Jahren haben die kommunalen Spitzenverbände die
Verantwortlichen des Landes Nordrhein-Westfalen darauf hingewiesen, dass sich
beim Ansatz der maßgeblichen Bewertungsvorgaben für unser Bundesland eine
spürbare Schieflage zwischen Wohngrundstücken auf der einen Seite und
Nichtwohngrundstücken auf der anderen Seite ergibt.

Ohne gesetzgeberische Eingriffe droht nämlich eine deutliche Lastenverschiebung
zu Ungunsten der Wohngrundstücke, wenn die Städte und Gemeinden die
Grundsteuerhebesätze ab dem 01.01.2025 „aufkommensneutral“ – also ohne
Generierung einer strukturellen Erhöhung des Grundsteuergesamtaufkommens –
neu festlegen.

Die Differenzierung zwischen Wohngrundstücken auf der einen Seite und
Nichtwohngrundstücken ist rechtlich bedenklich.

Zu Wohngrundstücken zählen bewertungsrechtlich Einfamilienhäuser, Zwei-
familienhäuser, Mietwohngrundstücke sowie Wohnungsteil Eigentum. Den
Nichtwohngrundstücken werden Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte
Grundstücke, Teileigentum und sonstige bebaute und unbebaute Grundstücke
zugerechnet. Die ab 01.01.2025 gültigen Bewertungsgrundlagen führen jedoch
innerhalb der beiden Gruppen zu sehr unterschiedlichen Ergebnissen.

Mit Datum vom 14.05.2024 haben die Regierungsfractionen von CDU und BÜNDNIS
90/DIE GRÜNEN nunmehr den Entwurf eines Gesetzes über die Einführung einer
optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grund-
vermögens bei der Grundsteuer in den Landtag NRW eingebracht, um die Folgen
dieser Belastungsverschiebung – die ihrerseits Ausfluss des landesseitig gewählten

Stadt Bad
Münster eifel



Gemeinde
Blankenheim



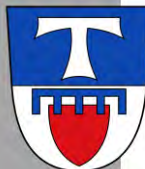
Gemeinde
Dahlem



Stadt
Euskirchen



Gemeinde
Hellenthal



Gemeinde
Kall



Stadt
Mechernich



Gemeinde
Nettersheim



Stadt
Schleiden



Gemeinde
Weilerswist



Stadt
Zülpich



Bundesmodells ist – zu beeinflussen (Drucksache 18/9242). Dies erfolgte trotz der vehementen Widerstände aus den Reihen der kommunalen Familie der nordrhein-westfälischen Städte und Gemeinden.

Dieses Vorhaben wird von der kommunalen Familie in Gänze und auch ausdrücklich von den unterzeichnenden Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern aus dem Kreis Euskirchen abgelehnt.

Sie appellieren an Sie, dem Vorschlag der Landesregierung in dem laufenden Gesetzgebungsverfahren nicht zuzustimmen und sich dafür stark zu machen, dass zur Lösung des Problems auf das Instrument einer landesgesetzlichen Messzahlenanpassung zurückgegriffen wird. Dass eine landesgesetzliche Messzahlenanpassung möglich ist, zeigen beispielsweise Berlin und das Saarland.

Gegen ein differenziertes Hebesatzrecht sprechen insbesondere die nachfolgend dargestellten gravierenden Gründe:

- Ein differenziertes Hebesatzrecht für die kommunale Ebene begegnet **erheblichen verfassungsrechtlichen Bedenken**, weil es sehr umstritten ist, ob den Städten und Gemeinden überhaupt das Recht zu steht, selbst per Satzung eine Nivellierung bzw. sogar Privilegierung zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken im Rahmen des Besteuerungsverfahrens vorzunehmen. Dies ist Aufgabe des Gesetzgebers!

- Es gilt **verteilungspolitische Grenzen** zu beachten. Zur Kompensation der Bewertungsunterschiede müssten die Nichtwohngrundstücke mit einem drastisch höheren Hebesatz belegt werden, einem Hebesatz, der sich regelmäßig im vierstelligen Bereich bewegen würde und mehr als doppelt so hoch wie derjenige für Wohngrundstücke ausgestaltet werden müsste. Dies vermindert die Akzeptanz vor Ort und würde unweigerlich zu einer erheblichen Zahl von Widerspruchs- und Klageverfahren führen.

- Der Gesetzesentwurf der Landesregierung will – so die Begründung – den Bereich "Wohnen" entlasten. Allerdings werden **Mieter** von Wohnungen in Gebäuden mit gemischt genutzter Einstufung und dem dann anzuwendenden Hebesatz "Geschäft" **nicht von dieser Entlastung erfasst**.

- Die Differenzierung zwischen Wohngrundstücken auf der einen Seite und Nichtwohngrundstücken auf der anderen Seite begegnet **strukturellen Bedenken**. Zu den Wohngrundstücken zählen bewertungsrechtlich Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke sowie Wohnungsteileigentum. Den Nichtwohngrundstücken werden Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum und sonstige bebaute und unbebaute Grundstücke zugerechnet. Die ab 01.01.2025 gültigen Bewertungsgrundlagen führen jedoch innerhalb der beiden Gruppen zu sehr unterschiedlichen Ergebnissen, so dass auch beim Ansatz von differenzierten Hebesätzen im Sinne des Gesetzesentwurfes der Landesregierung für einzelne Grundstücksarten große Belastungsverschiebungen resultieren. Der vorliegende Gesetzesentwurf führt demzufolge zu Unge-

rechtigkeiten. **Der einzige Weg, diese Ungerechtigkeiten zu vermeiden, stellt eine Messzahlenanpassung durch den Gesetzgeber dar.**

- **Ein differenziertes Hebesatzrecht ist in den Verwaltungen nicht bzw. nicht mehr fristgerecht umsetzbar.** Die eingesetzten Veranlagungsverfahren in Nordrhein-Westfalen sehen keine Möglichkeit vor, eine Hebesatzdifferenzierung programmtechnisch umzusetzen. Eine Anpassung der EDV-Werkzeuge mit anschließender Testung und vor allem Zertifizierung – was bei einem breiten Steuerfestsetzungsverfahren, wie bei der Grundsteueranlagung, unerlässlich ist – kann innerhalb der verfügbaren Zeit nicht mehr gelingen. Eine Umsetzung des Landesvorhabens scheitert damit an tatsächlichen Gegebenheiten.

Im Übrigen ist im aktuellen Verfahrensstand für die Städte und Gemeinden noch gar nicht ersichtlich, ob das Grunddatenmaterial der Finanzverwaltung überhaupt die notwendigen Spezifizierungen enthält, um die einzelnen Veranlagungsfälle auch **automatisiert** dem maßgeblichen Hebesatz zuordnen zu können.

- Mit dem Vorhaben des Landes wird das **Prozessrisiko für die Grundsteuer deutlich erhöht und auf die Kommunen verlagert.** Es wären jährlich differenzierte Hebesätze festzulegen und die Priorisierung der Wohngrundstücke zu begründen. Dies wäre auch jedes Jahr aufs Neue von den Steuerschuldnern angreifbar. Würde das Thema über die Messzahlen gelöst stünde lediglich einmal – mit der Festsetzung des Messbetrages durch das Finanzamt – der Rechtsweg offen.

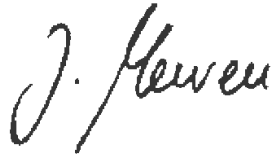
Die drohende Schieflage bei der zukünftigen Besteuerung von Wohn- und Nichtwohngrundstücken kann nicht wirksam durch die Option eines differenzierten Hebesatzrechtes auf kommunaler Ebene gelöst werden. Dem stehen erhebliche verfassungsrechtliche und verteilungspolitische Bedenken gegenüber. Noch gravierender ist jedoch, dass das geplante Vorhaben der Landesregierung de facto für die Städte und Gemeinden nicht mehr fristgerecht umgesetzt werden kann. Aus diesen Gründen wird selbst durch den Bund eine Änderung des Grundsteuergesetzes zur Öffnung des kommunalen Hebesatzrechtes abgelehnt.

Wir, die Bürgermeisterinnen und Bürgermeister der Städte und Gemeinden im Kreis Euskirchen, schließen uns der Argumentation der kommunalen Spitzenverbände vollumfänglich an und ersuchen Sie daher eindringlich, auf die Verabschiedung dieses Gesetzes zur Einführung differenzierter Hebesätze zu verzichten.

Mit freundlichen Grüßen



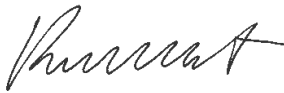
Sabine Preiser-Marian
(Stadt Bad Münstereifel)
Rathaus, Marktstraße 11 + 15,
53902 Bad Münstereifel



Jennifer Meuren
(Gemeinde Blankenheim)
Rathaus, Rathausplatz 16,
53945 Blankenheim



Jan Lembach
(Gemeinde Dahlem)
Rathaus, Hauptstraße 23,
53949 Dahlem



Sacha Reichelt
(Stadt Euskirchen)
Rathaus, Kölner Straße 75,
53879 Euskirchen



Rudolf Westerburg
(Gemeinde Hellenthal)
Rathaus, Rathausstraße 2,
53940 Hellenthal



Hermann Josef Esser
(Gemeinde Kall)
Rathaus, Bahnhofstraße 9,
53925 Kall



Dr. Hans-Peter Schick
(Stadt Mechernich)
Rathaus, Bergstraße 1,
53894 Mechernich



Norbert Crump
(Gemeinde Nettersheim)
Rathaus, Krausstraße 2,
53947 Nettersheim

Ingo Pfenning
(Stadt Schleiden)
Rathaus, Blankenheimer Straße 2,
53937 Schleiden



Anna-Katharina Horst
(Gemeinde Weilerswist)
Rathaus, Bonner Straße 29,
53919 Weilerswist



Ulf Hürtgen
(Stadt Zülpich)
Rathaus, Markt 21,
53909 Zülpich