



10.06.2024

**Stellungnahme**  
**zum Entwurf des Gesetzes über die Einführung einer optionalen Festlegung**  
**differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer NRW**  
**Drucksache 18/9242**

**Anhörung des Haushalts- und Finanzausschusses am 18.06.2024**

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
18. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME**  
**18/1549**

A07, A02

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Möglichkeit, zum Entwurf des Gesetzes zur optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze Stellung nehmen zu dürfen.

Mit dem Gesetz schafft die Landesregierung die Möglichkeit für Kommunen, unterschiedliche Grundsteuerhebesätze für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke festzusetzen. Die DSTG begrüßt den Gesetzentwurf.

**Fristgerechte Umsetzung problematisch**

Eine schnelle Umsetzung des Gesetzgebungsverfahrens ist von besonderer Bedeutung. Die weitere verwaltungstechnische Umsetzung durch die Kommunen muss vom Land zusätzlich unterstützt werden. Dabei ist zu beachten, dass die (aufkommensneutralen) kommunalen Hebesätze auch vom Land zunächst berechnet und an die Kommunen übermittelt werden müssen. Erst danach können die Kommunen die Initiative ergreifen, ggfs. eigene Hebesätze zu ermitteln und zu beschließen.

Die DSTG geht nicht davon aus, dass bis zum 01.01.2025 eine vollständige Umsetzung der Findung neuer, ggfs. differenzierter Hebesätze möglich sein wird. Insbesondere wird die Frage der Aufkommensneutralität aufgrund der sehr unterschiedlichen Wertentwicklungen der Grundstücksarten zu zusätzlichen Herausforderungen führen. Daneben sind auch die weiteren kommunalen politischen Entscheidungsprozesse zeitaufwendig, da die Hebesätze in der politischen Verantwortung der Kommunalparlamente liegen.

Neben dem laufenden Gesetzgebungsprozess müssen daher ggfs. noch Regelungen geschaffen bzw. gefunden werden, um den Kommunen eine Vereinnahmung der Grundsteuern ab dem 1.1.2025 über Abschläge auf der Basis der bisherigen Festsetzungen zu ermöglichen. Um dann bei Vorliegen der zutreffenden neuen Werte eine entsprechende Verrechnung vorzunehmen.

### **Geänderte Messzahlen führen nicht zum Ziel**

Die DSTG NRW geht davon aus, dass mit den differenzierten Hebesätzen den Kommunen ein geeignetes Instrument an die Hand gegeben wird, um die im Gesetzgebungsverfahren betonte Aufkommensneutralität der Grundsteuerreform trotz sehr unterschiedlicher regionalen Wertentwicklungen umzusetzen.

Zur Einhaltung der politisch zugesagten Aufkommensneutralität der Grundsteuerreform auf kommunaler Ebene ist eine allgemeine Anpassung von landesweit einheitlichen Steuermesszahlen nicht geeignet. DSTG NRW lehnt daher den erneuten Erlass von rund 6,2 Millionen Grundsteuermessbetragsbescheiden mit veränderten Steuermesszahlen ab.

Die Gründe im Einzelnen:

1. Mit veränderten Messzahlen und dem entsprechenden Erlass von 6,2 Mio. Grundsteuermessbetragsbescheiden lassen sich die strukturellen Unterschiede bei den Grundstückswerten nicht ausgleichen. Messzahlen gelten landesweit einheitlich und lassen damit keinen Spielraum, um die regional unterschiedlich stark abweichenden Wertdifferenzen zwischen den relevanten Grundstücksarten derart auszugleichen, dass in allen Kommunen des Landes eine Aufkommensneutralität sicher gestellt werden könnte. Das Verfahren verkompliziert sich zusätzlich, wenn Städte und Gemeinden bereits Grundsteuererhöhungen für 2025 beschlossen haben oder beschließen wollen/müssen.
2. Die Berechnung und der erneute Erlass von 6,2 Mio. Grundsteuermessbetragsbescheiden lässt sich vom Land NRW nicht rechtssicher in angemessener Zeit umsetzen. Vor der Neuberechnung der Messbetragsbescheide mit geänderten (und noch zu ermittelnden) Messzahlen wären darüber hinaus zusätzliche organisatorische und verfahrenstechnische Fragen zu klären. Z.B. wäre bei rund 500.000 laufenden Einsprüchen in jedem Einzelfall zu klären, ob der Änderungsbescheid dem Einspruch abhilft oder nicht.
3. Zur Umsetzung der Neuberechnung wären anstehende Regelaufgaben der Grundstücksstellen in den Finanzämtern weiter zurückzustellen. Dazu gehören grundsteuerrelevante Aufgaben wie die Abarbeitung der verbleibenden komplexen Grundsteuerwertfeststellungen, Zurechnungsfortschreibungen oder die Abarbeitung von Einsprüchen, die sich nicht auf die Verfassungsfestigkeit beziehen.

**Die DSTG-NRW spricht sich dafür aus, auf kommunaler Ebene die Einführung eines gesplitteten Grundsteuerhebesatzes zu ermöglichen.**

### **Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung**

Durch die Anwendung gesplitteter Hebesätze erlangen Kommunen in den Folgejahren zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung. Mit differenzierten Hebesätzen lassen sich einerseits regionale Besonderheiten im Bereich der Grundsteuerwertfeststellung ausgleichen. Andererseits ergeben sich zusätzliche kommunale Möglichkeiten der steuerlichen Gestaltung bei Gewerbe- und Wohnimmobilien. Ob und in welchem Umfang diese Spielräume tatsächlich genutzt werden können entscheidet nicht das Besteuerungssystem, sondern die jeweilige Kommunalpolitik.

**Anhalten Systemdiskussion nicht konstruktiv**

Dass die Diskussion um die Grundsteuerreform sechs Monate vor Auslaufen der letzten Frist des Verfassungsgerichtes immer noch nicht abgeschlossen ist, ist aus der Sicht der DSTG sehr bedauerlich.

Gesetzgeber in Bund und Land haben sich extrem viel Zeit gelassen, die gesetzlichen Grundlagen der Reform zu diskutieren und zu beraten. Das Bundesgesetz wurde am 18.10.2019 verabschiedet, die Übernahme der Bundesregelung durch NRW wurde am 6.5.2021 entschieden.

Die trotz längst getroffener Entscheidung immer noch anhaltenden politischen Auseinandersetzungen über die Frage, welches Modell denn das geeignetere, das gerechtere oder das einfachere wäre, dienen aktuell weder der Rechtssicherheit noch den Interessen der Bürgerinnen und Bürger. Die mit dem vorliegenden Gesetz zu schaffende Möglichkeit der differenzierten Hebesätze bietet einen sachgerechten Weg, die erkannten Probleme bei der Grundsteuerfestsetzung in kommunaler Verantwortung zu beheben. Und damit im Sinne der Bürgerinnen und Bürger in jeder einzelnen Kommune eine Aufkommensneutralität sowohl im Wohn- als auch im sonstigen Bereich umzusetzen.

**Diskussion über die Grundsteuer als kommunale Alleinaufgabe**

Langfristig ist der Gesetzgeber aufgefordert zu überlegen, ob die bisher bestehende und in Art. 108 Abs. 2 GG festgelegte Aufgabensplittung zwischen Land und Kommunen in der Frage der Grundsteuer Bestand haben muss. Die Regelung wurde getroffen, als bundesweit noch Einheitswerte für verschiedene Steuerarten benötigt wurden. Inzwischen werden die Grundstückswerte nur noch für Zwecke der Grundsteuer benötigt. Damit entfällt die Notwendigkeit der steuerübergreifenden Wertermittlung durch das Land.

Die DSTG fordert, bis zur nächsten Hauptfeststellung zum 01.01.2029 die gesetzlichen Grundlagen zu schaffen, die Grundsteuerfestsetzung einschließlich der Wertfeststellung und aller weiteren dazu erforderlichen Maßnahmen komplett den Kommunen zu übertragen. Damit wären die Kommunen nicht länger auf Dritte zur Sicherung ihrer Grundsteuereinnahmen angewiesen.

**Diskussion über die Abschaffung der Grundsteuer**

In einem weiteren Schritt regt die DSTG NRW eine grundsätzliche Diskussion über die Grundsteuer an. Für die Grundsteuerfestsetzung wird nicht nur bei Bürgern und Unternehmen, sondern auch in den Ländern und den Kommunen ein erheblicher bürokratischer Aufwand betrieben. So wird die konfliktanfällige Grundsteuerwertfeststellung ausschließlich für die Erhebung der Grundsteuer vollzogen.

Die bundesweiten jährlichen Grundsteuereinnahmen betragen rund 15 Mrd. €. Und liegen damit auf dem Niveau der Tabaksteuer. Angesichts eines Gesamtsteueraufkommens von Bund, Ländern und Gemeinden i.H.v. 916,1 Mrd. € (für das Jahr 2023) stellt sich die Frage, ob andere Formen der Beteiligung der Kommunen an Steuereinnahmen gefunden werden könnten, die ein ähnlich stabiles Aufkommen weniger verwaltungsaufwendig sicher könnten.

Manfred Lehmann  
DSTG Landesverband NRW