

**Abteilung III**

Referat III A 6  
O 1303 - 1 - 2024 – 2292 -III A 6

**VORLAGE**  
**18/2770**

A07

Düsseldorf, 19.1.2024

Bearbeiterin: [REDACTED]  
Referatsleiterin: [REDACTED]  
Gruppenleiter: [REDACTED]

( [REDACTED] )  
( [REDACTED] )  
( [REDACTED] )

**Prüfbitte zur Reichweite der Länderöffnungsklausel nach Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 GG; Zulässigkeit einer landesrechtlichen Regelung zu gespaltenen Hebesätzen**

**A. Gesamtergebnis**

Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 Grundgesetz (GG) eröffnet dem Landesgesetzgeber das Recht auf vom Bundesrecht nach § 25 Abs. 4 Grundsteuergesetz (GrStG) abweichende landesrechtliche Regelungen zu gespaltenen Hebesätzen im Bereich der Grundsteuer.

**B. Gegenstand**

Herr AL V ist an das Justitiariat mit folgender Prüfbitte herangetreten: Gibt die sog. Länderöffnungsklausel nach Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 GG dem Landesgesetzgeber auf dem Gebiet der Grundsteuer das Recht, eigene vom Bundesrecht nach § 25 Abs. 4 GrStG abweichende landesrechtliche Regelungen zu beschließen und somit gespaltene Hebesätze zuzulassen.

**C. Stellungnahme**

Nach § 25 Abs. 4 Satz 1 GrStG müssen die Hebesätze für in einer Gemeinde liegende Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Nr. 1) einerseits und für die in einer Gemeinde

liegenden Grundstücke (Nr. 2) andererseits jeweils *einheitlich* sein. Lediglich im Ausnahmefall, wenn das Gebiet von Gemeinden geändert wird, kann die Landesregierung oder die von ihr bestimmte Stelle für die von der Änderung betroffenen Gebietsteile auf eine bestimmte Zeit *verschiedene* Hebesätze zulassen (Satz 2).

Nach Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 GG können Länder vom Bundesgrundsteuerrecht – also u. a. den Regelungen im GrStG – abweichende Regelungen treffen (sog. Abweichungsbefugnis).

Ob und in welchem Umfang die Landesregierung hiervon Gebrauch macht, liegt im politischen Ermessen des jeweiligen Landesgesetzgebers (BT-Drs. 16/813, 11; bestätigt von BVerwG 11. 4. 2016 – 3 B 29/15, NVwZ-RR 2016, 484; BayVerfGH 29. 5. 2017 – Vf. 8-VII-16, NVwZ-RR 2017, 673). Demnach wären die bundesgesetzlichen Regelungen der Grundsteuer inhaltlich vollständig ersetzenden Regelungen denkbar. Aber auch nur die bundesgesetzlichen Regelungen einschränkende oder ergänzende Regelungen wären zulässig. Darüber hinaus sind auch grundsatz- wie detailbezogene Abweichungen zulässig. Folglich sind also vollständige, aber auch nur punktuelle Abweichungen von bundesgesetzlichen Regelungen möglich. Voraussetzung für die Anwendung der Länderöffnungsklausel ist lediglich, dass der Regelungsgegenstand des Landesgesetzes die „Grundsteuer“ betrifft. Hierbei ist entscheidend, dass an ein Grundstück angeknüpft wird (Krumm/Paeßens, GrStG, 2022, Grundlagen Rn. 74). Darüber hinaus ist dem Landesgesetzgeber verwehrt, in das Hebesatzrecht der Gemeinden dem Grunde nach wegen Art. 106 Abs. 6 Satz 2, Art. 28 Abs. 2 Satz 3 GG einzugreifen.

Art. 106 Abs. 6 Satz 2 GG hindert den Landesgesetzgeber jedoch nicht daran, das Hebesatzrecht zu gestalten, so lange es nicht grundsätzlich abgeschafft wird. Denkbar sind Regelungen, wonach der Hebesatz für das gesamte Gemeindegebiet nach dem Vorbild des Bundesrechts in § 25 Abs. 4 GrStG einheitlich festgelegt sein soll oder aber auch im Sinne einer Öffnung des Hebesatzrechts für eine innerhalb des Gemeindegebiets gespaltene Hebesatzpolitik der Gemeinden (so Krumm/Paeßens, GrStG, 2022, Grundlagen Rn. 74; ebenso *Drüen* in Stenger/Loose, VerfR GrStG Rn. 15).

Insbesondere die letzte Variante wird mit Blick auf deren Vereinbarkeit mit Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 GG diskutiert und ist Teil der grundsätzlichen Diskussion über die Reichweite der neu implementierten Länderöffnungsklausel nach § 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 GG. Die Abweichungsgesetzgebung wurde als neuer Kompetenztypus durch die Föderalismusreform 2006 eingeführt. Gegenüber der früheren Rahmengesetzgebung erlaubt er den Ländern einen deutlich gesteigerten Zugriff auf materielle gesetzgebende Gestaltungsentscheidungen. Bund und Länder gestalten die Sachbereiche der Abweichungsgesetzgebung grundsätzlich gleichberechtigt (so insgesamt *Drüen* in Stenger/Loose, Bewertungsrecht, BewG/ErbStG/GrStG, Landesabweichungsgesetzgebung als föderaler Konzeptwettbewerb, Rn. 6 [Stand: Nov. 2023], m.w.N.). Nach Art. 72 Abs. 3 Satz 3 GG hat die spätere Regelung Anwendungsvorrang vor der früheren Regelung. Die konkurrierende Gesetzgebung des Bundes entfaltet somit keine Sperrwirkung. Hierdurch werden Bund und Länder mit einer „doppelten Vollkompetenz“ zur Gesetzgebung ermächtigt. Aus diesem Grund wird der Landesgesetzgeber parallel zum Bund ermächtigt Gesetze zu erlassen, obwohl bereits der Bund zu demselben Regelungsinhalt Gesetze erlassen hat (so *Drüen* in Stenger/Loose, Bewertungsrecht, BewG/ErbStG/GrStG, Landesabweichungsgesetzgebung als föderaler Konzeptwettbewerb, Rn. 6 [Stand: Nov. 2023], m.w.N.).

Wegen der Pflicht zur Bundestreue wird teilweise diese umfassende Kompetenz des Landesgesetzgebers bezweifelt, wenn er Regelungen trifft, die konträr zum Bundesrecht stehen. Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 GG begrenzt die Kompetenz allerdings nicht. Eine Bindung oder Orientierung ist rechtlich nicht begründbar, auch nicht über die Berufung auf die Pflicht zur Bundestreue, mit dem sich die Abweichungsgesetzgebung nicht „ausspielen“ lässt. Die Abweichungsgesetzgebung eröffnet den Ländern eine umfassende und abweichende Regelungskompetenz. Bereits der Wortlaut des Art. 72 Abs. 3 GG („können“) zeigt, dass die Entscheidung über eine Abweichung von der Bundesgesetzgebung im Ermessen des Landes steht. Es besteht ein umfassendes Abweichungsrecht der Länder. Abweichung bedeutet dabei insbesondere eine inhaltliche Konkurrenz durch abweichende Regelungsgehalte, während bereits der Wortlaut der „Abweichung“ einer Duplizierungsbefugnis des Landesgesetzgebers zur formulierungsidetischen oder völlig inhaltsgleichen Wiederholung entgegensteht. Dabei kann das Landesparlament in einem der Katalogtitel des Art. 72 Abs. 3 Satz 1 GG zu dem

politischen Ergebnis gelangen, dass der bundesrechtlichen Regelung eine abweichende Regelungsintention vorzuziehen ist. Die Länder haben nunmehr das Recht zur unkonditionierten, konkurrierenden und abweichungsoffenen Gesetzgebung, die allein durch höherrangiges Recht limitiert ist. Hinsichtlich der inhaltlichen Ausgestaltung des abweichenden Landesrechts ist der Landesgesetzgeber auch nach der Rechtsprechung – abgesehen von der Bindung an verfassungs-, europa- und völkerrechtliche Vorgaben – grundsätzlich frei und kann demgemäß abweichend von der Konzeption des Bundesgesetzgebers eine eigene Konzeption in Bezug auf die Fachmaterie verfolgen.

Die „systematische Konzeption der Abweichungsgesetzgebung schließt es aus, die abweichende landesgesetzliche Regelung an der überlagerten bundesgesetzlichen Regelung oder an systematisch damit nicht zusammenhängenden Regelungen des bundesrechtlichen Fachrechts zu messen, zu dem die überlagerte Vorschrift gehört“ (Bayerischer Verfassungsgerichtshof, Entscheidung vom 29. Mai 2017 – Vf. 8-VII-16, Rn. 31, VerfGHE BY 70, 106-119). Auch das BVerwG bestätigt die Möglichkeit des vollständig verdrängenden Landesabweichungsgesetzes (so insgesamt *Drüen* in Stenger/Loose, Bewertungsrecht, BewG/ErbStG/GrStG, Landesabweichungsgesetzgebung als föderaler Konzeptwettbewerb, Rn. 7 [Stand: Nov. 2023], m.w.N.).

Im Auftrag

██████████

Referat III A 6

O 1303 - 1 - 2024 – 2292 -III A 6

Bearbeiterin: [REDACTED]  
Referatsleiterin: [REDACTED]  
Gruppenleiter: [REDACTED]

( [REDACTED] )  
( [REDACTED] )  
( [REDACTED] )

## **Prüfbitte zur verfassungsrechtlichen Ausgestaltung gespaltener Hebesätze**

### **A. Gesamtergebnis**

Während einer weiteren Differenzierung des Hebesatzes für die Kategorie Grundvermögen in „Wohnen“ und „Nichtwohnen“ keine durchschlagenden verfassungsrechtlichen Bedenken entgegenstehen (Frage 1 und 2) und auch die Einführung eines Mindesthebesatzes zulässig sein dürfte (Frage 4), bestehen verfassungsrechtliche Zweifel an der Einführung einer sich begrenzenden Abhängigkeit differenzierter Hebesätze innerhalb des Grundvermögens untereinander (Frage 3).

### **B. Gegenstand**

Mit E-Mail vom 19. Februar 2024 ist das Referat V A 6 an das Justitiariat mit folgender Prüfbitte herangetreten:

1. Kann unter verfassungsrechtlichen Aspekten der Hebesatz für die Kategorie Grundvermögen weiter differenziert werden.
2. Kann unter verfassungsrechtlichen Aspekten eine Differenzierung zwischen Wohnen und Nichtwohnen gerechtfertigt werden oder bedarf es einer weiteren Differenzierung.
3. Kann unter verfassungsrechtlichen Aspekten eine begrenzende Abhängigkeit differenzierter Hebesätze innerhalb des Grundvermögens untereinander gerechtfertigt werden.
4. Wäre unter verfassungsrechtlichen Aspekten ein Mindesthebesatz zulässig.

## **C. Stellungnahme**

### **Zu Frage 1: Kann unter verfassungsrechtlichen Aspekten der Hebesatz für die Kategorie Grundvermögen weiter differenziert werden?**

Zur Beantwortung dieser Frage wird auf das Gutachten des Justitiariats vom 23. Januar 2024 verwiesen. Hiernach bestehen aufgrund des weitreichenden Entscheidungsspielraums des Gesetzgebers keine durchschlagenden verfassungsrechtlichen Bedenken in Bezug auf Art. 3 Abs. 1 GG hinsichtlich der beabsichtigten Aufnahme weiterer Grundstücks Kategorien für Zwecke der Festsetzung der Grundsteuerhebesätze neben der bestehenden Sonderregelung für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft. Dies gilt sowohl für die Aufnahme einer bundesgesetzlichen Regelung durch Erweiterung des § 25 Abs. 4 GrStG als auch im Rahmen einer landesrechtlichen Regelung aufgrund der Länderöffnungsklausel nach Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 GG<sup>1</sup>.

### **Zu Frage 2: Kann unter verfassungsrechtlichen Aspekten eine Differenzierung zwischen Wohnen und Nichtwohnen gerechtfertigt werden oder bedarf es einer weiteren Differenzierung?**

Zur Beantwortung dieser Frage wird auf das Gutachten des Justitiariats vom 23. Januar 2024 verwiesen. Hiernach bestehen keine durchschlagenden verfassungsrechtlichen Bedenken in Bezug auf Art. 3 Abs. 1 GG bei Differenzierung der Hebesätze nach den Grundstücks Kategorien „Wohngrundstück“ und „Gewerbegrundstück“, weil bereits zweifelhaft sein dürfte, ob eine Ungleichbehandlung von wesentlich Gleichem vorliegt. Dieselben Erwägungen dürften auch für den Vergleich der Kategorien „Wohngrundstück“ und „Nichtwohngrundstück“ zutreffen und ein zulässiges Differenzierungskriterium darstellen, sodass bereits nicht wesentlich Gleiches ungleich behandelt werden soll.

Unterstellt man für diesen Fall jedoch das Vorliegen von wesentlich Gleichem, weil z.B. beide Grundstücks Kategorien in derselben Gemeinde liegen, dürfte jedoch ein

---

<sup>1</sup> Siehe hierzu auch der Vermerk des Justitiariats vom 19. Januar 2024.

sachlicher Grund für die Ungleichbehandlung aufgrund der Anwendung unterschiedlicher Hebesätze vorliegen. Steht bei der Kategorie „Wohnen“ die private Beherbergung des Einzelnen im Vordergrund so liegt bei der Kategorie „Nichtwohnen“ ein nicht unwesentlicher Schwerpunkt auf der Erzielung von gewerblichen Einkünften.

Auch mit Blick auf das verfassungsrechtlich garantierte Selbstverwaltungsrecht der Gemeinden i. S. d. Art. 28 Abs. 2 GG dürfte allein durch die Aufnahme weiterer Kategorien und somit durch die weitere Differenzierung bei der Anwendung von Hebesätzen keine Beeinträchtigung dieses Rechts vorliegen, weil diesen weiterhin das Recht zusteht, die jeweilige Höhe des Hebesatzes für die unterschiedlichen Kategorien durch Satzung festzulegen.

### **Zu Frage 3: Kann unter verfassungsrechtlichen Aspekten eine begrenzende Abhängigkeit differenzierter Hebesätze innerhalb des Grundvermögens untereinander gerechtfertigt werden?**

Aus verfassungsrechtlicher Sicht müsste eine gesetzliche Vorgabe, wonach eine begrenzende Abhängigkeit differenzierter Hebesätze vorgesehen ist, zunächst für sich und in einem zweiten Schritt in der Gesamtschau mit weiteren gesetzlichen Vorgaben mit dem kommunalen Selbstverwaltungsrecht nach Art. 28 Abs. 2 GG vereinbar sein. Während eine an sich zulässige Maßnahme für sich alleine noch keine unzulässige Beschränkung sein kann, kann deren Beurteilung allerdings in Wechselwirkung mit weiteren Vorgaben sehr wohl dazu führen, dass die Grenze zur Einschränkung des kommunalen Selbstverwaltungsrechts überschritten wird. Ein unzulässiger Eingriff in das kommunale Selbstverwaltungsrecht liegt daher vor, wenn einzelne (zulässige) gesetzliche Regelungen sich derart verdichten, dass die Selbstverwaltung der Gemeinden die Substanz verliert<sup>2</sup>.

Der Verfassungsgeber verstärkte durch die Verankerung des Hebesatzrechts in Art. 28 Abs. 2 Satz 3 Halbsatz 2 GG die Finanzautonomie der Gemeinden<sup>3</sup>. Das He-

---

<sup>2</sup> Vgl. *Mehde* in Dürig/Herzog/Scholz, Grundgesetz, Art. 28 Rn. 260 ff. (Stand: Mai 2023).

<sup>3</sup> BVerfG, Beschluss vom 27. Januar 2010 – 2 BvR 2185/04, BVerfGE 125, 141, Rn. 84.

besatzrecht dient der Sicherung einer angemessenen Finanzausstattung der Gemeinden. Einerseits soll ihnen hierdurch ermöglicht werden, Unterschiede in der Belastung und in der Ergiebigkeit der zugewiesenen Steuerquellen auszugleichen. Hierdurch sollen die Gemeinden die Möglichkeit haben, ihre Einnahmen flexibel durch Erhöhung der Grundsteuer an den Finanzbedarf anzupassen und damit angesichts wachsender Haushaltslasten handlungsfähig zu bleiben<sup>4</sup>. Die Gewährleistung des Hebesatzrechts ermöglicht aber auch eine Anpassung nach unten und damit den Einsatz niedriger Hebesätze im interkommunalen Wettbewerb. Einschränkungen dieses Rechts stehen nicht im Belieben des einfachen Gesetzgebers, sondern dürfen nur „Rahmen der Gesetze“, an den Art. 106 Abs. 6 Satz 2 GG das Hebesatzrecht bindet, erfolgen. Insoweit gilt nichts grundsätzlich Anderes als bei dem Gesetzesvorbehalt für die allgemeinere Gewährleistung der kommunalen Selbstverwaltung, einschließlich der Finanzautonomie, in Art. 28 Abs. 2 GG<sup>5</sup>.

Der Gesetzgeber unterliegt bei jeder Art von Einschränkung/Beschränkung insbesondere dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. In den Kernbereich oder Wesensgehalt der gemeindlichen Selbstverwaltung darf hingegen nicht eingegriffen werden<sup>6</sup>. Der Kernbereich des Hoheitsrechts ist jedenfalls dann verletzt, wenn es beseitigt wird oder kein hinreichender Spielraum für seine Ausübung mehr übrig bleibt<sup>7</sup>. Alle Beschränkungen müssen darüber hinaus zur Erreichung eines legitimen Zwecks geeignet sowie erforderlich und verhältnismäßig sein<sup>8</sup>.

Eine begrenzende Abhängigkeit differenzierter Hebesätze innerhalb des Grundvermögens würden den Satzungsgeber insoweit einschränken als er nicht mehr frei über die Höhe sämtlicher Kategoriein entscheiden könnte. Lediglich die Höhe des Hebesatzes, von dem alle weiteren Hebesätze abhängen, wäre (bei isolierter Betrachtung) frei wählbar. Insoweit liegen bereits verfassungsrechtliche Bedenken gegen eine solche Einschränkung vor, weil der Kernbereich des Rechts – das Recht zur Festlegung der Höhe des Hebesatzes – berührt sein könnte. Denn den Gemeinden bliebe lediglich die

---

<sup>4</sup> BVerfG, Beschluss vom 27. Januar 2010 – 2 BvR 2185/04, BVerfGE 125, 141, Rn. 86 für die Gewerbesteuer.

<sup>5</sup> BVerfG, Beschluss vom 27. Januar 2010 – 2 BvR 2185/04, BVerfGE 125, 141, Rn. 90.

<sup>6</sup> M.w.N. BVerfG, Beschluss vom 27. Januar 2010 – 2 BvR 2185/04, BVerfGE 125, 141, Rn. 91.

<sup>7</sup> M.w.N. BVerfG, Beschluss vom 27. Januar 2010 – 2 BvR 2185/04, BVerfGE 125, 141, Rn. 93.

<sup>8</sup> BVerfG, Beschluss vom 27. Januar 2010 – 2 BvR 2185/04, BVerfGE 125, 141, Rn. 94.



volle Flexibilität zur Anpassung des Grundsteueraufkommens aus dieser Kategorie und nicht hinsichtlich der weiteren abhängigen Kategorien. Darüber hinaus würde auch das Ziel des interkommunalen Wettbewerbs mittelbar beschränkt. Den Kommunen stünde es nicht mehr frei, auszuwählen, welche Arten von Grundstücken es fördern möchte. Eine gezielte „Grundsteuerpolitik“ seitens der Kommunen wäre zumindest erschwert.

Sieht man diese Maßnahme der sich begrenzenden Abhängigkeiten differenzierter Hebesätze in der Gesamtschau mit einer zeitgleichen Einführung eines – wie zu Frage 4 geprüften – an sich zulässigen Mindest- oder Höchsthebesatzes dürften die verfassungsrechtlichen Zweifel umso größer sein.

#### **Zu Frage 4: Wäre unter verfassungsrechtlichen Aspekten ein Mindesthebesatz zulässig?**

Art. 106 Abs. 6 Satz 2 GG räumt den Gemeinden eine umgrenzte Rechtsetzungskompetenz in Gestalt eines eigenen Hebesatzrechts ein. Die Rechtsetzungskompetenz umfasst das Recht, im Rahmen einer Satzung ein Vomhundertsatz festzulegen, der auf einen gesetzlich vordefinierten Steuermessbetrag anzuwenden ist. Spiegelbildlich beschränkt Art. 106 Abs. 6 Satz 2 den nach Art. 105 Abs. 2 Satz 1 GG konkurrierend zuständigen Bundesgesetzgeber im Bereich der Grundsteuer. Ihm sind zwar die Begründung der Grundsteuerpflicht als solche, die Auswahl des Steuerschuldners, und die Ausgestaltung des Steuergegenstandes mitsamt seiner Konkretisierung zur Bemessungsgrundlage (einschließlich der Bewertung) vorbehalten. Im Übrigen jedoch ist dem Gesetzgeber aufgegeben, den Gemeinden ein Hebesatzrecht einzuräumen, mit dem sie autonom entscheiden können, ob und in welcher Höhe die in ihrem Gebiet belegenen Grundstücke besteuert werden. Da nach der neu eingeführten Länderöffnungsklausel i.S.d. Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 GG den Ländern eine Kompetenz zur abweichenden Gesetzgebung eingeräumt wird, treffen den Landesgesetzgeber gleichermaßen die oben aufgeführten Rechte aber auch Begrenzungen.

Das in Art. 106 Abs. 6 Satz 2 GG und als besondere Ausprägung der Finanzhoheit in Art. 28 Abs. 2 Satz 3 GG gewährleistete Hebesatzrecht steht den Gemeinden – wie oben erläutert – allerdings nur „im Rahmen der Gesetze“ zu, sodass der Bundes- oder

Landesgesetzgeber auch einen Korridor angemessener Hebesätze mit verbindlichen Unter-<sup>9</sup> und Obergrenzen<sup>10</sup> allerdings unter Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes und zur Verfolgung eines legitimen Zwecks vorgeben darf<sup>11</sup> ohne in unzulässigerweise das kommunale Selbstverwaltungsrecht der Gemeinden zu beschränken.

Das Referat V C 3 hat hinsichtlich der Beantwortung der Frage 4 mitgezeichnet.

Im Auftrag

██████████

---

<sup>9</sup> Vgl. zu Mindesthebesätzen im Bereich der Gewerbesteuer BVerfG, Beschluss vom 27. Januar 2010 – 2 BvR 2185/04, BVerfGE 125, 141, Rn. 73 ff.

<sup>10</sup> Nach § 26 GrStG obliegt dem Landesgesetzgeber die Einführung einer gesetzlichen Höchstgrenze.

<sup>11</sup> *Seiler* in Dürig/Herzog/Scholz, Grundgesetz, Art. 106 Rn. 173 (Stand: Sep. 2017); *Mehde* in Dürig/Herzog/Scholz, Grundgesetz, Art. 28 Rn. 298 (Stand: Mai 2023); Mann in Bonner Kommentar, Grundgesetz, Art. 28 Rn. 283 (Stand: Feb. 2018).

## **Gesetzentwurf**

### **der Fraktionen von CDU und Bündnis 90/ Die Grünen**

## **Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen**

### **A. Problem**

Mit dem Urteil vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12 – hat das Bundesverfassungsgericht die §§ 19, 20, 21, 22, 23, 27, 76, 79 Absatz 5 sowie § 93 Absatz 1 Satz 2 des Bewertungsgesetzes in Verbindung mit Artikel 2 Absatz 1 Satz 1 und Satz 3 des Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes in der Fassung des Artikels 2 des Gesetzes vom 22. Juli 1970 (BGBl. I S. 1118), soweit sie bebaute Grundstücke außerhalb des Bereichs der Land- und Forstwirtschaft und außerhalb des in Artikel 3 des Einigungsvertrags genannten Gebiets betreffen, jedenfalls seit dem 1. Januar 2002 für unvereinbar mit Artikel 3 Absatz 1 des Grundgesetzes (GG) erklärt. Der Bundesgesetzgeber hat daraufhin mit dem Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (GrStRefG) vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) das sog. Bundesmodell eingeführt und dabei grundsätzlich an das bestehende Bewertungs- und Grundsteuersystem angeknüpft, wobei die verfassungswidrige Ausgestaltung der bisherigen Bemessungsgrundlage – Einheitswerte nach den Wertverhältnissen zum 1. Januar 1964 – durch eine dem Gleichheitssatz entsprechende Bemessungsgrundlage ersetzt wird. Außerdem wurde eine Länderöffnungsklausel in Artikel 72 Absatz 3 Satz 1 Nummer 7 GG ergänzt, die es den Bundesländern ermöglicht, vom Bundesmodell abweichende Regelungen für die Grundsteuer festzulegen.

Das Bundesmodell zielt auf eine „verfassungskonforme, rechtssichere und zeitgemäße Fortentwicklung der Grundsteuer und der damit verbundenen Bewertung der Grundsteuerobjekte, um die Grundsteuer als verlässliche Einnahmequelle der Kommunen zu erhalten“. Mit dem Grundsteuer-Reformgesetz war laut der Gesetzesbegründung „nicht beabsichtigt, eine strukturelle Erhöhung des Grundsteueraufkommens“ zu generieren. Ferner richtete die Begründung des Grundsteuer-Reformgesetzes einen Appell an die Gemeinden, die aus der Neubewertung des Grundbesitzes resultierenden Belastungsverschiebungen durch eine gegebenenfalls erforderliche Anpassung des Hebesatzes auszugleichen, um ein konstantes Grundsteueraufkommen zu sichern. Von den Ländern erwartete der Bundesgesetzgeber, dass den Kommunen durch eine gesetzliche Anpassung der Länder nicht die Möglichkeit verwehrt wird, ihre Hebesätze zur Wahrung der Aufkommensneutralität entsprechend anzupassen. (vgl. BT-Drucksache 19/13453 vom 23. September 2019, Begründung des Grundsteuer-Reformgesetzes, Teil A. Problem und Ziel).

Die Ergebnisse der Grundsteuermessbetragsfestsetzungen auf den 1. Januar 2025 haben gezeigt, dass die auf die verschiedenen Grundstücksarten entfallenden Messbetragsvolumina unter Berücksichtigung der im Bundesmodell grundsätzlich angestrebten Aufkommensneutralität der Grundsteuer von Kommune zu

Kommune in unterschiedlichem Umfang zum gesamten Grundsteuermessbetragsvolumen beitragen.

Ein Grund hierfür ist insbesondere die unterschiedliche räumliche Struktur des vorhandenen Bestands der wirtschaftlichen Einheiten in den Kommunen. Sofern das Grundsteuermessbetragsvolumen in einer Kommune beispielsweise überwiegend aus neuen Wohngebäuden und wenigen alten Gewerbeimmobilien resultiert, ergibt sich für die Eigentümerinnen und Eigentümer von zwei bau- und wertidentischen Immobilien in der einen Kommune eine andere Steuerbelastung als in einer anderen Kommune, in der ausschließlich neue Gewerbebauten und nur wenige alte Wohngebäude anzutreffen sind. Damit wäre die vom Bundesgesetzgeber angestrebte Aufkommensneutralität zwar rechnerisch erreichbar. Aber das Bundesmodell trägt den räumlich strukturellen Gegebenheiten in den Kommunen nicht hinreichend Rechnung. Deshalb ist eine Änderung der landeseinheitlich wirkenden Grundsteuermesszahl nicht zielführend. Die Grundsteuerreform des Bundesmodells bedarf also einer Erweiterung, mit der den Kommunen – optional – ein gesondertes Hebesatzrecht für Wohn- und Nichtwohngrundstücke eingeräumt wird, mit der die regionalen Abweichungen erforderlichenfalls abgedeckt werden können, ohne dass hierbei die Gleichmäßigkeit der Besteuerung aufgegeben wird. Vielmehr wird die Gleichmäßigkeit der Besteuerung durch das optionale Hebesatzrecht in der Region erst ermöglicht. Deshalb ist die mit diesem Gesetz vorgenommene Ergänzung der logische Abschluss der Grundsteuerreform des Bundesmodells.

### **B. Lösung**

Mit dem Gesetzentwurf zur Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen wird den Kommunen die Möglichkeit eingeräumt, den räumlich strukturellen Besonderheiten zwischen den Kommunen Rechnung zu tragen. Damit wird der Gedanke des Bundesgesetzgebers zur Aufkommensneutralität der Grundsteuerreform vollendet. Das derzeitige Bundesmodell ermöglicht zwar, dass das Aufkommen einer Kommune im Allgemeinen aufkommensneutral gestaltet werden kann. Jedoch können mögliche Mehrbelastungen einer Grundstücksart in den einzelnen Regionen durch das Bundesmodell nicht ausgeglichen werden, weshalb einige Eigentümer und Eigentümerinnen stärker belastet werden als andere. Indem von der im Grundgesetz vorgesehenen Länderöffnungsklausel in Artikel 72 Absatz 3 Satz 1 Nummer 7 GG Gebrauch gemacht wird, können diese Mehrbelastungen bei Bedarf abgemildert werden. Mehrbelastungen in Einzelfällen sind dadurch selbstverständlich weiterhin nicht vollständig auszuschließen, sondern Folge der durch das Bundesverfassungsgericht geforderten Beseitigung der bisher verfassungswidrigen Einheitsbewertung.

Künftig wird den Kommunen – optional – ein wesentlich stärker differenziertes Hebesatzrecht eingeräumt. Die Kommunen können unterschiedliche Hebesätze für Wohngrundstücke einerseits und Nichtwohngrundstücke andererseits festlegen. Zu den Wohngrundstücken gehören die Grundstücke, die im Ertragswertverfahren zu

bewerten sind. Nichtwohngrundstücke umfassen in der für Nordrhein-Westfalen geltenden Regelung die unbebauten Grundstücke und die Grundstücke die im Sachwertverfahren bewertet worden sind. Die Kommunen können diese Option nutzen, müssen es jedoch nicht. Sie können auch weiterhin einen einheitlichen Hebesatz für Grundstücke des Grundvermögens festlegen. Nach Bundesrecht darf der Hebesatz für die zum Grundvermögen gehörenden Grundstücke grundsätzlich nur einheitlich sein.

Damit wird die Ausgestaltung der Grundsteuerreform in ihrem dreistufigen System vervollständigt. Denn dadurch werden nicht nur neue Bemessungsgrundlagen in Gestalt von Grundsteuerwerten (1. Stufe) und Grundsteuermesszahlen (2. Stufe), sondern auch flexible Hebesatzgestaltungen (3. Stufe) realisiert. Das ermöglicht den Kommunen, zusätzlich zur bisher zulässigen Unterscheidung zwischen Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliches Vermögen), Grundsteuer B (Grundvermögen) und Grundsteuer C (Hebesatz für unbebaute baureife Grundstücke zur Baulandmobilisierung), auch die Belastung zwischen Wohngrundstücken und Nichtwohngrundstücken regionalverantwortlich zu steuern. Dies eröffnet den Kommunen die Möglichkeit, im Rahmen der Grundsteuer eigene politische Lenkungsziele festzulegen, die auf der 1. Stufe (Bewertungsebene) rechtlich nicht zulässig wären, beispielsweise die Förderung des Wohnens, als hohes soziales Gut oder die Steigerung der Attraktivität der Kommune als Wirtschaftsstandort.

Zur Vermeidung von unverhältnismäßigem Steuerwettbewerb enthält das Gesetz eine Grenze für die Festlegung des jeweiligen Hebesatzes für Nichtwohngrundstücke.

Diese zusätzliche Flexibilität wird den Kommunen in Nordrhein-Westfalen bereits zum 1. Januar 2025 eingeräumt.

Die Kommunen können die neu zugestandene Flexibilität nutzen, um den vielfältigen und unterschiedlichen Entwicklungen in den einzelnen Regionen Rechnung zu tragen. Bei einer Nutzung der neuen Flexibilität obliegt es den Kommunen, bei einer Differenzierung der Hebesätze hinreichende verfassungsrechtliche Rechtfertigungsgründe darzulegen. Bei der Ausgestaltung des differenzierenden Hebesatzrechts müssen sich die Kommune innerhalb verfassungsrechtlicher Grenzen bewegen und dürfen die Eigentümer und Eigentümerinnen einer Grundstücksart nicht unverhältnismäßig stark belasten (Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes).

Nutzt eine Kommune die Option, muss sie die Gründe für die von ihr gewählte Differenzierung darlegen, um verfassungsrechtlich abzusichern, dass die Grenzen des Gleichbehandlungsgebots (Artikel 3 GG) trotz der differenziert getroffenen Belastungsentscheidung oder der Lenkungsmaßnahmen nicht überschritten werden.

## **C. Alternativen**

Keine.

## **D.1. Kosten: Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand**

Die mit dem Bundesmodell angestrebte grundsätzliche Aufkommensneutralität auf gebietskörperschaftlicher Ebene (Kommune) sollte konzeptionell durch die Bestimmung von Steuermesszahlen erreicht werden, mit denen unter der Annahme von konstanten Hebesätzen ein annähernd gleiches Grundsteueraufkommen rechnerisch erreicht werden kann. Damit war klar, dass das Aufkommen der Grundsteuer jedoch entsprechend den verfassungsrechtlichen Vorgaben des Artikels 28 GG letztlich auf kommunaler Ebene durch die Festsetzung der Hebesätze bestimmt wird.

An diesem rechnerischen Zusammenhang hat sich nichts geändert. Die grundsätzlich angestrebte Aufkommensneutralität auf kommunaler Ebene kann auch bei der Freigabe der Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngrundstücke unverändert erreicht werden. Vielmehr bietet eine Öffnung der Hebesätze den Kommunen eine erweiterte Möglichkeit, die Grundsteuerreform für alle Eigentümer und Eigentümerinnen gleichermaßen aufkommensneutral zu gestalten und mögliche Mehrbelastungen zu vermeiden.

## **D.2. Erfüllungsaufwand**

### **D.2.1. Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft und die privaten Haushalte**

Kein Erfüllungsaufwand.

### **D.2.2. Erfüllungsaufwand der Verwaltung**

Die Kommunen können – optional – auf regionale Unterschiedlichkeiten reagieren. Die für die Entscheidung erforderlichen Daten sind den Kommunen in der Form der Grundsteuermessbetragsveranlagungen durch die Finanzverwaltung zugeleitet worden.

Soweit die Kommunen die Option ausüben wollen, werden sie ihre grundsätzlich vorhandene Automation anpassen müssen.

## **E. Zuständigkeit**

-

## **F. Auswirkungen auf die Selbstverwaltung und die Finanzlage der Gemeinden und Gemeindeverbände**

Die Grundsteuer führte 2022 in Nordrhein-Westfalen zu einem Aufkommen von mehr als 4 Mrd. € und ist damit ein wichtiger Baustein der kommunalen Finanzausstattung. Die Reform war daher unverzichtbar, um die Finanzausstattung der Kommunen in Nordrhein-Westfalen auch weiterhin sicherzustellen. Durch die Öffnung der Hebesätze werden die Kommunen in ihrem Selbstverwaltungsrecht gestärkt.

### **G. Finanzielle Auswirkung für Unternehmen und private Haushalte**

Die Grundsteuerreform soll aufkommensneutral erfolgen (vgl. A.). Gleichzeitig muss eine verfassungsfeste Erhebung der Grundsteuer sichergestellt werden. Daher sind Belastungsveränderungen im Einzelnen nicht ausgeschlossen, weil die vom Bundesverfassungsgericht beanstandeten Wertverzerrungen zwischen den einzelnen Grundstücksarten weiterhin beseitigt werden müssen.

Durch dieses Gesetz wird den Kommunen zukünftig die Möglichkeit eröffnet, den Grundbesitz privater Haushalte oder von Unternehmern im Rahmen der Festlegung differenzierender Hebesätze zu fördern.

### **H. Geschlechterdifferenzierte Betrachtung der Auswirkungen des Gesetzes**

Das Gesetz hat keine Auswirkungen bei einer geschlechterdifferenzierten Betrachtung.

### **I. Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung (im Sinne der Nachhaltigkeitsstrategie NRW)**

Das Gesetz steht nicht im Widerspruch zu Nachhaltigkeitsstrategie des Landes Nordrhein-Westfalen.

### **J. Befristung**

Das Gesetz gilt unbefristet ab dem 1. Januar 2025.

## **Gesetzentwurf der Fraktionen von CDU und Bündnis 90/Die Grünen**

### **Gesetz über die Einführung der einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen**

(Nordrhein-Westfalens Grundsteuerhebesatzgesetz - NWGrStHsG)

vom ...

Der Landtag Nordrhein-Westfalen hat das folgende Gesetz beschlossen:

#### **§ 1**

##### **Festsetzung des Hebesatzes**

- (1) Abweichend von § 25 Absatz 4 Grundsteuergesetzes vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965), das zuletzt durch Artikel 21 des Jahressteuergesetzes 2022 vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2294) geändert worden ist, muss der Hebesatz vorbehaltlich des Absatzes 5 des Grundsteuergesetzes jeweils einheitlich sein
1. für die in einer Gemeinde liegenden Betriebe der Land- und Forstwirtschaft,
  2. für die in einer Gemeinde liegenden unbebauten Grundstücke (§ 247 des Bewertungsgesetzes) und bebauten Grundstücke, die gemäß § 250 Absatz 3 des Bewertungsgesetzes im Sachwertverfahren zu bewerten sind (Nichtwohngrundstücke) und
  3. für die in einer Gemeinde liegenden bebauten Grundstücke, die gemäß § 250 Absatz 2 des Bewertungsgesetzes im Ertragswertverfahren zu bewerten sind (Wohngrundstücke).

Der einheitliche Hebesatz für die unter Nummer 2 fallenden Grundstücke darf nicht niedriger sein als der einheitliche Hebesatz für die unter Nummer 3 fallenden Grundstücke.

Werden Gemeindegebiete geändert, so kann die Landesregierung oder die von ihr bestimmte Stelle für die von der Änderung betroffenen Gebietsteile für eine bestimmte Zeit verschiedene Hebesätze zulassen.



- (2) Abweichend vom Grundsteuergesetz vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965), das zuletzt durch Artikel 21 des Jahressteuergesetzes 2022 vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2294) geändert worden ist, wird der § 25 Abs 5 Satz 9 GrStG für Nordrhein Westfalen wie folgt geändert:

Hat eine Gemeinde die Grundstücksgruppe baureifer Grundstücke bestimmt und für die Grundstücksgruppe der baureifen Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festgesetzt, muss dieser Hebesatz für alle in der Gemeinde oder dem Gemeindeteil liegenden baureifen Grundstücke einheitlich und höher als die Hebesätze für die in einer Gemeinde liegenden Nichtwohn- und Wohngrundstücke sein

## **§ 2**

### **Erstmalige Anwendung**

Dieses Gesetzes ist für die in Nordrhein-Westfalen belegenen wirtschaftlichen Einheiten erstmals auf den 1. Januar 2025 anzuwenden.

## **§ 3**

### **Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

## **Begründung**

### **A – Allgemeiner Teil**

Mit dem Grundsteuerhebesatzgesetz Nordrhein-Westfalen wird von der den Ländern infolge der Änderung von Artikel 105 Absatz 2 des Grundgesetzes sowie Artikel 72 Absatz 3 Satz 1 Nummer 7 und Artikel 125b des Grundgesetzes eingeräumten umfassenden Befugnis zur teilweisen Schaffung abweichender landesrechtlicher Regelungen für die Bewertung des Grundvermögens für Zwecke der Grundsteuer ab dem 1. Januar 2025 Gebrauch gemacht. Die Befugnis schließt auch die Ausgestaltung der Erhebungsmöglichkeiten mit ein. Die Möglichkeit, landesrechtliche Regelungen für die Grundsteuer erlassen zu dürfen, wird punktuell durch die Schaffung einer Option zu differenzierenden Hebesätzen im Grundvermögen, abweichend von § 25 Absatz 4 des Grundsteuergesetzes genutzt. Durch die vorgesehene Änderung bleibt das Bewertungs- und Grundsteuergesetz in seiner Grundstruktur erhalten. Beim Grundvermögen wird lediglich die Bildung verschiedener Hebesätze zugelassen. Die Kommunen erlangen die Möglichkeit der Differenzierung der Hebesätze zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken. Eine Verpflichtung der Kommunen, unterschiedliche Hebesätze festzulegen, besteht dabei nicht. Vielmehr können die Kommunen in Abhängigkeit von den räumlich-strukturellen Verhältnissen in ihrer Region auch einen einheitlichen Hebesatz festlegen und damit das bisherige Recht unverändert fortführen. Damit wird für die Kommunen eine Möglichkeit geschaffen, die Verteilung der Steuerlast in eigener Verantwortung und individuell zu steuern. Die Kommunen können zielgenau auf die individuellen Verhältnisse der Region reagieren.

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. Die Gründe, aus denen eine Hebesatzanpassung erfolgt, können verschiedener Natur sein und müssen nicht zwingend nur eine Folge der Grundsteuerreform sein. Die Kommunen müssen bei abweichenden Hebesätzen jedoch künftig darlegen, aus welchen Gründen sie für Wohngrundstücke andere Hebesätze festlegen als für Nichtwohngrundstücke, um die verfassungsrechtlichen Grenzen einer unterschiedlichen Behandlung nachvollziehbar zu begründen (Willkürverbot).

Rechtfertigungsgrund für eine Differenzierung zugunsten von Wohngrundstücken kann beispielsweise die Förderung des Wohnens, als ein hohes soziales Gut sein. Ebenso sind andere Lenkungsziele denkbar, wie etwa die Förderung von Nichtwohngrundstücken in entsprechend strukturschwachen Gebieten; die Förderung reicht nur soweit, wie kein unverhältnismäßiger Steuerwettbewerb stattfindet.

Die Rechtfertigungsgründe müssen umso deutlicher dargelegt werden, je größer die Abweichung der Hebesätze voneinander ist. Unabhängig vom Rechtfertigungsgrund darf die Abweichung zwischen den Hebesätzen jedoch nicht unverhältnismäßig groß sein. Die Kommunen haben darauf zu achten, dass der Hebesatz für eine Gruppe von Grundstücksarten nicht zu Lasten einer anderen besonders unverhältnismäßig hoch festgelegt wird, damit die Eigentümerinnen und Eigentümer der anderen Grundstücksarten nicht über Gebühr stark entlastet werden.

Die Grundsteuerbelastung darf zudem für keine der Eigentümerinnen und Eigentümer einer Grundstücksart eine erdrosselnde Wirkung haben.

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.

Die Grundsteuer ist eine kommunale Steuer. Sie wird durch die Kommune erhoben und verbleibt in der Kommune. Sie ist damit ein zentraler Baustein der kommunalen Selbstverwaltung und eine Grundlage für die souveräne Gestaltungskraft der Städte und Gemeinden. Die mit dem Gesetz eingeführte Option differenzierender Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngrundstücke bietet Kommunen neuen Freiraum bei der Ausschöpfung der ihr zur Verfügung stehenden Steuerquellen.

Die Möglichkeit, optional differenzierende Hebesätze in der Kommune festlegen zu können, ist im Übrigen nicht neu. Das Bundesmodell sieht diese Möglichkeit seit dem 1. Januar 2025 vor. Danach ermöglicht § 25 Absatz 5 GrStG optional innerhalb der Vermögensart des Grundvermögens einen gesonderten Hebesatz zur Baulandmobilisierung „Grundsteuer C“ festzulegen. Auch hier hat der Bundesgesetzgeber die Regelung als Option und nicht als Verpflichtung ausgearbeitet.

Mit der neu eingeführten Möglichkeit zur Differenzierung der Hebesätze erhalten die Kommunen das Instrument, mit dem den räumlich-strukturell unterschiedlichen Verhältnissen der Region Rechnung getragen werden kann. Damit kommt die dreistufige Grundsteuerform zum 1. Januar 2025 erst vollständig zum Abschluss.

### 1. Stufe

Auf der ersten Stufe sind im in Nordrhein-Westfalen geltenden Bundesmodell wertabhängige Bemessungsgrundlagen festzustellen. Sie bilden die Relationen der Grundstücke zueinander zutreffend ab, wobei dem Gesetzgeber nach der verfassungsrechtlichen Vorgabe bei der Grundsteuer eine umfangreiche Typisierungsbefugnis zugestanden wurde.

### 2. Stufe

Auf der zweiten Stufe erfolgt eine Multiplikation des Grundsteuerwerts mit der jeweiligen Grundsteuermesszahl. Mit der Festlegung der Grundsteuermesszahlen kann eine unterschiedliche Belastung der verschiedenen Grundstücksarten im Verhältnis zueinander hergestellt werden. Die Grundsteuermesszahlen wirken dabei nur landeseinheitlich. Eine Differenzierung, die den regional strukturellen Unterschieden Rechnung tragen kann, ist nicht möglich.

### 3. Stufe

Auf der dritten Stufe entscheidet die Kommune durch die Festlegung der Hebesätze über die endgültige Steuerbelastung in der Region.

Diese Unterschiedlichkeiten können nicht durch die Grundsteuermesszahlen besei-

tigt werden, da sie landeseinheitlich wirken. Vielmehr kommt als Steuerungsinstrument nur eine regional flexible Hebesatzdifferenzierung in Betracht, die optional in der Verantwortung der Kommunen ausgeübt werden kann.

Diese finale Belastungsentscheidung kann nur die Kommune treffen, wenn sie auch darüber entscheiden kann, in welchem Verhältnis die Grundstücksarten zueinander belastet werden sollen. Es ist nicht erforderlich, für jede einzelne Grundstücksart gesonderte Hebesätze vorzusehen. Vielmehr reicht es aus, die in unterschiedlichen Bewertungsverfahren erfassten Grundstücke mit unterschiedlichen Hebesätzen zu belasten.

Das bedeutet, dass die Kommune jeweils einheitliche, aber voneinander abweichende Hebesätze einerseits für im Ertragswertverfahren bewertete Grundstücke („Wohngrundstücke“) und andererseits für im Sachwertverfahren bewertete Grundstücke und unbebaute Grundstücke festlegen kann. Eine weitere Differenzierung zwischen im Sachwertverfahren bewertete Grundstücke und unbebauten Grundstücken wird nicht vorgenommen. Damit folgt das Grundsteuerhebesatzgesetz Nordrhein-Westfalens den bisherigen Strukturen im Grundsteuergesetz. Im Rahmen der Grundsteuermesszahl wurden die Grundstücke, die im Sachwertverfahren zu bewerten sind und die unbebauten Grundstücke ebenfalls gleichbehandelt, in dem für diese eine einheitliche Messzahl festgelegt worden ist. Außerdem dient dieses Gesetz dazu, den Kommunen die Möglichkeit zu verschaffen, mögliche Mehrbelastungen für Wohngrundstücke abzumildern und das hohe soziale Gut des Wohnens zu fördern. Die Grundstücksarten, bei denen das Wohnen nicht im Vordergrund steht bzw. die den Bereich des Wohnens nicht abdecken, werden daher unter dem Begriff „Nichtwohngrundstücke“ zusammengefasst. Darüber hinaus besteht für unbebaute nicht baureife Grundstücke bereits eine besondere Regelung im § 25 Absatz 5 GrStG.

### **B – Besonderer Teil**

#### **Zu § 1 Absatz 1 Satz 1 (Festlegung des Hebesatzes):**

Die Vorschrift regelt, dass der Hebesatz für den in einer Gemeinde liegenden Grundbesitz jeweils einheitlich sein muss für

- Betriebe der Land- und Forstwirtschaft,
- Wohngrundstücke und
- Nichtwohngrundstücke.

Die insoweit vorgesehene Option zur Differenzierung der Hebesätze folgt der Unterscheidung der Grundsteuermesszahlen im Bundesmodell.

#### **Zu § 1 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1:**

Die Vorschrift regelt die Einheitlichkeit des Hebesatzes für die in einer Gemeinde liegenden Betriebe der Land- und Forstwirtschaft.

**Zu § 1 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2:**

Die Vorschrift regelt die Einheitlichkeit des Hebesatzes für die in einer Gemeinde liegenden unbebauten Grundstücke (§ 247 des Bewertungsgesetzes) und bebauten Grundstücke, die gemäß § 250 Absatz 3 des Bewertungsgesetzes im Sachwertverfahren zu bewerten sind (Nichtwohngrundstücke).

Für die unbebauten Grundstücke gilt derselbe Hebesatz, der für die im Sachwertverfahren zu bewertenden Grundstücke festgelegt wird. Für die unbebauten Grundstücke wird keine Option für einen gesonderten Hebesatz eingeführt, weil im Bundesmodell bereits eine Option für baureife Grundstücke ab dem Jahr 2025 vorgesehen ist. Nach Maßgabe des § 25 Absatz 5 des Grundsteuergesetzes kann die Kommune insoweit zur Baulandmobilisierung einen gesonderten (höheren) Hebesatz festlegen (Grundsteuer C). Diese im Bundesmodell vorgesehene Option soll in Nordrhein-Westfalen nicht durch die Einführung einer weiteren Differenzierungsmöglichkeit für den Hebesatz von unbebauten Grundstücken ausgehebelt werden.

**Zu § 1 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3:**

Die Vorschrift regelt die Einheitlichkeit des Hebesatzes für die in einer Gemeinde liegenden bebauten Grundstücke, die gemäß § 250 Absatz 2 des Bewertungsgesetzes im Ertragswertverfahren zu bewerten sind (Wohngrundstücke).

**Zu § 1 Absatz 1 Satz 2**

Mit dieser Regelung wird sichergestellt, dass der Hebesatz für Nichtwohngrundstücke nicht geringer sein darf als der Hebesatz für die Wohngrundstücke.

**Zu § 1 Absatz 1 Satz 3**

Dieser Satz entspricht der Regelung im § 25 Absatz 4 Satz 2 des GrStG des Bundes.

**Zu § 1 Absatz 2**

Die Formulierung des § 25 Absatz 5 Satz 9 Grundsteuergesetz passt nicht zur Regelung des § 1 Absatz 1 Nummer 2 und 3 im NWGrStHsG. Damit der Regelungsinhalt des § 25 Abs. 5 Satz 9 auch weiterhin anwendbar ist, wenn die Kommune sich für eine Differenzierung der Hebesätze entscheidet, ist diese Regelung für Nordrhein-Westfalen entsprechend anzupassen.

**Zu § 2 (Erstmalige Anwendung)**

Diese Vorschrift regelt den Anwendungszeitpunkt des Gesetzes für die in Nordrhein-Westfalen belegenen wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens. Die Anwendung erfolgt zum 1. Januar 2025, also zeitgleich mit dem ersten Wirksamwerden des Grundsteuergesetzes des Bundesgesetzgebers.

**Zu § 3 (Inkrafttreten)**

Artikel 2 regelt das Inkrafttreten der Vorschrift.