



Herrn Vorsitzenden  
der CDU-Fraktion  
Thorsten Schick, MdL  
Landtag Nordrhein-Westfalen  
Platz des Landtags 1  
40221 Düsseldorf  
[thorsten.schick@landtag.nrw.de](mailto:thorsten.schick@landtag.nrw.de)

Frau Vorsitzende  
der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen  
Verena Schäffer, MdL  
Landtag Nordrhein-Westfalen  
Platz des Landtags 1  
40221 Düsseldorf  
[verena.schaeffer@landtag.nrw.de](mailto:verena.schaeffer@landtag.nrw.de)

Frau Vorsitzende  
der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen  
Wibke Brems, MdL  
Landtag Nordrhein-Westfalen  
Platz des Landtags 1  
40221 Düsseldorf  
[wibke.brems@landtag.nrw.de](mailto:wibke.brems@landtag.nrw.de)

Herrn Minister  
Dr. Marcus Optendrenk, MdL  
Ministerium der Finanzen  
des Landes Nordrhein-Westfalen  
Jägerhofstr. 6  
40479 Düsseldorf  
[marcus.optendrenk@fm.nrw.de](mailto:marcus.optendrenk@fm.nrw.de)

nachrichtlich:

Frau Ministerin  
Ina Scharrenbach, MdL  
Ministerium für Heimat, Kommunales,  
Bau und Digitalisierung  
des Landes Nordrhein-Westfalen  
Jürgensplatz 1  
40219 Düsseldorf  
[ina.scharrenbach@mhkbd.nrw.de](mailto:ina.scharrenbach@mhkbd.nrw.de)

26.03.2024

Städtetag NRW  
Helmut Dedy  
Geschäftsführer  
Telefon 0221 3771-229  
helmut.dedy@  
staedtetag.de  
Gereonstraße 18 - 32  
50670 Köln  
www.staedtetag-nrw.de  
Aktenzeichen: 20.47.70 N

Städte- und Gemeindebund NRW  
Christof Sommer  
Hauptgeschäftsführer  
Telefon 0211 4587-212  
christof.sommer@  
kommunen.nrw  
Kaiserswerther Straße 199 - 201  
40474 Düsseldorf  
www.kommunen.nrw

Herrn Minister  
für Bundes-/Europaangelegenheiten,  
Internationales sowie Medien  
des Landes Nordrhein-Westfalen und  
Chef der Staatskanzlei  
Nathanael Liminski, MdBR  
Horionplatz 1  
40213 Düsseldorf  
[nathanael.liminski@stk.nrw.de](mailto:nathanael.liminski@stk.nrw.de)

## **Grundsteuerreform – differenzierte Hebesätze**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Land, Städte und Gemeinden haben ein gemeinsames Interesse an einem Gelingen der Grundsteuerreform und einer Absicherung des Grundsteuer-Aufkommens in Höhe von rund 4 Mrd. Euro p.a. in NRW. Daher ist es grundsätzlich richtig, dass sich der Landtag am 20. März 2024 mit dem Problem der reformbedingten Belastungsverschiebungen zwischen Wohn- und Nichtwohn-Grundstücken befasst hat. Als Lösung wurde neben unserem Vorschlag einer Messzahlenanpassung auch ein nach Grundstücksarten differenziertes Hebesatzrecht diskutiert.

Nach intensiven Diskussionen und Prüfung der Alternativen in den Verbandsgremien lehnen der Städtetag und der Städte- und Gemeindebund ein solches differenziertes Hebesatzrecht uneingeschränkt ab. Es ist keine geeignete Alternative zu einer Messzahlenanpassung, und zwar aus mehreren Gründen:

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

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.

### **Verfassungsrechtliche Risiken erheblich**

Ein differenziertes Hebesatzrecht ist mit erheblichen verfassungsrechtlichen Risiken verbunden. Dazu gehört die Frage, ob Entscheidungen über die Privilegierung des Wohnen 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 Flanke für neue Widerspruchs- und Gerichtsverfahren auftun, mit

denen beispielsweise Abwägungs- und Begründungsfefizite individueller Hebesatzdifferenzierungen geltend gemacht würden. Zu nennen ist hier bspw. 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 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.

### **Verteilungspolitische Grenzen des Hebesatzwettbewerbs**

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. Ein solcher verteilungspolitischer Eingriff sollte daher landeseinheitlich erfolgen. Das ist nur über eine Messzahlenanpassung möglich.

### **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 gemeinscharfer 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.

### **Entlastungsversprechen nicht einlösbar**

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.

### **Korrekturmöglichkeiten für 2025 verpasst**

Im Ergebnis wäre ein nach Grundstücksarten differenziertes Hebesatzrecht mit verfassungsrechtlichen Risiken behaftet und zum Jahreswechsel kaum noch administrativ umsetzbar. Zudem hat die verspätete Reaktion des Landes auf das seit mindestens zwei Jahren absehbare Problem der Lastenverschiebungen zwischen Wohn- und Nichtwohn-Grundstücken jetzt eine Situation herbeigeführt, in der nach Auffassung des Finanzministeriums auch eine Messzahlenanpassung nicht mehr bis zum 1. Januar 2025 administrativ umsetzbar ist.

## Anpassung der Grundsteuermesszahlen in 2026 prüfen

Vor dem Hintergrund dieser Faktenlage schlagen wir 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.

Wir ersuchen Sie daher eindringlich, auf die Einführung differenzierter Hebesätze zu verzichten.

Mit freundlichen Grüßen



Helmut Dedy  
Geschäftsführer  
des Städtetages NRW



Christof Sommer  
Hauptgeschäftsführer  
des Städte- und Gemeindebundes NRW