



## Markus Höner

Mitglied des Landtags Nordrhein-Westfalen

Sprecher der CDU-Fraktion für Landwirtschaft,  
Verbraucherschutz, Forsten und ländliche Räume

Landtag NRW • Markus Höner MdL • Postfach 10 11 43 • 40002 Düsseldorf

Stadt Ahlen  
Herrn Bürgermeister  
Dr. Alexander Berger  
Westenmauer 10  
59227 Ahlen

Platz des Landtags 1  
40221 Düsseldorf

Telefon: 0211 884-2173  
Fax: 0211 884-3306  
E-Mail: Markus.Hoener  
@landtag.nrw.de

Düsseldorf, 23.07.2024

Ihr Schreiben zur Grundsteuerreform vom 02. Juli 2024

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dr. Berger,

ich danke Ihnen für Ihr Schreiben zur Grundsteuerreform und ihre darin beschriebenen Sichtweisen zum Gesetzesentwurf der Zukunftscoalition bestehend aus CDU und Bündnis 90/Die Grünen. Der Zeitpunkt Ihres Schreibens verwundert mich jedoch, ist dieser erst in der vergangenen Woche, also deutlich nach den parlamentarischen Beratungen und der Verabschiedung des Gesetzes durch den Landtag Nordrhein-Westfalen zugestellt worden.

Ihre geäußerte Kritik nehme ich gerne zum Anlass, um die Entscheidung des Landes näher zu erläutern. Die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierter Hebesätze auf kommunaler Ebene hat aus meiner Sicht gute Gründe und ich bin überzeugt, dass eine landesweite Lösung, wie von Ihnen gefordert, nicht das geeignete Mittel der Wahl ist.

Lassen Sie mich vorab klarstellen: Das Selbstverwaltungsrecht der Kommunen umfasst ganz wesentlich auch das Hebesatzrecht. Genau wie schon heute unterschiedliche Hebesätze für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft und das Grundvermögen festgelegt werden können, sollen ab 2025 zusätzlich differenzierte Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngrundstücke möglich sein.

Nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts die frühere Grundsteuer für Verfassungswidrig zu erklären, hat der Bundesgesetzgeber unter dem damaligen Bundesfinanzminister Olaf Scholz diese reformiert und großflächig neu geregelt. Dieses sogenannte „Scholz-Modell“ findet in Nordrhein-Westfalen und neun anderen Bundesländern Anwendung. Daraufhin hat die Finanzverwaltung des Landes NRW rund 6,4 Millionen wirtschaftliche Einheiten bewertet und dafür Grundsteuerwert- und -messbescheide rechtzeitig erlassen. Damit sind die Grundlagen zur Sicherung des Aufkommens zugunsten der Kommunen rechtzeitig zum 01.05.2025 gelegt.

Erst nach gründlicher Ermittlung über alle Kommunen steht fest, dass das Messbetragsvolumen insbesondere für Einfamilienhäuser stärker gestiegen ist und das Volumen für Geschäftsgrundstücke gesunken ist.

Dieses Phänomen zeichnet sich nicht nur in Nordrhein-Westfalen, sondern auch in den anderen Ländern mit dem „Scholz-Modell“ ab. Die Problematik im Messbetragsvolumen tritt nicht landeseinheitlich, sondern regional sehr verschieden auf, ist doch auch der Bestand an wirtschaftlichen Einheiten von Kommune zu Kommune unterschiedlich. Dies bestätigen die Berechnungen der Finanzverwaltung als auch die Rückmeldungen aus den Kommunen.

Diese lokalen Unterschiede führen dazu, dass eine landesweite Lösung wie von Ihnen gefordert nicht zielführend ist. Erforderlich ist ein Werkzeug, mit dem betroffenen Kommunen auf die Verhältnisse vor Ort reagieren können. Die Einführung der differenzierten Hebesätze ist daher das richtige Instrument zur Feinjustierung, um auf Unwuchten des „Scholz-Modell“ vor Ort passgenau reagieren zu können. Den Kommunen ist dabei freigestellt, ob sie die differenzierten Hebesätze anwenden oder nicht.

Mit dem verabschiedeten Gesetz stärken die regierungstragenden Fraktionen von CDU und Bündnis 90/Die Grünen die kommunale Selbstverwaltung und ermöglichen mehr Entscheidungsspielräume vor Ort. Diesen Aspekt haben die Landesregierung Schleswig-Holstein und die dortigen kommunalen Landesverbände aufgegriffen und vereinbart, das nordrhein-westfälische Gesetz inhaltlich unverändert übernehmen zu wollen. In der Logik Ihrer Argumentation müssten sich doch insbesondere die kommunalen Landesverbände in Schleswig-Holstein Ihrer Kritik anschließen.

Ich verwehre mich Ihrer Kritik und der Behauptung, dass Land würde die kommunale Selbstverwaltung missbrauchen um sich aus der Verantwortung zu stehlen. Es sind die seit 2017 geführten CDU-Landesregierungen, die die Kommunen kontinuierlich zum Beispiel finanziell unterstützen, neue Entwicklungen anstoßen und insbesondere die vielen Versäumnisse der Vorregierungen nachholen.

Gerne verweise ich, um nur ein Beispiel zu nennen, auf die umfassende finanzielle Unterstützung im Bereich der Kindertagesbetreuung durch das Land hin, obwohl hierfür insbesondere die Städte und Gemeinden verantwortlich sind.

Die Grundsteuer ist eine kommunale Steuer. Sie wird in den Kommunen erhoben und verbleibt in den Kommunen. Es ist deshalb nur folgerichtig, dass auch die Entscheidung über die Hebesätze sowie eine mögliche Differenzierung vor Ort in den Rathäusern getroffen wird. Erklärtes Ziel von Bund und Land bei der Umsetzung der Grundsteuerreform ist die Aufkommensneutralität.

Das Gesetz konnte erst vor der Sommerpause verabschiedet werden, da dem Land erst seit dem Frühjahr dieses Jahres gesicherte Erkenntnisse zu den Wertverschiebungen vorlagen. Zuvor hatte es lediglich Prognosen aus einzelnen größeren Städten gegeben. Ein ergänzendes gesetzgeberisches Handeln setzt meiner Überzeugung nach aber gesicherte Erkenntnisse zu den Auswirkungen der Grundsteuerreform voraus. Diese liegen nun vor.

Das zuständige Ministerium der Finanzen hat bereits angekündigt, die Kommunen bei der Umsetzung mit einem Bündel von Maßnahmen zu unterstützen:

- So wurden den Kommunen durch das Ministerium der Finanzen den Kommunen die aufkommensneutralen Hebesätze mitgeteilt und diese im Anschluss veröffentlicht. Diese Mitteilung enthielt den aufkommensneutralen Hebesatz für die Grundsteuer A, den aufkommensneutralen undifferenzierten Hebesatz für die Grundsteuer B sowie auch die beiden aufkommensneutralen differenzierten Hebesätze für Wohnen bzw. Nichtwohnen bei der Grundsteuer B.

Diese aufkommensneutralen differenzierten Hebesätze ermöglichen das von mir angesprochene regionalspezifische Handeln, da sich hieraus die jeweiligen Verschiebungen vor Ort nach dem aktuellsten Datenstand ableiten lassen.

- Art. 106 Abs. 6 Satz 2 GG räumt den Gemeinden eine umgrenzte, aber klar definierte Rechtssetzungskompetenz in Gestalt eines eigenen Hebesatzrechtes ein. Das umfasst auch die Möglichkeit, dass man neben der Grundsteuer A und der Grundsteuer B eine Differenzierung innerhalb der Grundsteuer B vornehmen kann, wenn dieser Differenzierung sachgerechte Kriterien zugrunde liegen. Die Unterscheidung zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken folgt der üblichen Unterscheidung nach den Bewertungsverfahren und den Messzahlen.

Das Land bietet den Kommunen an, sie bei einer Musterbegründung umfassend zu unterstützen, um so für eine rechtssichere Umsetzung zu sorgen.

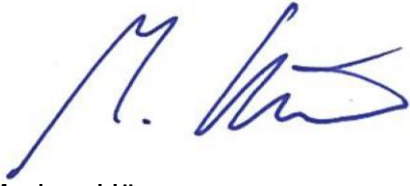
- Auch bei der IT-Programmierung hat das Land Unterstützung zugesagt. Diese könnte in einer Programmierunterstützung durch den Dienstleister des Landes, IT.NRW, oder auch in einer Kostenbeteiligung für die durch die kommunalen Dienstleister erbrachten Programmierleistungen liegen. So soll eine fristgerechte Umsetzung für diejenigen Kommunen ermöglicht werden, welche eine Differenzierung der Hebesätze vornehmen möchten.

Ich halte das verabschiedete Gesetz für richtig, damit die Kommunen bei Bedarf auf lokale Gegebenheiten besser reagieren und mögliche Mehrbelastungen für ihre Bürgerinnen und Bürger abfedern können. Es wird den Kommunen freigestellt, den Hebesatz für die Grundsteuer B aufzusplitten. Die Kommunen bekommen dadurch mehr Entscheidungsspielraum und können dort, wo es nötig und gewünscht ist, die Sätze so anpassen, dass es zu keiner übermäßigen Belastung von Wohnimmobilien kommt.

Zu beachten ist auch, dass zur Erreichung einer Aufkommensneutralität die weit überwiegende Zahl der Kommunen den bisherigen Hebesatz ohnehin deutlich, allerdings sehr unterschiedlich wird anpassen müssen. Für die hierzu erforderlichen Abwägungen stellen die regierungstragenden Fraktionen den Kommunen nun ein zusätzliches Instrument zur Verfügung, mit dem sie austarieren können, wie man den aufkommensneutralen Hebesatz sachgerecht zwischen Wohnen und Nichtwohnen ausgestalten kann.

Ich würde mich freuen, wenn Sie die zugrundeliegende Argumentation sowie die konkreten Unterstützungsangebote seitens des Landes berücksichtigen würden. Für einen weiteren Austausch stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'M' followed by a cursive 'H' and a final flourish.

Markus Höner