

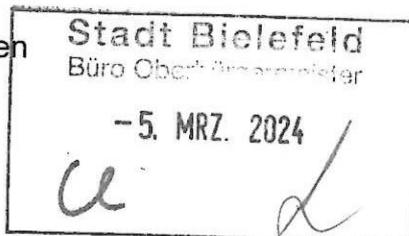


Ministerium der Finanzen Nordrhein-Westfalen, 40190 Düsseldorf

27. Februar 2024

Seite 1 von 2

Herrn  
Oberbürgermeister Pit Clausen  
Stadt Bielefeld  
Niederwall 25  
33602 Bielefeld



Dez. 1

Aktenzeichen  
G 1030 - 2 - 2023 - 27065-VA6  
Bei Antwort bitte angeben

Herr Mannek  
Referat: V A 6  
Telefon: 0211 4972-2436  
Fax: 0211 4972-1217  
wilfried.mannek@fm.nrw.de

*mit der Begründung  
die Art der Fikt*

**Grundsteuerreform – Ratsbeschluss der Stadt Bielefeld als  
Aufforderung an das Land NRW  
Ihr Schreiben vom 16.11.2023, 200.3-Ja**

*beobachtet zu  
gehen.*

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Clausen,

vielen Dank für Ihre Hinweise und Berechnungen.

Die Belastungsverschiebungen zwischen den Grundstücksarten werden derzeit vermehrt zur Diskussion gestellt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die von Ihnen genannten Änderungen auch in anderen Kommunen zu beobachten sind. Auch in anderen Ländern ergeben sich ähnliche Auswirkungen.

Bei der Wertung dieser Beobachtung ist zunächst festzuhalten, dass das Bundesverfassungsgericht vorgegeben hat, die seit der Hauptfeststellung auf den 1. Januar 1964 bis zur Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2022 eingetretenen Wertverzerrungen zu beseitigen. Die Vorgabe des Bundesverfassungsgerichts kann dazu führen, dass diejenigen, die bislang zu viel Grundsteuer gezahlt haben, künftig entlastet werden und umgekehrt. Aus diesem Grund verbietet sich auf der Bewertungsebene ein Vergleich mit den Einheitswerten, da diese verfassungswidrig sind. Damit wird deutlich, dass die zu beachtenden Belastungsverschiebungen zwischen den Grundstücksarten nicht zwingend „falsch“ sind. Vielmehr sind sie eine Folge der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts.

Die von Ihnen vorgeschlagene Nutzung der Länderöffnungsklausel hat eine Vielzahl von Nachteilen, die ich hier nicht weiter vertieft werden müssen. Allerdings sollte eine Differenzierung der sich an die Bewertungsebene anschließenden Anwendung der Messzahl vermieden werden, weil damit die Unterschiedlichkeit der Auswirkungen in den einzelnen Kommunen, nicht hinreichend differenziert abgedeckt werden könnte. Zudem müsste

Dienstgebäude und  
Lieferanschrift:  
Jägerhofstraße 6  
40479 Düsseldorf  
Telefon 0211 4972-0  
Telefax 0211 4972-1217  
Poststelle@fm.nrw.de  
www.finanzverwaltung.nrw.de

Hinweise zum Datenschutz:  
www.finanzverwaltung.nrw.de/  
datenschutz

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U70, U 74 - U 79 / 780, 782, 785  
Haltestelle: Heinrich-Heine-Allee  
U71 - U73, U83 / 701, 705, 706  
Haltestelle: Schadowstraße



27. Februar 2024

Seite 2 von 2

eine Lösung gefunden werden, wie eine Differenzierung der Messzahlen zu erfolgen hätte. Verständlicherweise darf das Ziel einer Differenzierung keinesfalls die Wiederherstellung des verfassungswidrigen Zustands sein. Darüber hinaus darf die Zeitkomponente nicht übersehen werden. Denn die Gefahr, dass nach einer gesetzlichen Änderung der Messzahlen nicht mehr genügend Zeit zur Verfügung steht, um die bereits erteilten Bescheide über die Grundsteuermessbeträge rechtzeitig vor dem 1. Januar 2025 zu ändern, ist mehr als realistisch. Das könnte zu temporären Einnahmeausfällen der Kommunen führen, weil ihnen die neuen Bemessungsgrundlagen nicht hinreichend rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden können.

Daher stellt sich die Frage, ob das Phänomen der Belastungsverschiebungen durch eine Änderung des Bundesmodells gelöst werden könnte. Dabei ist daran zu denken, ob eine Differenzierung der Hebesätze für die einzelnen Grundstücksarten realisiert werden kann. Dies würde zu einer entsprechenden Flexibilisierung der Kommunen führen, damit auf die von Ihnen geschilderten Auswirkungen angemessen reagiert werden kann.

Allerdings stehen die Diskussionen über den Umgang mit Belastungsverschiebungen noch am Anfang. Der Ausgang der Beratungen kann heute noch nicht abschließend prognostiziert werden. Jedoch kann ich Ihnen versichern, dass die von Ihnen geschilderten Erkenntnisse in die Beratungen einfließen werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Dr. Bernhard