

## Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Finanz- und Personalausschuss</b>	19.12.2024	öffentlich
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	19.12.2024	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

### **Festsetzung des Hebesatzes für die Grundsteuer B**

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Finanz- und Personalausschuss, 02.12.2024, Ö 8.3.2, 9139/2020-2025

Sachverhalt:

#### **I. Historie der Grundsteuerreform**

In 2018 hat das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) die geltende Regelung zur Grundsteuererhebung für verfassungswidrig erklärt und den Gesetzgeber zur Neuregelung verpflichtet. In der Begründung hat das BVerfG maßgeblich darauf abgestellt, dass durch die aktuelle Regelung unterschiedliche Sachverhalte in verfassungswidrigem Umfang gleichbehandelt werden. Damit war gemeint, dass maßgebliche Besteuerungsgrundlage in den alten Bundesländern die Einheitswerte von 1965 und in den neuen Bundesländern teilweise die Einheitswerte von 1935 sind. Der Gesetzgeber habe es über Jahrzehnte versäumt, die unterschiedlichen Wertentwicklung der Grundstücke/Immobilien zu berücksichtigen.

Die Bundesregierung hat 2019 die gesetzliche Regelung reformiert. Durch eine Änderung des Grundgesetzes wurde die Gesetzgebungskompetenz für die Grundsteuer auf den Bund übertragen. Über eine Länderöffnungsklausel wurde den Ländern die Möglichkeit zu abweichenden Regelungen eingeräumt. In Bezug auf die Abweichungsbefugnis ist zu beachten, dass im Verhältnis von Bundes- und Landesrecht das jeweils spätere Gesetz vorgeht (Art 72 Abs 3 Satz 3 GG). In NRW wurde durch das Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen (NWGrStHsG) vom 5.7.2024 den Städten und Gemeinden eine Optionswahl zwischen einheitlicher und differenzierter Hebesatzgestaltung eingeräumt. Durch das Jahressteuergesetz 2024 (JStG 2024), dem der Bundesrat am 22.11.2024 zugestimmt hat, sind wiederum Änderungen des Bundesmodells der Grundsteuer vorgenommen worden.

#### **II. Differenzierte Hebesätze für die Grundsteuer B**

Gegen die Anwendung der differenzierten Hebesätze bestehen im Kern folgende rechtliche Bedenken:

- a. Die differenzierten Hebesätze verringern den Effekt der Wertentwicklung auf die Steuerbemessung. Die Wertentwicklung wird zwar durch die neu festgelegten Steuermesszahlen ausgedrückt. Die differenzierten Hebesätze verändern aber die Auswirkung auf die Höhe der Steuerschuld. Es werden also Sachverhalte ungleich behandelt. Das ist verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden, wenn es dafür Gründe gibt. Diese müssten seitens der Kommune in einem etwaigen Rechtsstreit dargelegt werden.

Bei den im Rahmen der Grundsteuerreform gebildeten Grundstücksgruppen ist die bisherige Aufteilung in „Gemischt genutzte Grundstücke mit überwiegend gewerblicher Nutzung“ und „Gemischt genutzte Grundstücke ohne überwiegend gewerbliche Nutzung“ entfallen. Diese beiden Gruppen sind nun als eine Grundstücksart zusammengefasst worden. Bei einer Anhebung des Hebesatzes für die „Nichtwohngrundstücke“ wäre es also unvermeidlich, auch die in dieser Gruppe enthaltenen „Wohnungen“ deutlich höher zu besteuern. Dieses Ergebnis bewirkt also das Gegenteil einer möglichen Zielsetzung, den Bereich „Wohnen“ durch eine gewählte Differenzierung der Hebesätze insgesamt zu begünstigen. Weitere Differenzierungen sind weder rechtlich vorgesehen noch tatsächlich möglich.

- b. Durch das JStG 2024 könnte der Anwendungsvorrang für das Bundesrecht ausgelöst worden sein. Damit würde das Landesrecht verdrängt werden und es würde an einer Rechtsgrundlage für die Hebesatzdifferenzierung in NRW fehlen.

Für den Fall, dass eine Bielefelder Regelung mit differenzierten Hebesätzen einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhält, greift nicht die bis zum 31.12.2024 geltende Hebesatzregelung. Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen hat mit Schreiben vom 9.12.2024 darauf aufmerksam gemacht, dass nach § 36 Abs 1 Grundsteuergesetz (GrStG) zum 1.1.2025 eine Hauptveranlagung stattfindet. Das bedeute, dass die alten (bis zum 31.12.2024) geltenden Hebesätze ihre Gültigkeit verlieren, also in jedem Fall eine Festsetzung neuer Hebesätze erfolgen müsse.

Für den Fall, dass eine Bielefelder Regelung mit differenzierten Hebesätzen einer gerichtlichen Prüfung nicht standhält, wäre daher eine neue Hebesatzregelung vorzunehmen. Diese müsste mit Rückwirkung versehen werden. Eine rückwirkende echte Belastung ist verfassungsrechtlich nur in engen Grenzen möglich. Dazu gibt es folgende Regelung in § 25 Abs. 3 GrStG:

**„Der Beschluss über die Festsetzung oder Änderung des Hebesatzes ist bis zum 30. Juni eines Kalenderjahres mit Wirkung vom Beginn des Kalenderjahres zu fassen. Nach diesem Zeitpunkt kann der Beschluss über die Festsetzung des Hebesatzes gefasst werden, wenn der Hebesatz die Höhe der letzten Festsetzung nicht überschreitet.“**

Mit dieser Regelung soll das Vertrauen der Bürgerinnen und Bürger geschützt werden, rückwirkend nur in einem solchen Umfang belastet zu werden, mit dem sie rechnen mussten. Das gewählte Instrument der „Hebesatzdeckelung“ verhindert indes die Möglichkeit einer Mehrbelastung nur begrenzt. Für etliche Steuerschuldner folgt auch bei einem gedeckelten rückwirkenden Hebesatz eine Mehrbelastung aus der Anwendung der neuen Steuermesszahlen. Deshalb könnte auch eine rückwirkende Regelung nach § 25 Abs. 3 Satz 2 GrStG rechtswidrig und damit unwirksam sein.

### III. Fazit

Das Aufkommen der Grundsteuer beträgt in Bielefeld rund 81 Mio €. Betroffen sind mehr als 100.000 Grundstücke/Immobilien.

- a. Es ist mit Sicherheit anzunehmen, dass jede neue Hebesatzregelung beklagt wird.
- b. Angesichts der Bedeutung des Steueraufkommens für die Tragfähigkeit des gesamten Haushaltes wird **empfohlen, für 2025 und 2026 eine einheitliche Hebesatzfestlegung vorzunehmen.**
- c. In späteren Jahren kann unter Auswertung der dann vorliegenden Rechtsprechung eine politische Steuerung der Hebesätze ohne das aufgezeigte aktuell bestehende und unabweisbare Risiko erfolgen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.