

Kämmerer zur Grundsteuerreform: „Ein freudloses Thema“

Lünen. Die Grundsteuerreform wird in Lünen das Wohnen wohl noch teurer machen. Details sind noch offen. Fest steht aber: Differenzierte Hebesätze wird es nicht geben.

Von Sylvia vom Hofe

Zwickmühle ist ein Wort, das sich fast schon zu nett anhört für die Situation, in die die Stadt Lünen gerade hineinsteuert. 2025 wird die Grundsteuerreform greifen: ein bundesweites Mammutprojekt, das nicht nur Lünens Kämmerer Dr. André Jethon Bauchschmerzen bereitet. Er braucht angesichts des ramponierten Lünener Schuldenhaushalts dringend die Einnahmen aus der kommunalen Steuer, gleichzeitig sieht er die Probleme, die das Reformpaket bringen wird. „Ein Thema, das komplex, vielschichtig und freudlos ist“, wie er am Donnerstagabend (26. 9.) während der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses sagt. Jethons Bauchschmerzen könnten bald auch andere haben, insbesondere Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern

Die Reform der Grundsteuer soll, wie Jethon erinnert, nach dem Willen von Bund und Ländern aufkommensneutral umgesetzt werden. Das bedeutet, dass eine Kommune 2025 nach dem neuen Recht etwa gleich viel einnehmen soll wie 2024 nach dem alten Recht. „Von einer individuellen Neutralität“, betont der Kämmerer, „war aber nie die Rede“. Im Gegenteil: Da Verschiebungen herbei zu führen, sei ja gerade das Ziel der 2018 angeschobenen Reform gewesen. Auf der Ebene der einzelnen Steuerpflichtigen wird es Gewinner und Verlierer geben. Also einige, die mehr zahlen werden müssen, andere, die nicht mehr so tief in die Tasche zu greifen brauchen.

Die Rolle, die Lünen dabei spielt, sei genauso wie die der anderen Kommunen eher „randständig“, so Jethon. Sie legen den Hebesatz fest, mit dem die gerade neu konzipierten Grundsteuerwerte



Wohnungsbau ist bundesweit eine wichtige politische Forderung. Dabei fällt aber immer ein Wort: „Bezahlbar“. In Lünen und in anderen Kommunen in NRW droht sich das Wohnen als eine Folge der Grundsteuerreform zu verteuern.

FOTO PICTURE ALLIANCE

und Grundsteuermessbeträge multipliziert werden. Jethon weiß inzwischen, dass die Verschiebungen innerhalb der Stadt schmerzhaft sein werden. In diesem Sommer hatte die Finanzverwaltung Lünen und den anderen Kommunen Daten in dem Umfang zur Verfügung gestellt, den diese zum Berechnen der Hebesätze benötigten. Gewerbetreibende kommen danach deutlich besser weg. Besitzer von privatem Wohneigentum schlechter. Der Unterschied ist deutlich, wie die Kämmererei in Lünen vorrechnet.

Verschiebung zu Lasten Privater

Bei den Grundsteuermessbeträgen für das Jahr 2025 für gewerblich genutzte Grundstücke sei zu erkennen, dass sie im Vergleich zu 2024 landesweit um fast 35 Prozent sinken, während der Grundsteuermessbetrag für Häuslebauer und andere Eigentümer privat genutzter Grundstücken um 10 bis 20 Prozent steigt. Unterm Strich dürfte damit das Wohnen insgesamt noch teurer werden, denn die Grundsteuer kann auf die

Miete umgelegt werden. Eine Entwicklung, die auch dem Land NRW bereits Sorgen macht. Sie hat ihren Städten und Gemeinden daher die Möglichkeit eingeräumt, den Anstieg abzufedern mit Hilfe unterschiedlich hoher Hebesätze für Gewerbe- und Wohnimmobilien, sogenannte differenzierte Hebesätze. Auch wenn Lünens Kämmerer der Politik noch keine abschließende Empfehlung für die Grundsteuer vorgelegt hat. So viel steht inzwischen fest: Diese differenzierten Hebesätze wird es in Lünen nicht geben.

Zwei Gründe für die Ablehnung

Dafür gibt es zwei Gründe. Der erste: „Ich kann ihnen nur das empfehlen, was rechtssicher ist“, so Jethon. Und das seien die differenzierten Hebesätze nicht - weder aus seiner Sicht, noch aus der Sicht des Städtetages NRW, der die Rechtmäßigkeit gutachterlich hat prüfen lassen. „Die nur grobe Differenzierungsmöglichkeit nach Wohn- und Geschäftsgrundstücken ist nach Auffassung der Gutachter ungeeignet,

um vor Ort eine Steuererleichterung für Wohngrundstücke regeln zu können“, schreibt Helmut Dedy, Geschäftsführer des Städtetages NRW. Eine Aussage, die Jethons Ablehnung bestärkt, zumal das Prozessrisiko bei der Einführung einer solchen differenzierten Betrachtung „bei den Kommunen liegen würde“. Der zweite Grund, diese vom Land eingeräumte Möglichkeit für Lünen auszuschlagen, ist ganz praktischer Natur: „Wir können das mit unserer Finanzsoftware gar nicht umsetzen“, so Jethon.

In der jüngsten Haupt- und Finanzausschusssitzung war noch kein Hinweis davon zu hören, wie die Hebesätze der Stadt Lünen 2025 ausfallen werden. „Es ist denkbar, dass sowohl die Grundsteuer A für landwirtschaftliche Flächen als auch die Grundsteuer B für bebauten und unbebauten Boden erhöht werden“, hatte Stadtsprecher Daniel Claeßen im Vorfeld erklärt. Die Stadt Lünen setze aber „alles daran, in Zeiten wie diesen stabile Verhältnisse zu gewährleisten und die Belastungen für Bürgerinnen und Bürger so gering wie möglich

zu halten“. Im Positionspapier, das die Kämmererei der Politik zur Verfügung gestellt hat, hört sich das klarer an.

„Eine Erhöhung des Hebesatzes der Grundsteuer B hätte zur Folge, dass die Ertragsminderung bei gewerblich genutzten Grundstücken zwar aufgefangen, Steuerpflichtige mit privat genutzten Grundstücken dafür umso stärker belastet werden.“ Auch eine Anhebung der Gewerbesteuer, neben Grundsteuer A und B die dritte kommunale Steuer, sei „grundsätzlich denkbar, um die zu erwartenden Mindererträge auszugleichen. Doch mit so einer Empfehlung würde sich Jethon schwer tun: „Unser Satz liegt mit 490 Punkten schon jetzt sehr hoch.“ Gleichwohl: Die allermeisten der großen Gewerbesteuerzahler in Lünen müssen auch Grundsteuern zahlen. Ihr Grundsteuermessbetrag wird 2025 um bis zu 75 Prozent sinken. Eine Kompensation der durch diese Unternehmen weniger zu zahlender Grundsteuer durch eine Erhöhung des Gewerbesteuerhebesatzes sieht die Kämmererei zumindest als „möglich“.

Jethon sitzt in der Zwickmühle. Bis zur Haushaltseinbringung im Dezember muss er abwägen und seine Empfehlung erarbeiten. Komplette darauf verzichten, an der Steuerschraube zu drehen, wird er wohl nicht. Eine Beibehaltung des Hebesatzes für die Gewerbesteuer in Höhe von 490 Punkten und der Hebesätze für

die Grundsteuer A mit 390 Punkten und für die Grundsteuer B mit 760 Punkten würde angesichts der Lastenverschiebung durch die Grundsteuerreform zu städtischen Mindererträgen in Höhe von fast zwei Millionen Euro führen, sagt er: „Bei der gegenwärtigen Haushaltslage nicht akzeptabel.“