

Grundsteuer-Hebesätze sind da: Kämmerer vor schwerer Entscheidung

Herten. NRW veröffentlicht Grundsteuer-Hebesätze für Herten. Die Stadt gerät damit unter Zugzwang: Sie soll selbst entscheiden, wie sie letztlich gestaltet werden.

Darauf hat Hertens Kämmerer Dr. Oliver Lind dringend gewartet: Das Land NRW hat allen Kommunen am Donnerstag (20.6.) die „aufkommensneutralen Hebesätze“ für die Grundsteuer zukommen lassen. Daran halten müssen sich die Stadtverwaltungen freilich nicht. Trotzdem steigt mit der Veröffentlichung der Druck auf die Finanzchefs in den Rathäusern.

„Schwarzer Peter“ liegt bei den Städten

Das NRW-Finanzministerium betont zu den Werten, die für jede Stadt individuell ausfallen, sie seien „als Referenzwerte zu verstehen und haben lediglich informativen Charakter.“ Jetzt liegt der Ball – man könnte auch sagen: der „schwarze Peter“ – bei den Städten. Sie müssen bis zum 1. Januar 2025 ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts aus dem Jahr 2018 umsetzen. Es zwingt zur Neubewertung von Grundstücken für Wohngebäude und Gewerbeliegenschaften. Ein riesiger Verwaltungsaufwand: Allein in NRW geht es um rund 6,5 Millionen Grundstücke.

Der Bund hat nach dem Urteil im Juni 2021 ein neues Grundsteuergesetz verabschiedet, das zum Jahreswechsel in Kraft tritt. Es sieht „Aufkommensneutralität“ bei dieser wichtigen kommunalen Einnahmequelle vor. In die städtischen Haushalte soll künftig somit genauso viel Geld fließen wie vor dem Stichtag.

Schon im Vorfeld zeichnet sich jedoch ab, wer die Leidtragenden der Reform sein

könnten: Besitzer von Ein- und Zweifamilienhäusern – also Menschen, bei denen das Geld oftmals etwas knapper bemessen ist – werden bei der Grundsteuer wohl deutlich tiefer in die Tasche greifen müssen, während diese bei Gewerbeimmobilien günstiger ausfallen könnte.

Herten könnte, wie andere NRW-Städte, diese unverhältnismäßige Abgabenverteilung aber bekämpfen, meint die schwarz-grüne Landesregierung.

Sie möchte ihnen in einem für NRW angepassten Grundsteuergesetz die Möglichkeit geben, selbst differenzierte Hebesätze für privates Haus- und Wohnungseigentum sowie Unternehmensflächen festzulegen.

Höhere Besteuerung von Gewerbeflächen

Sollte der Gesetzentwurf im Landtag verabschiedet werden, hätte die Stadt Herten also die Qual der Wahl. Sie könnte auf eine Differenzierung verzichten und sich an der folgenden Empfehlung des NRW-Finanzministeriums für aufkommensneutrale Hebesätze orientieren:

Grundsteuer A (für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft): 471

Grundsteuer B (für unbebaute Grundstücke, Wohnhäuser und Geschäftsgrundstücke): 944

Oder aber sie legt bei der Grundsteuer B unterschiedliche Hebesätze fest, um Wohngrundstücke günstiger zu bewerten, zu Lasten von Gewerbeflächen. Auch für diesen Fall gibt es bereits eine Empfehlung aus Düsseldorf, wie die Grundsteuer-Hebesätze trotzdem aufkommensneutral gestaltet werden könnten.

Grundsteuer B (für Wohngrundstücke): 781

Grundsteuer B (für Nichtwohngrundstücke): 1570 -op-