

Hebesatz-Wirrwarr droht

Düsseldorf. Die Grundsteuerreform könnte das Wohnen wohl vielerorts verteuern. NRW will das durch eine landeseigene Lösung verhindern. Nun hat das Land den Kommunen Vorschläge gemacht.

Von Dorothea Hülsmeier

Die nordrhein-westfälische Landesregierung treibt ihre Pläne für eine landeseigene Regelung der neuen Grundsteuer voran. Die Finanzverwaltung NRW veröffentlichte am Donnerstag für jede der 396 Kommunen im Land Musterwerte für die sogenannten Hebesätze, die am Ende die Höhe der Grundsteuer bestimmen. Als Berechnungsgrundlage für die Kommunen lieferte die Finanzverwaltung auch differenzierte Hebesätze für Wohn- und Geschäftsimmobiliën mit. Mit der vom Land angestrebten Differenzierung soll eine übermäßige Belastung von Eigentümern von Wohnimmobiliën vermieden werden.

Nach Berechnungen des Landes würden die nun vorgeschlagenen Hebesätze die Grundsteuereinnahmen für die jeweilige Kommune stabil im Vergleich zum bisherigen Aufkommen halten. „Damit schaffen wir größtmögliche Transparenz für unsere Kommunen sowie für Bürgerinnen und Bürger“, erklärte NRW-Finanzminister Marcus Optendrenk (CDU).

Die veröffentlichten Hebesätze sind aber nicht verbindlich, denn die Grundsteuer ist eine kommunale Steuer. Städte und Gemeinden entscheiden selbst über die Höhe der Hebesätze und auch darüber, ob sie weiterhin einen einheitlichen Satz anwenden oder unterschiedliche Werte für Wohn- und

Gewerbegrundstücke. Erst danach steht für Immobilienbesitzer auch die tatsächliche Höhe der künftigen Grundsteuer ab 2025 fest.

Ziel von Bund und Ländern bei der Umsetzung der Grundsteuerreform ist die Aufkommensneutralität. Das heißt, das Steueraufkommen in den einzelnen Kommunen soll nach der Reform in etwa so hoch sein wie vor der Reform. Das bedeute aber nicht, dass die Steuer auch für die jeweiligen Grundstücksbesitzer gleich bleibe, wenn eine Kommune den Beispielhebesatz des Landes anwende, so der Finanzminister. Für Menschen oder Unternehmen könnte die Grundsteuer auch steigen oder sinken. „Wir geben den Verantwortlichen vor Ort alle Optionen, um eine faire und zielführende Besteuerung für die Menschen und Unternehmen in ihrer Kommune festzusetzen“, sagte Optendrenk.

Ab 1. Januar 2025 müssen Immobilienbesitzer die

Grundsteuer nach einer grundlegend neuen Berechnung zahlen. Die Reform geht auf eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts von 2018 zurück, wonach die bisherige Bemessungsgrundlage in Deutschland verfassungswidrig ist. Bundesweit muss daher der gesamte Grundbesitz durch die Finanzämter neu bewertet und die Steuer neu festgesetzt werden. Allein in NRW müssen rund 6,5 Millionen Grundstücke neu bewertet werden.

NRW hatte wie die meisten anderen Länder auf die Bundesregelung, das sogenannte „Scholz-Modell“ gesetzt und zunächst auf eine eigene Landeslösung verzichtet. In vielen großen Städten zeichnet sich allerdings eine Schiefelage ab: Während Gewerbetreibende künftig Steuern sparen, müssten Wohnungs- und Hauseigentümer draufzahlen. Die Regierungsfractionen von CDU und Grünen wollen daher vor Inkrafttreten der

neuen Grundsteuer noch ein Landesgesetz verabschieden. Dieses stellt den Kommunen frei, für Wohn- und Gewerbegrundstücke unterschiedliche Hebesätze anzuwenden, um das Wohnen nicht zu verteuern.

Kritik an den Plänen

Der Städtetag NRW begrüßte zwar die Empfehlungen des Landes als „erste vorläufige Orientierung“. Die vom Land vorgeschlagenen differenzierten Hebesätze für Geschäfts- und Wohngrundstücke lehnte der Verband aber weiter ab. „Sie sind kein rechtssicheres Instrument, um die Lastenverschiebung hin zu Wohngrundstücken zu verhindern“, sagte Geschäftsführer Helmut Dedy.

Auch der Städte- und Gemeindebund NRW kritisiert: „Wenn das Land diese Aufgabe auf uns abwälzt, stehen die Hebesätze jedes Jahr aufs Neue in den Räten zur Diskussion“, sagte Präsident Christoph Landscheidt.