

# Ungerechte Grundsteuerreform belastet Hauseigentümer und Mieter

**Marl.** 40 Prozent Aufschlag drohen. Das Land NRW will die Bürger entlasten und eine Teilung der Hebesätze möglich machen, doch die Stadt kann das nicht umsetzen und fürchtet eine Klagewelle.

Von Thomas Brysch

**D**ie Stadt Marl schlägt Alarm: Die Grundsteuerreform, die am 1. Januar 2025 in Kraft tritt, wird voraussichtlich die Bewohner von Ein- und Zweifamilienhäusern in Marl deutlich stärker belasten als bisher. Eigentümer von Gewerbegrundstücken dagegen können nach aktuellem Stand mit einer spürbaren Entlastung rechnen.

Dabei geht es nicht um Kleingeld. So verweist Bürgermeister Werner Arndt jetzt auf das Beispiel Gladbeck, wo die Berechnungen schon weit fortgeschritten sind.

Dort wird die Grundsteuerbelastung für privates Wohneigentum voraussichtlich um 40 Prozent steigen. Wer also bislang 1000 Euro pro Jahr gezahlt hat, zahlt künftig 1400 Euro. Und: Die Mehrbelastung wird natürlich auch auf alle Wohnungen im Stadtgebiet und deren Mieter umgelegt. Es trifft jeden. Die Stadt Marl hat aktuell etwa 20.000 Grundsteuermessbescheide verarbeitet. Das entspricht einem Bearbeitungsstand von 67 Prozent. Auf-

grund dieser Daten spricht die Marler Verwaltung von einer Lastenverschiebung auf Kosten der Eigenheimbesitzer. Das Problem: Die Stadt sieht angesichts des kurzen Zeitraums bis zum Beginn der Reform keine Möglichkeit mehr gegenzusteuern und Steuergerechtigkeit zu schaffen. Sie fürchtet eine Klagewelle gegen die voraussichtlich im Januar 2025 ausgehenden Grundsteuerbescheide.

In Marls Nachbarstadt Dorsten ist die Debatte um den richtigen Umgang mit der Grundsteuerreform bereits voll entbrannt. Nach einem Bericht der Dorstener Zeitung sehen Bürgermeister und Kämmerer dort gleich mehrere Probleme, die in Marl in gleicher Weise zum Tragen kommen dürften.

So sind viele Erklärungen für die Finanzbehörden offensichtlich falsch ausgefüllt worden, der Wert des Grundstücks wurde häufig viel zu niedrig angegeben, ohne dass das Finanzamt die personellen Ressourcen hätte, das nachzubessern. Die Glücklichen werden sich kaum melden. Viele Eigentümer haben erst gar keine Erklärung ab-



**NRW-Finanzminister Marcus Optendrenk (l.) und Ministerpräsident Hendrik Wüst (CDU) wollen für die Städte die Möglichkeit geteilter Hebesätze schaffen. Marl kann das bis zum Jahreswechsel aber nicht umsetzen.** FOTO DPA

gegeben, sie wurden geschätzt. Auch das dürfte die Ungerechtigkeiten weiter verschärfen.

## **Aufkommensneutralität gefährdet**

In Dorsten fürchtet Kämmerer Karsten Meyer zudem Mindereinnahmen der Stadt in Millionenhöhe, wenn durch die erwartete Klagewelle die Zahlungen ausbleiben und die Hebesätze nicht so angepasst werden können, dass die vom Gesetzgeber vorgesehene Aufkommensneutralität der Reform gewährleistet ist. Genau das fürchtet jetzt auch die Stadt Marl. Zum Hintergrund: Das Bundesverfassungsgericht

hatte 2018 die bisherige Rechtslage der Bewertung von Grundstücken für verfassungswidrig erklärt. Der Grund: Der Einheitswert aus dem Jahr 1964 als Berechnungsgrundlage spiegelt nicht die reale Wertentwicklung von Grundstücken wider. Alte Immobilien werden bislang tendenziell zu niedrig, neue zu hoch besteuert.

Mit dem Grundsteuer-Reformgesetz aus 2019 wurde eine gesetzliche Neureglung geschaffen. Damit die Finanzämter in Nordrhein-Westfalen die neuen Berechnungsgrundlagen ermitteln können, mussten Bürgerinnen und Bürger eine Feststellungserklärung abgeben.

Auch in Marl waren viele Immobilienbesitzer mit dem Ausfüllen der Online-Formblätter überfordert.

Im Rahmen der fortschreitenden Berechnungen zur Höhe der künftigen Grundsteuer ab 2025 zeigt sich nun auch in Marl, dass die Werte für kleine Wohngrundstücke ansteigen, während sie für große, gewerblich genutzte Grundstücke fallen.

NRW-Finanzminister Marcus Optendrenk (CDU) setzt sich daher für die Option einer Hebesatzdifferenzierung ein. Die Pläne sehen vor, es den Kommunen freizustellen, den Hebesatz für die Grundsteuer B aufzusplitten, einmal für Gewerbe- und einmal für Wohngrundstücke, um die reale Belastung anzugleichen und die Besteuerung gerechter zu machen.

Die Stadt Marl betont dagegen, dass die Einführung geteilter Hebesätze aufgrund der unvollständigen Datenlage und des enormen Arbeitsaufwandes bis zum 1. Januar 2025 nicht umsetzbar ist und unterstützt damit die Einschätzung der kommunalen Spitzenverbände in NRW, die diesen Weg ebenfalls ablehnen.