

# Aufteilung der Grundsteuer B ist vom Tisch

Von Sabine Robrecht

**HÖXTER** (WB). Keine Experimente: Diesem Wahlkampf-Slogan der Adenauer-CDU von 1957 entsprechend hat sich der Rat Höxter jetzt fast einhellig gegen eine Aufteilung der Grundsteuer B ausgesprochen. Diese wäre möglich, würde Hausbesitzer entlasten, birgt aber Risiken.

Auslöser der Abwägung ist die Grundsteuerreform: Nachdem das Bundesverfassungsgericht die bisherigen Berechnungsparameter als verfassungswidrig eingestuft hat, war eine Neuberechnung erforderlich. Der Bund hat inzwischen ein neues Grundsteuergesetz verabschiedet. Auf Grundlage dieses Bundesmodells setzt das Land NRW die Reform um.

Die entsprechenden Neubewertungen durch die Finanzbehörden bringen in den Kommunen des Landes Verschiebungen der Steuerlast zu Ungunsten von Hauseigentümern mit sich. Gewerbegrundstücke werden insgesamt entlastet und Wohngrundstücke, besonders mit älteren Häusern, belastet. Daher hat das Land NRW den Kommunen die Möglichkeit eröffnet, bei der Grundsteuer B erstmals für Wohngrundstücke und für unbebaute Arealen und Gewerbegrundstücke unterschiedliche Hebesätze festzulegen.

## Dohmann stimmt alleine für Aufteilung

Diese Differenzierung würde bedeuten, dass nicht 4899, sondern nur 3223 Hauseigen-

tümer ab 2025 tiefer in die Tasche greifen müssen – und dass die Mehrbelastung bei diesem Personenkreis in 326 statt 517 Fällen die empfindliche 500-Euro-Grenze bei den Mehrbelastungen überschreiten würde. Bei den unbebauten und gewerblichen Arealen sieht es ohne Differenzierung für 861 Bürger und mit Differenzierung für 1310 Bürger schlechter aus.

BfH-Fraktionschef Ralf Dohmann hielt in der Ratssitzung ein eindringliches Plädoyer für die Differenzierung. Und stand bei der Abstimmung mit seiner Meinung allein auf weiter Flur. Den anderen Ratsmitgliedern war das Risiko zu hoch. Denn: Es drohen Klagen. Zwar stuft ein Gutachten des Finanzministeriums eine Differenzierung zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken als rechtlich zulässig ein. Der Städtetag NRW kommt in einer Expertise aber zu einer anderen Auffassung. Die pauschale Begünstigung von Wohnimmobilien führe zu einer unverhältnismäßigen Mehrbelastung von Gewerbeimmobilien.

Wegen verfassungsrechtlicher Risiken rät der Städte- und Gemeindebund NRW seinen Kommunen von einer Hebesatzdifferenzierung ab. „Mit einer Widerspruchs- und Klagewelle wäre zu rechnen. Sollte die Hebesatzdifferenzierung rechtswidrig sein, drohen der Kommune enorme Einnahmeausfälle“, informiert im Rat. Den Hebel ansetzen könnten Kläger beim Gleichheitsgrundsatz nach Artikel 3 des Grundgesetzes.

Angesichts dieser Unsicherheit empfiehlt auch die Bürgermeisterkonferenz im Kreis Höxter den zehn Städten, von einer Differenzierung abzusehen. CDU-Ratsherr Albert Speith vertrat die gleiche Auffassung. Georg Heiseke (UWG) schloss sich an. „Wir können uns keine Steuerausfälle leisten. Dann droht uns der Kollaps.“ Wenn die Rechtslage sicherer sei, könne man immer noch eine Differenzierung der Hebesätze vornehmen, so Heiseke. Das hatte Martin Hillebrand (FDP) ebenfalls ange-regt.

## Bei den Hebesätzen wird es spannend

SPD-Fraktionschef Günter Wittmann führte den Hintergrund der Grundsteuerreform vor Augen. Das Verfassungsgericht habe Ungerechtigkeiten festgestellt. In den meisten Fällen seien die reformbedingten Verschiebungen moderat. Und bei Spitzenabweichungen seien die Finanzbehörden in der Pflicht, Plausibilitätsprüfungen vorzunehmen.

Mit Steuereinnahme-Ausfällen im Falle von Klagen gegen eine Aufteilung der Grundsteuer B „wird das Land uns alleine lassen“, prognostizierte Günter Wittmann. Daher sei die SPD dagegen.

CDU-Fraktionsvorsitzender Günther Ludwig rief zuletzt zum Konsens im „Nein“ zur Differenzierung auf. „Abwarten, bis sie rechtlich sattelfest ist“, heißt auch seine Devise. Kommunalpolitisch werde es spannend, „wenn wir uns über die Hebesätze unterhalten“, konstatierte der Christdemo-

Die Grundsteuerreform beschäftigt die Kommunen. Der Rat Höxter hat sich gegen eine Aufteilung der Grundsteuer B ausgesprochen.

krat. Denn deren Festlegung ist Sache des Rates. Und gehört normalerweise in die Etatberatungen.

## Höxter geht in die Haushaltssicherung

Diese wären eigentlich im Dezember an der Reihe. Höxter geht aber in die Haushaltssicherung, kündigte Stadtkämmerer Martin Finke an. Ein Haushaltssicherungskonzept aufzustellen, dauere länger. Trotzdem stehen die Grundsteuer-Hebesätze in der Dezember-Sitzung auf der Tagesordnung. Sie liegen seit 2023 in Höxter bei 395 Prozent für die Grundsteuer A (Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) und 650 Prozent für die Grundsteuer B.

In die jetzt neu zu erlassende

Hebesatz-Satzung fließt nach entsprechendem Ratsbeschluss der Verzicht auf die Differenzierung der Grundsteuer B ein. Eine Einführung der Grundsteuer C für baureife Grundstücke lehnte das Stadtparlament ab. Beides hatte die Verwaltung für die Satzung empfohlen.

Auf einen Vorschlag der Verwaltung geht auch die Verwendung aufkommensneutraler Hebesätze auf Grundlage der vom Finanzamt übermittelten Daten zurück. Aufkommensneutralität bedeutet, dass die Grundsteuer-Einnahmen nach der Reform insgesamt gesehen gleich bleiben. Sie liegen bei 6,5 Millionen Euro, berichtete Bürgermeister Daniel Hartmann im Rat.

Über reformbedingte Zu-

satzbelastungen von 500 Euro und mehr müssen sich nach Einschätzung des Kämmerers Martin Finke ab 2025 nur wenige Hausbesitzer Sorgen machen. Wenn sie und andere Bürgerinnen und Bürger ihrem Ärger Luft machen wollen, sind sie im Stadthaus an der falschen Adresse. Denn die Verschiebungen „sind Ausfluss der Grundsteuerreform“, erläutert Bürgermeister Daniel Hartmann. Die Stadt ist nur ausführendes Organ.

Dass diese Reform beklagt werde, davon geht Ratsherr Volker Bertram (Grüne) aus. Er steht in dieser Einschätzung nicht alleine da. Außerdem laufen bereits mehrere Klageverfahren, die sich gegen das auch von NRW angewendete Bundesmodell richten.