



Vorsitzender der CDU-Landtagsfraktion
Herrn Thorsten Schick
Vorsitzende der Landtagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen
Frau Wibke Brems und Frau Verena Schäffer
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

Ministerium der Finanzen NRW
Herrn Minister Dr. Marcus Optendrenk
Jägerhofstraße 6
40479 Düsseldorf

Offener Brief zum Gesetzentwurf für differenzierte Grundsteuerhebesätze

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen Position gegen die von Ihnen vorgeschlagene Umsetzung der Grundsteuerreform zum 1. Januar 2025.

Ziel des Gesetzentwurfes ist es nach Ihrer Aussage, dass „der Gedanke des Bundesgesetzgebers zur Aufkommensneutralität der Grundsteuerreform vollendet“ (Landtags-Drucksache 18/9242, S. 2) wird. Das Ziel wird drastisch verfehlt und die Formulierung stellt eine massive Umkehrung der tatsächlichen Wirkungen dar. Der Gesetzentwurf, der im wesentlichen mit den Absichtserklärungen des Finanzministers identisch ist, führt stattdessen zu unkalkulierbaren Risiken für die Haushalte der Kommunen.

Mit dem Beschluss der Grundsteuerreform ohne landeseinheitliche Differenzierung zwischen Gewerbe- und Wohngrundstücken verschieben Sie zusätzliche finanzielle Belastungen von Gewerbetreibenden auf unsere Mitbürgerinnen und Mitbürger für die Nutzung ihres Wohnraumes. Städte und Gemeinden sollen nun die Defizite Ihrer mangelnden Ausarbeitung, schlecht geplanten und zeitlich unausgeregten „Reform“ auffangen und die Risiken übernehmen, die dadurch

entstehen, dass das Land es versäumt hat, die Wertminderung der Gewerbegrundflächen gesetzlich auszugleichen, um Wohnungsgrundstücke insgesamt nicht zusätzlich zu verteuern. Ein solches Ansinnen weisen wir strikt zurück und fordern Sie auf, Gerechtigkeit und Rechtssicherheit durch angepasste, landesgesetzliche Regelungen baldmöglichst zu schaffen. Nach dem neuen Recht verlieren Gewerbegrundstücke erheblich und überproportional an Wert, was eine Verminderung des Grundsteueraufkommens für die Kommunen zur Folge hat. Dies soll nun bei der geforderten aufkommensneutralen Besteuerung durch die Wohngrundstücke kompensiert werden, was in erster Linie auf den Schultern unserer Wohneigentümer/innen und Mieter/innen ausgetragen würde.

Seit nunmehr zwei Jahren weisen wir Kommunen, die in der Außenwirkung für Ihre folgenreiche „Reform“ verantwortlich gemacht werden, auf die Belastungsverschiebung zwischen den großen Gruppen der Wohn- und Nichtwohngrundstück hin, ohne dass die Schilderung des Problems bei Ihnen Gehör gefunden hätte. Es liegt in Ihrer Verantwortung, eine höhere Messzahl für Geschäftsgrundstücke festzusetzen und dem Beispiel Sachsens und des Saarlandes folgend, die Messzahlen landeseinheitlich anzupassen und damit die Verschiebung der Grundsteuer B zu Lasten der privaten Eigentümer insgesamt zu vermeiden.

Ihren Vorschlag eines differenzierten gemeindlichen Hebesatzes für die Grundsteuer B, wobei die Kommunen für die Gewerbegrundstücke höhere Hebesätze festlegen, lehnen wir ab! Hierdurch beabsichtigt das Land lediglich, dass ein sich abzeichnender Konflikt über eine faire Balance der Grundsteuer auf die Kommunen übertragen wird.

Sie sprechen zwar die verfassungsrechtliche Problematik an (z.B. LT-Drs 18/9242, S. 3). Sie ignorieren aber, dass das Problem angesichts der erheblichen Spreizung der Aufkommensverschiebungen innerhalb der Gruppen nicht lokal rechtssicher gelöst werden kann und übersehen vollständig, dass das nicht nur eine Flut von Widersprüchen und Klagen auslösen wird. Angesichts von durchaus vorhandenen Erfolgsaussichten für entsprechende Klagen wäre eine Wertkorrektur der Grundsteuerforderungen erforderlich, was unmittelbar alle Haushalte endgültig aus dem finanziellen Gleichgewicht bringen würde. Im Gegensatz zur rein kameralistischen und sehr verkürzten Rechnungslegung des Landes werden solche Risiken im kommunalen Haushalt periodengerecht zutreffend abgebildet.

Diese Risiken sind für die Kommunen **und** das Land, das letztlich für eine angemessene Finanzausstattung sorgen muss und bei Liquiditätsproblemen seiner Städte im schlimmsten Fall eintreten muss, nicht überschaubar und unzumutbar. Daher lehnen wir eine Verlagerung dieser Differenzierung auf die kommunale Ebene ab und finden hierbei die Zustimmung aller kommunalen Spitzenverbände.

Das Land NRW bietet den Städten Hilfe bei der der Erstellung von Mustersatzungen und der IT-Programmierung an. Beides sind untaugliche Mittel, zugespitzt formuliert nicht einmal Placebos: In den Ausführungen zum Gesetzesentwurf wird ja deutlich herausgearbeitet (z.B. LT-Drs 18/9242, S. 3, 9), dass eine individuelle Begründung für die Verfassungsmäßigkeit zwingend erforderlich ist. Diesen Kern der Satzungen werden Sie mit keiner Mustersatzung ersetzen können, den Rest der Satzungen werden wir auch ohne Unterstützung bewältigen können.

Und dass unsere Software-Anbieter schon aus rechtlichen Gründen (Haftung für fehlerhafte Programmierung) keine Unterstützung des Landes annehmen können, sollte allen bewusst sein. Mit dem Blick auf die Umsetzungsgeschwindigkeit z.B. bei der Wohngeldumstellung durch das Land NRW ist das Hilfsangebot darüber hinaus auch in der Sache fraglich. Im übrigen bedürfen die veränderten Programme noch der Freigabe durch die Gemeindeprüfungsanstalt. Wie das fristgerecht zu schaffen sein soll, erschließt sich nicht. Gerne bitten wir Sie aber im Sinne der Konnexität um die Übernahme der Aufwendungen für die Umstellung.

Zum Teil wird aus der Landesverwaltung darauf hingewiesen, die Städte könnten eine Hebesatzsatzung bis zum 30.6.2025 mit Rückwirkung zum 1.1.2025 beschließen, so dass noch genügend Zeit bestehe. Dem ist schärfstens entgegenzutreten. Das ist unseres Erachtens zum einen rechtlich nicht zulässig. Eine Satzung nach altem Recht dürfte rechtswidrig sein. Fast wichtiger ist aber der reale Ablauf: Wir verschicken Bescheide mit einheitlichem Hebesatz, erklären allen, dass

man das aber nicht so Ernst nehmen soll, weil wir bald neue verschicken und stellen dann fest, dass individuell zum Teil dennoch Mehrbelastungen resultieren. Verständnis für politische Entscheidungen darf man dann selbst bei Wohlmeinenden nicht mehr erwarten.

Durch das Gesetz wird die kommunale Selbstverwaltung geschwächt, da den Kommunen ein praktisch untaugliches und rechtlich fragwürdiges Instrument zur Lösung eines Problems angeboten wird, das das Land verursacht. Im Interesse unserer Mitbürgerinnen und Mitbürger fordern wir Sie daher auf, der Forderung der Präsidien des Städte- und Gemeindebundes NRW, des Städtetages und des Landkreistages nachzukommen, eine landesweite und einheitliche Regelung zur Anpassung der Messzahlen auch im Sinne der Kommunen zu erarbeiten und ggfs. zeitverzögert zum 1.1.2026 umzusetzen.

Ennepe-Ruhr-Kreis, 29. Mai 2024



Handwritten signatures in blue ink, arranged in three rows. The first row contains three signatures: André Dahlhaus, Imke Heymann, and Claus Jacobi. The second row contains two signatures: Dirk Glaser and Katja Strauss-Köster. The third row contains three signatures: Stephan Langhard, Frank Hasenberg, and Lars König. There is a fourth signature below the third row, which is partially obscured and appears to be 'F. Hasenberg'.

Bürgermeisterinnen und Bürgermeister im Ennepe-Ruhr-Kreis:

André Dahlhaus, Breckerfeld

Imke Heymann, Ennepetal

Claus Jacobi, Gevelsberg

Dirk Glaser, Hattingen

Katja Strauss-Köster, Herdecke

Stephan Langhard, Schwelm

Sabine Noll, Sprockhövel

Frank Hasenberg, Wetter

Lars König, Witten