

Auszug aus der Niederschrift zur Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 06.02.2025

Öffentlicher Teil

TOP 5.1. Grundsteuer B

0115/2025

Kenntnisnahme

zur Kenntnis genommen

Herr Rudel gibt zu bedenken, dass die Zahlen erst zur Fraktionssitzung vorlagen und die Fraktion daher noch in die tiefere Beratung gehen muss. Seitens der Verwaltung wird klar dargestellt, dass der bisherige Beschluss ausreichend ist und der Verzicht auf Einnahmen zu zusätzlichen Zinsaufwendungen führen würde, welche für die Kommune nicht tragbar erscheinen. Die gesplitteten Hebesätze auf Wohn- und Gewerbeimmobilien werfen jedoch noch weitere Fragen auf, insbesondere welche Mehr- oder Minderbelastungen für Bürgerinnen und Bürger, sowie Gewerbetreibende entstehen, wenn man den alten Satz als Grundlage nimmt und nur auf gesplittete Hebesätze für Wohn- und Gewerbeobjekte umstellt.

Herr Oberbürgermeister Schulz erinnert daran, dass die ursprünglich vom Land veröffentlichten Empfehlungen für die einheitlichen und gesplitteten Hebesätze auf einem höheren, in der Ursprungssatzung vorgesehenen Hebesatz von 890 basierten. Dieser Wert führte in der Vergangenheit zu Irritationen, da dieser nicht mit den tatsächlich beschlossenen Hebesätzen übereinstimmt. Die trifft ebenso auf die differenzierten Gebesätze zu, da die aktuellen Landesempfehlungen auf dieser alten Basis von 890 beruhen, weshalb sie nicht mit den in der Vorlage enthaltenen Hebesätzen übereinstimmen.

Herr Klepper stellt fest, dass der Hebesatz für Nichtwohngrundstücke auf 1.721 festgelegt ist, was eine Erhöhung um 33,54 % bedeutet, bzw. der Hebesatz für Wohngrundstücke auf 1.014 festgelegt ist, was eine Reduzierung um 10,97 % bedeutet. Dazu stellt sich ihm nun die Frage, ob die in der Stellungnahme der Verwaltung dargestellten Zahlen für die differenzierten Hebesätze korrekt interpretiert wurden und ob es zu weiteren Änderungen kommen könnte, insbesondere im Hinblick auf die Messbescheide. Er möchte wissen, ob diese Werte final sind, oder ob sich durch die Messbescheid noch Änderungen ergeben könnten. Die Verwaltung müsste dazu bestätigen, ob die Berechnungen korrekt sind und ob eventuelle Anpassungen durch spätere Änderungen in den Grundlagen, z. B. durch Messbescheide noch zu erwarten sind.

Im Wesentlichen gilt für den differenzierenden Hebesatz und die in der Vorlage dargestellten Zahlen, dasselbe wie für den einheitlichen Hebesatz, so Herr Maßmann. Es muss abgewartet werden, wie sich die Messbeträge entwickeln, um dann möglicherweise den Hebesatz wieder anzupassen. Dies trifft ebenfalls auf den differenzierenden Hebesatz zu, da dieser von derselben Anzahl der Messbeträge ausgeht. Er betont, dass dabei die Aufkommensneutralität wichtig ist, als Grundlage für den differenzierten Hebesatz.

Herr Schmidt regt an, dass die Berechnung, insbesondere im Vergleich mit anderen Städten

nochmal überprüft werden, da es unterschiedliche Herangehensweisen zur Anwendung der 50%-Regel aus dem Rechtsgutachten des Landes gibt. Als Beispiel führt Herr Schmidt die Städte Dortmund und Lübeck an, wo die 50%-Regel auf den höheren Wert angewandt wurde. Er mahnt auch an, dass es seitens der Verwaltung keine absolute Rechtssicherheit gibt und die Verwaltungsvorlage 0137/2025 würde sich auf eine bestehende, aber nicht aufgehobene Satzung beziehen, welche möglicherweise rechtswidrig sei. In der Sondersitzung sei darüber hinaus der Eindruck entstanden, dass diese Mehrbelastung vor allem wohlhabende Haushalte treffen würde, tatsächlich betreffen die neuen Hebesätze jedoch auch einfache Wohngebiete mit einkommensschwachen Bürgern. Er plädiert dafür, die Spreizung und die Verteilung der Belastung genauer zu betrachten, zu prüfen und juristisch bewerten zu lassen.

Herr Oberbürgermeister Schulz ergänzt zu diesen Ausführungen, dass es sich um rechnerische Annahmen handelt, die auf Durchschnittswerten basieren. Er erachtet es als sinnvoll, nicht nur einzelne Extremfälle zu betrachten, sondern eine Gesamtbetrachtung vorzunehmen. Selbstverständlich sind individuelle Fälle wichtig, und diese wurden angehört und bedacht. Die Finanzverwaltung hat in diesen Fällen sicherlich korrekte Messbescheide erlassen. In der aktuellen Vorlage geht es aber um eine rein rechnerische Durchschnittsbetrachtung, die eine Orientierung bieten soll. Wenn die verschiedenen Wohnformen in der Stadt betrachtet werden, ist beispielsweise ersichtlich, dass es rund 13.500 Einfamilienhäuser gibt, die zusammen etwas mehr als 3,5 Millionen Euro zahlen. Bei den Zweifamilienhäusern gibt es 8.000 Wohnungen in 4.000 Gebäuden, die ebenfalls entsprechend belastet werden. In Mietobjekten ist die Anzahl der Wohnungen deutlich höher, während die Mehrbelastung pro Einheit geringer ausfällt. Natürlich gibt es auch Bürger, die durch diese Änderungen eine erhebliche Mehrbelastung erfahren. Gleichzeitig kann Herr Oberbürgermeister Schulz auch Fälle benennen, in denen es zu deutlichen Entlastungen gekommen ist, selbst in Wohnlagen, in denen dies nicht erwartet wurde. Einzelne Extrembeispiele, bei denen jemand 300, 400 oder sogar 500 Prozent mehr zahlt, sollten jedoch nicht der einziger Maßstab sein. Vielmehr muss die Frage gestellt werden, welche Mietergruppen und Wohnungsarten durch diese Entscheidung verteuert, und wer entlastet wurde. Abschließend unterstreicht Herr Oberbürgermeister Schulz, dass die Entscheidungen auf der Grundlage des Urteils des Bundesverfassungsgerichts getroffen wurden. Das ist die Basis des Handelns der Verwaltung und es ist ihm wichtig, dass dieser Punkt nicht übersehen wird.

Herr König, stellt fest, dass die erwartete Entlastung für Mieter durch eine 25-prozentige Steuerermäßigung nicht so flächendeckend wirkt, wie ursprünglich angenommen. Er argumentiert, dass diese Ermäßigung hauptsächlich nur wenige Wohnungsgenossenschaften betrifft, während private Vermieter und viele Mieter in der Stadt Hagen stärker belastet werden. Besonders hebt er hervor, dass die Auswirkungen auf Mieter erst ab 2026 richtig spürbar sein werden. Zudem verweist er auf ein konkretes Beispiel in der Schützenstraße, wo es zu erheblichen Kostensteigerungen kommt, während die andere Straßenseite durch die Steuerermäßigung für Wohnungsgesellschaften weniger betroffen ist. Herr König plädiert dafür, die Auswirkungen der Steuermaßnahme nochmals zu überprüfen und gegebenenfalls die Maßstäbe anzupassen, um eine gerechtere Verteilung der Belastungen zu erreichen.

In der Sonderratssitzung wurde laut Frau Freund gesagt, dass bei einer Unwirksamkeit der Steuersätze die gesamten 50 Millionen Euro Grundsteuer riskiert werden. In der aktuellen Vorlage scheinen einige andere Kommunen davon auszugehen, dass, wenn die Satzung für nichtig erklärt wird, rückwirkend nur eine Satzung mit dem niedrigen von einem bestätigten Steuersatz be-

geschlossen werden kann. Das heißt, das Ausgleichsrisiko wäre dann nicht mehr 50 Millionen, sondern 5,4 Millionen Euro. Frau Freund stellt daher die Frage, wie lange Städte und Kommunen an die Hebesätze gebunden sind, oder ob diese jederzeit neu angesetzt und entschieden werden können.

Grundsätzlich kann der Rat jährlich neu entscheiden, welchen Hebesatz er festlegt und ob er das gesplittete oder das einheitliche Modell wählt, so Herr Maßmann. Allerdings sollte bedacht werden, dass häufige Änderungen zu rechtlichen, administrativen und politischen Herausforderungen führen können. Die aktuelle Situation bleibt unsicher, bis ein Gericht tatsächlich ein Urteil fällt. Im Fall einer erfolgreichen Klage gegen die Hebesatzsatzung ist laut Herrn Maßmann noch der niedrigere, bereits bestätigte Steuersatz anwendbar, was zu Mindereinnahmen führen würde. Wenn diese tatsächlich bei 5,4 Millionen Euro pro Jahr liegen, dann würde sich dies über mehrere Jahre auf einen erheblichen Betrag summieren.

Auch Herr Gronwald sieht das Hauptproblem für Mieter und private Hauseigentümer durch höhere Grundsteuern, Nebenkosten und allgemeine Wohnkosten, während Gewerbeflächen entlastet werden. Wenn die Grundsteuer zwar angepasst, aber insgesamt für Wohnimmobilien stärker belastend wird, während Gewerbe entlastet wird, könnte das als ungerecht empfunden werden. Er stellt daher die Frage, ob die Umverteilung innerhalb der Grundsteuerstruktur wirklich das große Problem ist oder ob es eine generelle Überlastung durch steigende Wohnkosten gibt, die sich aus mehreren Faktoren zusammensetzt. Die Bürger, scheinen nicht nur gegen diese eine spezifische Steueranpassung zu protestieren, sondern gegen die gesamte Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt. Die Bürger erwarten vermutlich nicht eine bloße Verschiebung oder eine geringere Mehrbelastung, sondern eine grundsätzliche Verbesserung der Wohnsituation.

Herr Maßmann erläutert, dass es dem Rat durch seine Beschlüsse obliegt, welcher Hebesatz angewandt und wie groß die Spreizung gestaltet wird. Er betont dabei, dass eine größere Spreizung der Hebesätze das Risiko birgt, möglicherweise rechtlich oder wirtschaftlich schwer tragbar zu sein. Der vorgeschlagene Hebesatz soll eine moderate Differenzierung ermöglichen, die als noch vertretbar angesehen wird, in diesem Fall mit einer Veränderung um 11 Prozent für Wohnnutzung.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

☒ Zur Kenntnis genommen