

## Auszug aus der Niederschrift zur Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 05.09.2024

---

### Öffentlicher Teil

#### TOP 5.3. **Grundsteuerreform 2025 Entscheidung über die künftige Form des Grundsteuer B-Hebesatzes der Stadt Hagen: einheitlicher oder differenzierender Hebesatz für Wohn- und Nichtwohngrundstücke**

0707/2024

### Zusammenfassung des Diskussionsergebnisses:

Herr Gerbersmann weist zunächst darauf hin, dass noch nicht alle relevanten Datensätze vorliegen, was eine abschließende Beurteilung der sogenannten aufkommensneutralen Hebesätze erschwert. Aktuell fehlen rund 6.000 Datensätze, wodurch es noch nicht möglich ist, die Hebesätze präzise zu bestimmen. Anhand der bereits vorhandenen Daten wurde jedoch eine erste Einschätzung vorgenommen und berechnet, wie sich ein einheitlicher und ein differenzierter Hebesatz auf verschiedene Grundstücksgruppen, insbesondere auf Einfamilienhäuser, auswirken würde. Dabei zeigt sich, dass bei einem einheitlichen Hebesatz die Grundsteuer von 10,8 Millionen Euro auf 17,8 Millionen Euro ansteigen würde. Mit einem differenzierten Hebesatz, der den aufkommensneutralen Vorgaben des Landes entspricht, wäre der Anstieg moderater, auf etwa 13,8 Millionen Euro. Herr Gerbersmann betont jedoch, dass diese Berechnungen aufgrund der fehlenden Daten nur vorläufig sind und mit Vorsicht betrachtet werden sollten. Eine endgültige Bewertung kann erst erfolgen, wenn alle Datensätze vorliegen und geprüft sind. In der Vorlage werden die Auswirkungen des neuen Modells der Grundsteuererhebung auf verschiedene Grundstücksarten deutlich, wobei besonders die Unterscheidung zwischen einem einheitlichen und einem differenzierten Hebesatz hervorgehoben werden. Dies zeigt, dass die Mehrbelastung durch das neue Modell insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern deutlich spürbar wäre. Diese Grundstücksgruppen würden in Zukunft die höchste Gesamtgrundsteuer tragen, während dies bislang bei den Mietwohngrundstücken der Fall war. Auch bei den Mietwohngrundstücken würde es zu einer Erhöhung kommen, jedoch nicht in so einem hohen Maß wie bei den Einfamilienhäusern. Weiterhin geht Herr Gerbersmann auf die erwartete Entlastung der Geschäftsgrundstücke ein, besonders auf die gemischt genutzten Grundstücke, welche bei einem einheitlichen Hebesatz nahezu unverändert bei der Steuerlast blieben. Bei einem differenzierten Hebesatz hingegen würde diese Gruppe eine signifikante Steuererhöhung erleben, von 3,5 Millionen auf 5,3 Millionen Euro, was sie zu den wenigen Gruppen macht, die tatsächlich stärker belastet werden. Wichtig in der Vorlage ist die Gleichbehandlung dieser gemischt genutzten Grundstücke, die zwar teilweise aus Wohnraum bestehen, aber als „nicht Wohngrundstücke“ klassifiziert werden. Er betont, dass diese Klassifizierung in einer Stadt wie Hagen, mit unterdurchschnittlichen Mieten und überdurchschnittlichen Leerständen, nicht gerechtfertigt ist. Angesichts dessen spricht sich die Verwaltung dafür aus,

beim einheitlichen Hebesatz zu bleiben. Es besteht das Risiko, dass ein differenzierter Hebesatz vor Gericht anfechtbar sein könnte, und aus Sicht der Verwaltung ist es in der spezifischen Situation Hagens nicht notwendig, einen gespaltenen Hebesatz einzuführen. Zusammengefasst plädiert Herr Gerbersmann für den einheitlichen Hebesatz, da dieser aus Verwaltungssicht rechtssicherer und in der städtischen Wohnraumsituation angemessener ist. Zwei Tage vor der heutigen Sitzung ist das Gutachten des Landes NRW angekommen, weshalb zwar eine erste Auswertung möglich war, jedoch wird Herr Gerbersmann zur Ratssitzung noch eine schriftliche Mitteilung diesbezüglich abgeben. Die Gesamtbewertung der Verwaltung wird durch das Gutachten nicht verändert.

Die SPD-Fraktion hat laut Herrn Rudel noch keine abschließende Position eingenommen. Diese Thematik wurde in der letzten Fraktionssitzung intensiv besprochen und im Hinblick auf das erwähnte Gutachten und dem Wunsch nach einer rechtssichereren Lösung wird um die Entscheidung im Rat gebeten.

Auch die CDU-Fraktion ist laut Herrn Klepper nach intensiver Diskussion gegen die Einführung eines gesplitteten Hebesatzes. Er beruft sich dabei auf die Ausführungen von Herrn Gerbersmann und die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts, das die höhere Besteuerung von Wohnungseigentum befürwortet. Er betont, dass aus der Vorlage der Verwaltung keine überzeugende Grundlage ersichtlich ist, einen solchen Hebesatz zu begründen. Dennoch bleibt die Tür für eine genauere Prüfung des erwähnten Gutachtens offen, obwohl die grundsätzliche Haltung der CDU-Fraktion gegen einen gesplitteten Hebesatz klar ist.

Herr König möchte erfahren, ob für gemeinnützige Wohnungsgesellschaften in Hagen Steuerbefreiungen eine Rolle spielen. Eine schriftliche Beantwortung wird durch Herrn Gerbersmann zugesichert.

Herr Gerbersmann weist auf die Tatsache hin, dass bei jeder getroffenen Entscheidung die Wahrscheinlichkeit sehr hoch ist, dass dagegen Klagen erhoben werden. Er erläutert, die Vorteile des Bundesmodells und das Risiko eines eigenen Modells. Bei einer Verfassungswidrigkeit des Bundesmodells könnte das Bundesverfassungsgericht eine Übergangsfrist gewähren, sodass die Regelungen nicht sofort ungültig wären. In einem rein verwaltungsgerichtlichen Verfahren bei einem eigenen Modell ist dieses Szenario unwahrscheinlicher. Er bedauert dabei, dass das Land Nordrhein-Westfalen nicht wie andere Bundesländer eine einheitliche Regelung getroffen hat, um Risiken zu minimieren.

Frau Engelhardt kann nicht nachvollziehen, wie sich die Steigerung des Hebesatzes bei einer Verdoppelung nicht auch auf die Mieten so auswirken sollte, dass auch diese sich fast verdoppeln würden. Diese Belastung der Hagener Bürger ist von der SPD-Fraktion bereits in der letzten Haushaltsberatung ausgeschlossen worden, daher bedarf es hier einer genaueren Darstellung.

Herr Gerbersmann betont, dass es nicht ausreicht, nur den Hebesatz zu betrachten, da auch der Messbetrag eine wesentliche Rolle spielt. Dies führt dazu, dass trotz höherer Hebesätze wie z. B. in der Nachbarstadt Witten im Vergleich zu Hagen die tatsächliche Steuerlast nicht unbedingt höher ausfällt. Er hebt hervor, dass die Summe der Messbeträge in Witten offenbar höher ist als in Hagen, was zu einem niedrigeren aufkommens-

neutralen Hebesatz führt. Dies bedeutet, dass die Umstellung auf einen höheren Hebesatz nicht automatisch zu einer stärkeren Belastung für Grundstückseigentümer führt, da auch der individuelle Messbetrag berücksichtigt werden muss.

Der Messbetrag von Herr Gronwald um 52% gestiegen. Er weist darauf hin, dass viele Bürger von ähnlichen Erhöhungen betroffen sein könnten und dass es in einigen Fällen zu erheblichen finanziellen Mehrbelastungen kommen wird, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen, wie Rentner. Seine Sorge ist, dass die Reform, auch wenn sie aufkommensneutral gestaltet werden soll, für viele Bürger nicht neutral sein wird.

Herr Oberbürgermeister Schulz stellt klar, dass die Reform nicht bedeutet, dass jeder dasselbe zahlen wird wie zuvor, sondern dass das Gesamtsteueraufkommen der Stadt Hagen gleichbleiben soll. In den Tabellen wird deutlich, dass einige Bürger mehr zahlen, aber für manche die Steuerbelastung sogar sinken könnte. Ziel sei es, das Gesamtsteueraufkommen stabil zu halten.

Herr Geiz hebt den Aspekt der Gleichbehandlung hervor und spricht sich für einen einheitlichen Hebesatz aus, um dem Gleichbehandlungsgrundsatz gerecht zu werden. Er schließt sich Herrn Rudel an, dass die endgültige Entscheidung im Stadtrat getroffen werden soll.

Abschließend stellt Herr Gerbersmann klar, dass es keine versteckte Steuererhöhung geben soll. Er betont, dass trotz der höheren Zahlen in der aktuellen Berechnung, das ursprüngliche Ziel von 49,5 Millionen beibehalten wird. Der höhere Wert resultiert lediglich aus der Nutzung der vom Land bereitgestellten Hebesätze. Sollte der finale Hebesatz niedriger sein, um das Ziel von 49,5 Millionen zu erreichen, wird dies entsprechend angepasst. Herr Gerbersmann möchte damit verhindern, dass Missverständnisse entstehen und jemand denkt, dass eine Steuererhöhung geplant ist.

### **Beschluss:**

Die Höhe der künftig in der Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze in der Stadt Hagen festgesetzten Hebesätze für die Grundsteuer A und für die Grundsteuer B verfolgt das Ziel der Aufkommensneutralität insgesamt und orientiert sich dabei nach Überprüfung auf Validität an den vom Land vorgeschlagenen Sätzen.

Das den Kommunen vom Land eingeräumte Ermessen zur Nutzung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer NRW wird in der Gestalt ausgeübt, dass keine Differenzierung zwischen den im Sachwert- und Ertragswertverfahren festgesetzten Grundstücksarten erfolgt.

### **Abstimmungsergebnis:**

- Die Beschlussfassung wurde einstimmig auf die Sitzung des Rates am 19.09.2024 vertagt.

