



Vorlagennummer: 0238/2025
Vorlageart: Berichtsvorlage
Status: öffentlich

Grundsteuer B

Datum: 10.03.2025
Freigabe durch: Erik O. Schulz (Oberbürgermeister), Bernd Maßmann
(Stadtkämmerer)
Federführung: FB20 - Finanzen und Controlling
Beteiligt:

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Rat der Stadt Hagen (Kenntnisnahme)	03.04.2025	Ö

Sachverhalt

1. Stand des Festsetzungsverfahrens

Über 90 Prozent der Grundbesitzabgabenbescheide ist nach Ablauf der Widerspruchsfrist bestandskräftig geworden. Insofern besteht Rechtssicherheit für fast das gesamte Grundsteueraufkommen der Stadt Hagen.

Nach Ablauf der Widerspruchsfrist sind bei der Stadt Hagen 3.102 Widerspruchsbescheide eingegangen. Das sind 6,19 Prozent aller Grundsteuerfälle (50.143). Für die weitere Bearbeitung wurden die Widersprüche nach folgenden Kriterien sortiert:

- Widersprüche, in denen mitgeteilt wird, dass im Grundbesitzabgabenbescheid nicht die aktuellen Eigentümer angeschrieben wurden, da zwischenzeitlich ein Eigentumswechsel stattgefunden hat
- Widersprüche, die sich gegen die Höhe des Steuermessbetrages wenden, der von der Finanzbehörde festgesetzt wurde
- Widersprüche, die gegen die Höhe der Straßenreinigungs- oder Abfallgebühren gerichtet sind
- Widersprüche, in denen angezeigt wird, dass bereits bei der Finanzbehörde Einspruch eingelegt wurde
- Widersprüche, in denen die Verfassungsmäßigkeit der Grundsteuer bezweifelt wird
- Widersprüche, die sich gegen die Höhe des Hebesatzes richten
- Widersprüche ohne jegliche Begründung

Widerspruchsgrund	Anzahl der Fälle	Anteil an allen Widersprüchen
Eigentumswechsel hat stattgefunden	132	4,26 %
Steuermessbetrag des Finanzamtes ist zu hoch	359	11,57 %
Straßenreinigungs- oder Abfallgebühren	17	0,55 %
Einspruch beim Finanzamt eingelegt	155	5,00 %
Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit	151	4,87 %
Höhe des Hebesatzes	2089	67,34 %
Ohne Begründung	199	6,42 %
Summe	3.102	100,00 %

Die Reihenfolge der Widerspruchsgründe ist gleichzeitig auch die Prioritätenliste nach der die Widersprüche bearbeitet werden. Ein nicht konkret nachgehaltener Anteil der Widersprüche gegen die Höhe des Hebesatzes kann gleichzeitig auch der Kategorie zugeordnet werden, dass die Höhe des Steuermessbetrages geprüft werden sollte.

Die Personen, die ihren Widerspruch gegen die Höhe des von der Finanzbehörde festgesetzten Steuermessbetrages bei der Stadt Hagen eingereicht haben, wurden und werden auf die Möglichkeit, eine Überprüfung und gegebenenfalls Korrektur beim Finanzamt Hagen zu beantragen, hingewiesen.

Jeder Abgabepflichtige kann bis zum 31.12.2025 eine fehlerbeseitigende Wertfortschreibung für das Jahr 2025 mit einer entsprechenden Begründung bei der zuständigen Finanzbehörde beantragen, und damit eine Prüfung und mögliche Änderung des bisher festgesetzten Steuermessbetrages erzielen. Somit sind Änderungen der Steuermessbetragswerte grundsätzlich für das ganze Jahr 2025 möglich. Für die der Verwaltung bekannten „Ausreißer“ mit wesentlich zu hoch festgesetzten Steuermessbeträgen hat die Finanzbehörde korrigierte Werte festgestellt und die Stadt Hagen geänderte Grundsteuerbescheide erlassen. Das Ergebnis spiegelt sich in den aktuellen Zahlen wider.

2. Entwicklung des Grundsteueraufkommens

Es bestehen keine Rückstände bei der Bearbeitung der von der Finanzbehörde zur Verfügung gestellten Datenträger. Somit sind die beigefügten Zahlen auf dem Stand vom 02.03.2025. Bisher hat sich die Grundsteuer B um **308.951,42 € gesenkt**. Die Grundsteuer A erhöht sich um 543,78 €.

Derzeit ist eine systemtechnische Auswertung der aktuellen Steuermessbetragsänderungen je Grundstücksart noch nicht möglich. An der Einführung der Auswertungskriterien wird gearbeitet. Um trotzdem eine Einschätzung der Verteilung auf die einzelnen Grundstücksarten zu ermöglichen, wurden manuell 142 einzelne Grundstücke, deren Änderungswert über 1.000 € lag, ausgewertet. Somit bezieht sich die Aussage auf 84,4 Prozent des Änderungsvolumens. Der größte Ausreißer ist ein Einzelfall der Grundstücksart „Zweifamilienhaus“, dessen Grundsteuer alleine um rund 78.000 € gesenkt wurde. Es ist anzunehmen, dass die größeren fehlerhaften Grundsteuermessbeträge nun korrigiert sind.

Grundstücksart	Summe der Änderungen
unbebaute Grundstücke	-16.679,27 €
Einfamilienhäuser	-5.776,22 €
Zweifamilienhäuser	-77.474,47 €
Mietgrundstücke	-49.128,37 €
Wohnungseigentum	-57.349,11 €
Teileigentum (Sammler)	-38.133,79 €
Geschäftsgrundstücke	-8.857,60 €
gemischt genutzte Grundstücke	-7.406,37 €
Summe der Änderungen über 1.000 €	-260.805,20 €

Die Differenz von 48.146,22 € verteilt sich auf weitere 330 Einzelfälle, die aus Zeitgründen nicht ausgewertet werden konnten.

3. Auswirkungen auf private Mietwohngrundstücke

Im HFA vom 06.02.2025 wurden die Auswirkungen der Grundsteuerreform auf die Nebenkosten privat vermieteter Wohnungen hinterfragt. Aus diesem Grund erfolgt auf Basis des Datenbestandes vom 01.01.2025 die Auswertung der Wohnobjekte, die für die Grundsteuer den Mietwohngrundstücken zugeordnet sind, ohne Berücksichtigung von Mietwohngrundstücken der Wohnungsgesellschaften. Nach Ausschluss der Wohnungsgesellschaften verbleiben rund 75 Prozent der Fälle in dieser Grundstücksart. Die Darstellung ist nur beschränkt aussagefähig, da auch in allen anderen Grundstücksarten Mietverhältnisse bestehen können, die hier nicht berücksichtigt werden.

Die Grundsteuer ist am 01.01.2025 für nur diesen Anteil privat vermieteter Wohnungen um rund 17 Prozent von 2024 auf 2025 gestiegen, d. h. pro Vermietungsobjekt ist die Grundsteuer durchschnittlich um 248,49 Euro jährlich gestiegen. Dieser Betrag ist auf die in einem Mietobjekt bestehenden Wohnungen aufzuteilen. Je nach Lage und Sanierungszustand liegt die Grundsteuer einzelner Objekte über diesem Durchschnittswert, folglich andere jedoch auch unter diesem. Ferner bleibt die in der obigen Tabelle aufgeführte aktuelle Grundsteuersenkung von 49.128,37 € für Mietgrundstücke unberücksichtigt.

Die bereits schon bekannte Tabelle basierend auf der Auswertung zum 01.01.2025 stellt die Verteilung der Steueränderungen von 2024 zu 2025 für **alle** Mietgrundstücke dar.

Intervall der Steuerdifferenz 2024 zu 2025	Anzahl der Grundstücke	Anteil	Summe der Steuerdifferenzen
mehr als 1000 € weniger	329	3,65 %	652.557,94
zwischen 400 und 1000 € weniger	976	10,83 %	624.044,92
zwischen 100 und 400 € weniger	1280	14,21 %	311.124,45
zwischen -100 und 100 €	1149	12,75 %	-5.046,99
zwischen 100 und 400 € mehr	2077	23,05 %	-522.848,76
zwischen 400 und 1000 € mehr	2321	25,76 %	-1.461.654,29
mehr als 1000 € mehr	877	9,73 %	-1.462.172,01
Ergebnis / Saldo	9009	100,00 %	-1.863.994,75

4. Zulässigkeit der Spreizung differenzierter Hebesätze über ein Verhältnis 1 zu 1,5 hinaus

Wie ausgeführt ist für die Einführung differenzierter Hebesätze das Vorliegen eines verfassungsmäßigen Rechtfertigungsgrundes für eine Ausnahmeregelung die erste Voraussetzung. Die Verwaltung vertritt nach wie vor die Auffassung, dass dieser Grund in Hagen nicht gegeben ist.

Selbst wenn man hilfsweise davon ausginge, ein solcher Grund läge vor, wäre die Zulässigkeit von dem Ausmaß der Differenzierung abhängig. Die nachfolgenden Auszüge aus den Gutachten sollen hierzu die rechtliche Einschätzung widerspiegeln.

Die Gutachten werden in zeitlicher Reihenfolge ihrer Entstehung dargestellt.

4.1 Gutachten zu Nordrhein-Westfalens Grundsteuerhebesatzgesetz (NWGrStHsG)

Für den Landtag NRW am 28.06.2024 erstellte Gutachten des *Herrn Dr. jur. Robert Pracht* zur verhältnismäßigen Differenzierung von Hebesätzen

Das Gutachten wurde für den parlamentarischen Beratungs- und Gutachterdienst des Landtags NRW auf Anfrage eines Abgeordneten zum Gesetzesentwurf des NWGrStHsG am 28.06.2024 erstellt. Es wurde eine kompakte verfassungsrechtliche Prüfung des Gesetzesentwurfs vorgenommen, die die verfassungsrechtlichen Problemfelder des Gesetzesentwurfs prägnant in den Blick nimmt.

„3. Es ist im Grundsatz nicht davon auszugehen, dass durch eine unterschiedliche Festlegung der Grundsteuerhebesätze für Wohngrundstücke einerseits und Nicht-Wohngrundstücke andererseits die vom Bundesverfassungsgericht geforderte Neubewertung des Grundvermögens, die auf einer ersten Stufe durch den parlamentarischen (Bundes-)Gesetzgeber erfolgt ist, von den Gemeinden unterlaufen wird. **Dies gilt jedenfalls dann, wenn zwischen den Hebesätzen kein sehr erheblicher Unterschied besteht.**“ (S. 3 Zusammenfassung der Ergebnisse des o. g. Gutachten)

4.2 Rechtsgutachten zur optionalen Einführung differenzierter Grundsteuerhebesätze durch die Gemeinden in Nordrhein-Westfalen für das Finanzministerium des Landes NRW von den Professoren Dr. Klaus-Dieter Drüen und Dr. Marcel Krumm

„In Zeiten nachweislich niedriger Wohnkosten, guter Lohnentwicklungen, aber auf der anderen Seite ohnehin schon hoher Belastungen der Eigentümer und Nutzer von Nichtwohngrundstücken, kann der Differenzierungsspielraum unter Umständen auch kleiner werden. Dabei ist keine kleinteilige Perspektive anzulegen. Der Einschätzungsspielraum des Satzungsgebers ist zu achten. Es reicht daher der Blick auf die Entwicklung der Wohnkosten, des Grundstücks- und Vermietungsmarktes und des Lebenshaltungsindex im Allgemeinen und gegebenenfalls auf andere gesamtwirtschaftlich relevante Be- und Entlastungsfaktoren.“ (S. 9 des o. g. Gutachten)

„Derzeit liegen die Zweifelsfälle wegen der besonderen Gewichtigkeit des Lenkungszwecks erst weit jenseits einer Hebesatzdifferenzierung von 50 Prozent. Insoweit hegt allerdings bereits § 1 NWGrStHsG das Satzungsermessen sein. Die Norm erlaubt nämlich keine Belastungsdifferenzierung, die den Typus der Grundsteuer verändert, in dem sie die Grundsteuer vollständig oder weitgehend den Nichtwohngrundstücken auferlegt.“ (S. 9 des o. g. Gutachten)



4.3 Rechtsgutachterliche Stellungnahme für den Städtetag NRW betreffend Verfassungsrechtliche Risiken nordrhein-westfälischer Gemeinden im Falle der Festsetzung differenzierender Grundsteuer-Hebesätze von den Professoren Dr. Steffen Lampert und Dr. Lars Hummel vom 24.09.2024

„3. Mit welcher Hebesatzstrategie lassen sich die rechtlichen Risiken minimieren?

Eine rechtssichere Anwendung der Regelungen von Nordrhein-Westfalens Grundsteuerhebesgesetz durch die Gemeinden scheidet danach aus. Selbst wenn in einer Gemeinde eine weitestgehend homogene Bebauung von Wohngrundstücken existiere und Wohnnutzungen auf Nichtwohngrundstücken praktisch nicht stattfänden, so bestünden gleichwohl erhebliche verfassungsrechtliche Bedenken gegen eine Hebesatzdifferenzierung. Denn eine zahlenmäßig möglicherweise kleine Gruppe – die Eigentümer von Nichtwohngrundstücken (insbesondere Gewerbetreibende) – würde in besonderem Maße zur Sicherung des Grundsteueraufkommens herangezogen, ohne dass sie eine besondere „Finanzierungsverantwortung“ träge.

Für die in einer Gemeinde liegenden Grundstücke sollte in Anbetracht der bestehenden verfassungsrechtlichen Risiken schon dem Grunde nach stets nur ein einheitlicher Hebesatz bestimmt werden, was in Ansehung des § 25 Abs. 4 GrStG keiner gesonderten Rechtfertigung und in der Folge auch keiner (gesonderten) Begründung bedarf. Dieser weiteren alleinigen Berücksichtigung des § 25 Abs. 4 GrStG sollten zudem alle Gemeinden des Landes folgen. Den identifizierten Risiken kann angesichts der verfassungsrechtlichen strukturellen Bedenken gegen die Hebesatzdifferenzierung insoweit auch nicht durch eine sorgfältige Begründung der Festsetzung von unterschiedlichen Hebesätzen gemäß § 1 Satz 1 Nr. 2 und 3 NWGrStHsG rechtssicher begegnet werden.“ (S. 7 / S. 8 des o. g. Gutachten)

5. Optionen der Anpassung an die reduzierten Steuermessbeträge

Gemäß § 25 Absatz 1 Grundsteuergesetz (GrStG) bestimmt jede Gemeinde mit welchem Hebesatz die Grundsteuer zu erheben ist. Der Hebesatz kann für ein oder mehrere Kalenderjahre festgesetzt werden. Für die Stadt Hagen werden die Realsteuerhebesätze, die aus dem Hebesatz der Gewerbesteuer, der Grundsteuer A und Grundsteuer B bestehen, jährlich festgesetzt. Ein solcher Beschluss über die Festsetzung oder Änderung des Hebesatzes ist bis zum 30.06. eines Kalenderjahres mit Wirkung vom Beginn dieses Kalenderjahres zu fassen. Nach diesem Zeitpunkt kann der Beschluss über die Festsetzung des Hebesatzes gefasst werden, wenn der Hebesatz die Höhe der letzten Festsetzung nicht überschreitet (§ 25 Absatz 3 GrStG).

5.1 Anpassung des einheitlichen Hebesatzes auf 1146 Prozentpunkte zum Erhalt eines aufkommensneutralen Grundsteuervolumens

Aufgrund der im laufenden Verfahren gesenkten Steuermessbeträge wird derzeit ein um rund 287. 000 Euro reduziertes Grundsteueraufkommen prognostiziert. Um Aufkommensneutralität zu erreichen, müsste der Hebesatz auf 1146 Prozentpunkte angehoben werden.

Die Berechnung des Prozentwertes für einen aktualisierten einheitlichen Hebesatz der Grundsteuer B berücksichtigt den Gesamtbetrag der Steueränderung. Die Summe von 308.951,42 Euro entspricht einer Summe der Messbetragsänderungen von 27.124,80 € (308.951,42 € : 11,39). Die bisherige Summe der Messbeträge wurde um diesen Betrag reduziert (4.339.371€ - 27.124,80 € = 4.312.246 €).

Berechnungen zu einem möglichen einheitlichen Hebesatz der Grundsteuer B

GrSt B	2024	2025	März 2025		
Summe der Messbeträge	6.584.269	4.339.371	4.312.246	4.312.246	4.312.246
Planansatz GrSt B	49.382.022	49.404.266	49.404.266	49.404.266	49.404.266
berechneter Steueransatz (Summe MB x HS/100)	49.382.018	49.425.436	49.116.481,94	49.375.216,70	49.418.339,16
Differenz zwischen dem Planansatz und dem zu erwartendem Steueraufkommen		21.170	-287.784,06	-29.049,30	14.073,16
Hebesatz	750	1.139	1.139	1.145	1.146

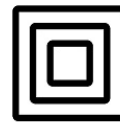
5.2 Einführung differenzierter Hebesätze in Höhe von 1020 Prozentpunkte für Wohn- und 1530 Prozentpunkte für Nichtwohngrundstücke

Obwohl aus Sicht der Verwaltung ein Rechtfertigungsgrund für differenzierte Hebesätze nicht vorliegt, wird nachfolgend nachrichtlich dargestellt, wie sich die Reduzierung der Steuermessbeträge auf differenzierte Hebesätze auswirken würde.

Die Anpassung der Summe der Messbeträge basiert nur auf den ausgewerteten 142 Fällen über 1000 Euro Grundsteueränderung in 2025, folglich rund 84 Prozent des Gesamtänderungsbetrags. Die Summe der Messbeträge für Wohngrundstücke reduziert sich um 16.657,43 Euro (189.728,17€ Steuersumme : 11,39) und für Nicht-Wohngrundstücke um 6.240,30 Euro (71.077,03 € : 11,39).

Berechnung differenzierter Hebesätze der Grundsteuer B

	Jan 25	März 25
Summe der Messbeträge für Nichtwohngrundstücke	1.058.932	1.052.692,00
Hebesatz für Nichtwohngrundstücke	1.521	1530
Summe der Grundsteuer für Nichtwohngrundstücke	16.106.355,72	16.106.187,60
Summe der Messbeträge für Wohngrundstücke	3.280.438	3.263.781,00
Hebesatz für Wohngrundstücke	1014	1020
Summe der Grundsteuer für Wohngrundstücke	33.263.641,32	33.290.566,20
Planansatz	49.404.266	49.404.266
zu erwartendes Steueraufkommen	49.369.997,04	49.396.753,80
Unter- bzw. Überschreitung des Planansatzes	-34.268,96	-7.512,20

**HAGEN**Stadt der FernUniversität
Der Oberbürgermeister

5.3 Der einheitliche Hebesatz der Grundsteuer B verbleibt bei 1139 Prozentpunkten

Weiterhin besteht die Option die Satzung mit dem beschlossenen einheitlichen Hebesatz für die Grundsteuer B mit 1139 Prozentpunkten nicht aufzuheben und nicht an die aktuellen Zahlen anzupassen.

Über 90 Prozent der erlassenen Grundsteuerbescheide sind bestandskräftig. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, die beschlossene Realsteuerhebesatzsatzung nicht zu ändern. Der Nachteil der Variante bestünde darin, dass 288.000 € Mindererträge in der Haushaltsbewirtschaftung auszugleichen sind.

Auswirkungen

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

☒ sind nicht betroffen

Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

☒ keine Auswirkungen (o)

Finanzielle Auswirkungen

☒ Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

Anlage/n

Keine