

## **Auszug aus der Niederschrift zur Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 08.05.2025**

---

### **Öffentlicher Teil**

#### **TOP 5.1. Entwicklung der Grundsteuer B**

0375/2025  
Vorberatung  
verwiesen

Herr Schmidt bekräftigt die Notwendigkeit des Antrages zu dieser Vorlage und betont auch mit Blick auf andere Kommunen, dass eine Ermittlung differenzierter und aufkommensneutraler Hebesätze zur Berechnung der Grundsteuer B zu mehr Transparenz und zu rechtlicher Sicherheit führen wird.

Herr Maßmann räumt ein, dass die vorgenommene Differenzierung, vermutlich bei der Festsetzung des Hebesatzes oder der steuerlichen Belastung, rechtswidrig ist und es erhebliche rechtliche Hürden gibt, wenn man einen differenzierten Hebesatz anwenden will. Normalerweise wird in der Praxis die steuerliche Belastung von Bodengrundstücken mit Bodenwert auf Nicht-Bodengrundstücke verschoben, in diesem Fall aber wurde die Belastung von Nicht-Bodengrundstücken auf Bodengrundstücke um 50% verschoben, also umgekehrt. Auch wenn manche Städte so verfahren, ist diese konkrete Verschiebung laut den Gutachten rechtlich nicht gedeckt und auch wenn die Umsetzung aufkommensneutral, also ohne Änderung des Gesamtsteueraufkommens angewandt wird, rechtlich umstritten.

Herr Rudel schlägt vor, in der heutigen Sitzung keinen Beschluss zu treffen, da zum einen der entscheidende Beschluss erst im Rat getroffen werden soll und zum anderen die offenen Fragen von Bürger für Hohenlimburg / die PARTEI vorliegen. Darüber hinaus möchte er vom Kämmerer wissen, ob das Verfahren rechtswidrig, oder rechtlich bedenklich sei.

In den letzten Sitzungen hat Herr Maßmann bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass ein unterschiedlicher Hebesatz, also eine unterschiedliche steuerliche Belastung für verschiedene Grundstücksarten, rechtlich problematisch sein kann. Das Gutachten sagt ganz klar, wenn die Steuerlast zu stark von Wohnungsgrundstücken auf andere Grundstücke verschoben wird, zum Beispiel um mehr als 50 %, kann dies erdrückend wirken und wäre somit nicht rechtmäßig. In der aktuellen Anfrage geht es um den umgekehrten Fall. Die Steuerlast soll von anderen Grundstücken auf Wohnungsgrundstücke verschoben werden. Auch dies hält Herr Maßmann nach dem gleichen Gutachten für rechtlich nicht zulässig. Er betont dabei jedoch, dass nur das rechtswidrig ist, was ein Gericht entscheidet. Trotzdem sollten Rat und Verwaltung gut überlegen, ob etwas beschlossen wird, dass wahrscheinlich vor Gericht keinen Bestand hat.

#### **Empfehlungsbeschluss:**

Die Verwaltung schlägt aufgrund der in allen NRW-Kommunen bestehenden Situation, dass das von der Finanzbehörde festzusetzende Messbetragsvolumen der Grundsteuer B für 2025 stetig sinkt, vor, die beschlossene Realsteuerhebesatzsatzung 2025 nicht zu ändern. Über eine mögliche Anpassung des Hebesatzes der Grundsteuer B für das kommende Jahr wird im Rahmen der Aufstellung des Haushaltsplans 2026 entschieden.

☒ Ohne Beschlussfassung (Beschlussfassung erfolgt im Rat)

Anlage 1      2025-05-08\_Antrag differenzierte Hebesätze Mai 2025 BfHo nach §16

Ratsfraktion  
Bürger für Hohenlimburg / Die PARTEI Hagen  
Rathausstraße 11  
58095 Hagen  
☎ 02331-207 4338/4226



**BfHo**  
**Die PARTEI**



**Herrn Oberbürgermeister**  
**Erik O. Schulz**  
**Im Hause**

Hagen, den 5. Mai 2025

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Schulz,

die Ratsfraktion Bürger für Hohenlimburg/Die PARTEI Hagen bittet Sie, folgenden Sachantrag gemäß § 16 (1,2) der Geschäftsordnung zum Tagesordnungspunkt 5.1. „Entwicklung der Grundsteuer B“ auf die Tagesordnung der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am Donnerstag, 8. Mai 2025, zu setzen:

## **Ermittlung differenzierender und aufkommensneutraler Hebesätze zur Berechnung der Grundsteuer B**

**Beschlussvorschlag:** Die Verwaltung wird beauftragt, differenzierende und aufkommensneutrale Hebesätze zur Berechnung der Grundsteuer B für Wohn- noch Nichtwohngrundstücke zu ermitteln, bei denen ein Belastungsunterschied von bis zu 50 Prozent anhand des höheren Hebesatzes berechnet wird.

**Begründung:** In der Sondersitzung des Rates vom 23. Januar 2025 stellte Stadtkämmerer Bernd Maßmann eine Beispielrechnung für einen differenzierten Hebesatz bei nicht wohnlich genutzten Objekten (Hebesatz 1521 %) und Wohngrundstücken (Hebesatz 1014 %) vor. Dabei ging Herr Maßmann von dem unteren Wert (hier 1014 %) zur Berechnung des rechtlich höchstmöglichen Belastungsunterschiedes in Höhe von 50 Prozent aus.

Um sowohl bei nicht wohnlich genutzten Objekten als auch bei Wohngrundstücken eine Aufkommensneutralität zu erzielen und beide Bereiche gegenüber den bis 2025 geltenden Hebesätzen nicht übermäßig zu belasten, haben zahlreiche andere Kommunen in NRW den 50-prozentigen Unterschied indes anhand des höheren Wertes berechnet. Sowohl kreisfreie Städte wie Dortmund (Wohngrundstücke 625 %, Nicht-Wohngrundstücke 1245 %), Essen (Wohngrundstücke

655 %, Nicht-Wohngrundstücke 1290 %) und Gelsenkirchen (Wohngrundstücke 696 %, Nicht-Wohngrundstücke 1397 %) als auch kreisangehörige Kommunen wie Ennepetal (Wohngrundstücke 853 %, Nicht-Wohngrundstücke 1623 %), Lüdenscheid (Wohngrundstücke 883 %, Nicht-Wohngrundstücke 1766 %) oder Schalksmühle (Wohngrundstücke 607 %, Nicht-Wohngrundstücke 1119 %) haben diese differenzierten Hebesätze, die in beiden Bereichen für kleinstmögliche Unterschiede zur vorherigen Grundsteuerbelastung führen, inzwischen umgesetzt.

Die Verwaltung wird deshalb gebeten, einen aufkommensneutralen differenzierten Hebesatz der Grundsteuer B mit einem Belastungsunterschied von bis zu 50 Prozent ebenfalls anhand des höheren Wertes zu berechnen.

Mit freundlichen Grüßen

Frank Schmidt  
Sprecher der Fraktion Bürger für Hohenlimburg/Die PARTEI  
im Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Hagen