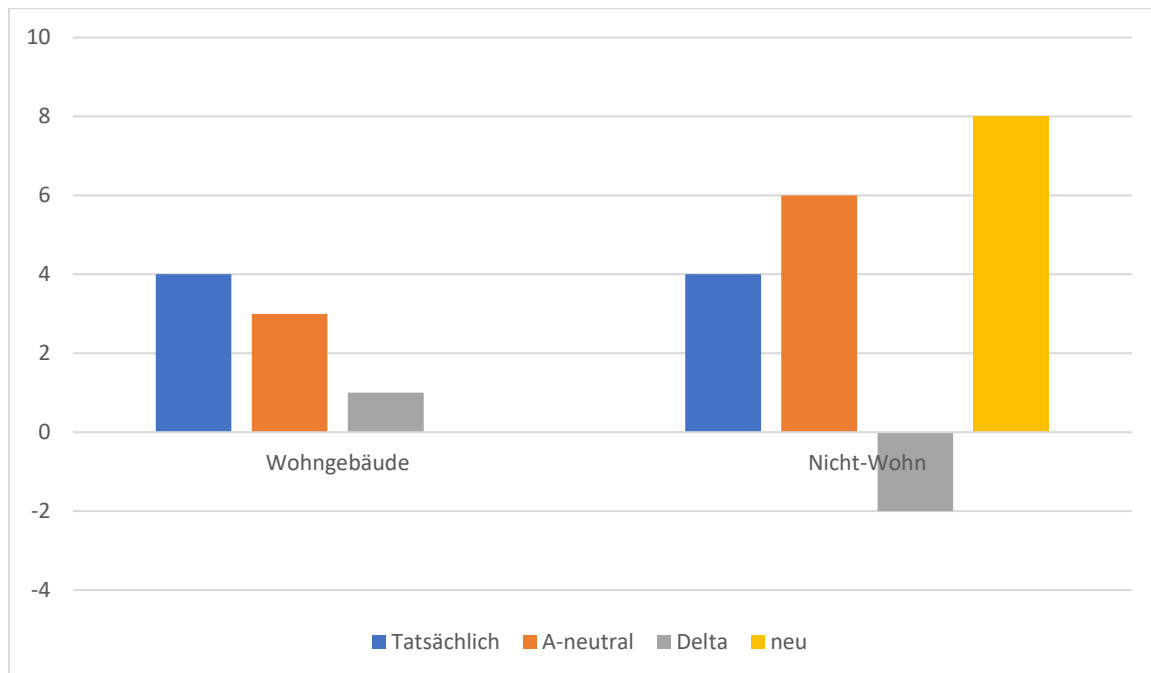


Der differenzierte Hebesatz – kein Dilemma?

Mehrere Länder haben den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, differenzierte Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngebäude festzusetzen. Damit sollen Ungleichgewichte zwischen diesen Grundstücksarten austariert werden, die durch die neue Grundsteuer entstehen. Im Ergebnis sollen beide Gruppen mit einem aufkommensneutralen Hebesatz besteuert werden. Recht einfach ist die Entscheidungsfindung in Nordrhein-Westfalen, da das Land getrennte Hebesätze für die Grundstücksarten berechnet hat, die die Aufkommensneutralität gewährleisten. Schwieriger verhält es sich in den Ländern, die eine solche getrennte Übersicht nicht erstellt haben; hier müssen die Gemeinden selbst ermitteln, ob es signifikante Lastverschiebungen zwischen den Grundstücksarten gibt.

In einem zweiten Schritt ist dann zu prüfen, wie hoch die Differenzierung sein muss, um die Aufkommensneutralität insgesamt zu erreichen. Allerdings gibt es Gemeinden, die auf Grund ihrer finanziellen Situation gezwungen sind, einen höheren als den neutralen Hebesatz festzulegen. In Rheinland-Pfalz, das die Differenzierung erst im Februar 2025 beschlossen hat, gibt es ein zusätzliches Problem. Das Land hat im Finanzausgleichsgesetz Nivellierungssätze für die Grundsteuer (in diesem Fall für die Grundsteuer B) festgesetzt, die in vielen Gemeinden höher als der (zunächst für alle Grundstücke ermittelte) aufkommensneutrale Hebesatz sind. Daher haben viele Gemeinden es vermieden, niedrigere Hebesätze zu beschließen, um keine Nachteile im Finanzausgleich (und bei den Umlagen) zu haben.

Wenn und soweit dann eine Differenzierung vorgenommen werden soll, erscheint es plausibel die Hebesätze so festzulegen, dass sie in der gleichen Relation den aufkommensneutralen Hebesatz übersteigen:



Eigene Darstellung

In dem Beispiel liegt der für Wohngebäude festgesetzte Hebesatz (400 v.H.) um ein Drittel höher als er aufkommensneutral (300 v.H.) gewesen wäre. Umgekehrt

ist er für Nicht-Wohngebäude ein Drittel niedriger als aufkommensneutral (600 v.H.) Sollen beide Grundstücksarten gleichbehandelt werden, müsste der Hebesatz für Nicht-Wohngebäude nicht nur um das „fehlende“ Drittel erhöht werden sondern auch um das Drittel, um das die Wohngebäude mehrbelastet werden (also nicht von 400 v.H. auf 600 v.H. sondern auf 800 v.H.).

Das Argument ist also die Gleichbehandlung aller Grundstücksarten bei der Erhöhung der Grundsteuer nicht nur im aktuellen Fall, sondern auch für spätere Anhebungen des Steuersatzes. Selbstverständlich steht es der Gemeinde frei eine stärkere Spreizung vorzunehmen, wenn damit ein besonderer Zweck (z.B. Förderung des Wohnungsbaus – so in der amtlichen Begründung) verfolgt werden soll.

Oft übersehen wird die Frage, ob die Grundsteuer tatsächlich eine endgültige Belastung für Gewerbeimmobilien darstellt. Denn zum einen gibt es den direkten Betriebsausgabenabzug bei der Gewinnermittlung. Zum anderen gibt es für die Gewerbesteuer die Kürzung des Gewerbeertrages um die tatsächlich gezahlte Grundsteuer. Möglicherweise ist eine höhere Grundsteuer für Nicht-Wohngebäude weniger dramatisch, als es zunächst den Anschein hat.

Mai 2025