

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	GB 4 Finanzen und Beteiligungssteuerung
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 403 - Finanzen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Christoph Berg 563 4212 christoph.berg@stadt.wuppertal.de
	Datum:	28.10.2024
	Drucks.-Nr.:	VO/1220/24 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
05.11.2024	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungs- steuerung und Betriebsausschuss WAW	Empfehlung/Anhörung
07.11.2024	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
11.11.2024	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Beschluss einer Hebesatzsatzung zur Umsetzung der Grundsteuerreform zum 01.01.2025		

Grund der Vorlage

Festsetzung der Grundsteuer-Hebesätze ab dem 01.01.2025 zur Umsetzung der Grundsteuerreform im Rahmen einer neuen Hebesatzsatzung. Der Gewerbesteuerhebesatz bleibt unverändert, wird aber regelungssystematisch mit in die Hebesatzsatzung aufgenommen.

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt die Satzung über die Festsetzung der Hebesätze der Grundsteuer A und der Grundsteuer B sowie der Gewerbesteuer der Stadt Wuppertal (Hebesatzsatzung) gemäß Anlage 1.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Uwe Schneidewind

Thorsten Bunte

Begründung

1. Ausgangslage

Seit dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10.04.2018 befassen sich Bundes- und Landesgesetzgeber sowie die Finanzbehörden und die Kommunen mit der Umsetzung der Grundsteuerreform. Nach Ankündigung der NRW-Landesregierung im Jahr 2021 steht fest, dass das Land NRW das sog. Bundesmodell anwendet. Zwischenzeitlich hat der Landesgesetzgeber außerdem das Grundsteuerhebesatzgesetz verabschiedet. Mit diesem Gesetz hat das Land NRW den Kommunen optional die Möglichkeit eröffnet, ab dem Jahr 2025 bei der Erhebung der Grundsteuer B anstelle eines einheitlichen Hebesatzes auch differenzierte Hebesätze für sog. Wohngrundstücke und Nicht-Wohngrundstücke festzulegen und anzuwenden. Ab dem 01.01.2025 ist zwingend das neue Recht anzuwenden.

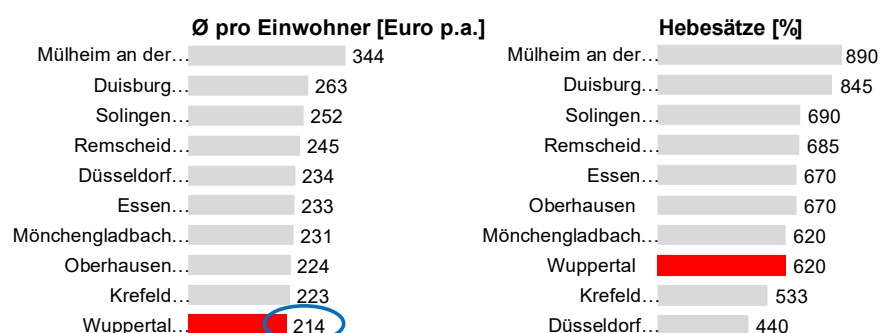
Die Verwaltung hat über die Hintergründe, vor allem die rechtlichen Entwicklungen, die fiskalischen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt und die Umverteilungswirkungen infolge der Reform umfassend berichtet. Hierzu wird insbesondere auf den Sachstandsbericht zur Umsetzung der Grundsteuerreform im Finanzausschuss vom 25.06.2025 (VO/0706/24) verwiesen. Ergänzend erfolgte eine Informationsveranstaltung; ebenso wurden den Fraktionen zuletzt die Rechtsgutachten hinsichtlich des nordrhein-westfälischen Grundsteuerhebesatzgesetzes zur Verfügung gestellt.

Die wesentlichen Inhalte werden nachfolgend noch einmal zusammengefasst.

2. Rückblick auf die bisherige Grundsteuerentwicklung

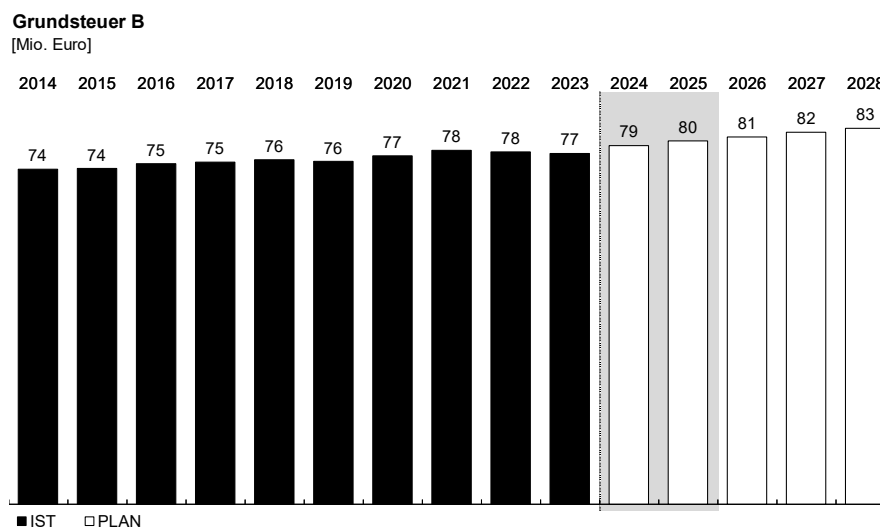
In Wuppertal belief sich das Grundsteueraufkommen je Einwohner im Jahr 2023 bei einem Hebesatz von 620 v.H. auf 214 Euro p.a. Es lag damit leicht unter dem NRW-Durchschnitt von 219 Euro p.a. Im regionalen Vergleich der kreisfreien Städte im Regierungsbezirk Düsseldorf liegt die Pro-Kopf-Belastung in Wuppertal damit am niedrigsten. Das höchste Pro-Kopf-Aufkommen hatte die Stadt Mülheim an der Ruhr mit 344 Euro p.a. bei einem Hebesatz von 890 v.H.

Grundsteuer B im Regierungsbezirk Düsseldorf (kreisfr. Städte)
2023



Der Grundsteuerhebesatz von 620 v.H. wurde im Zuge der Haushaltssanierung zuletzt 2013 angepasst. Im o.g. Sachstandsbericht wurde u.a. dargestellt, dass aufgrund der seit dem letzten Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.1964 unterbliebenen Wertfortschreibungen die Entwicklung der Grundsteuer weit hinter der Inflation zurückgeblieben ist. Dies trifft auch auf den Zeitraum ab 2013 zu. Auf die näheren Ausführungen im Sachstandsbericht sei verwiesen.

Im Doppelhaushalt 2024/2025 sind Grundsteuererträge von rd. 79 bzw. 80 Mio. veranschlagt. Die Entwicklung innerhalb der letzten zehn Jahre sowie die derzeitige Mittelfristplanung ergeben sich aus der folgenden Grafik:



3. Chronologie der Grundsteuerreform und Umsetzung in NRW

Urteil Bundesverfassungsgericht vom 10.04.2018

Das Bundesverfassungsgericht hat am 10.04.2018 entschieden, dass die bisherige Bemessungsgrundlage der Grundsteuer B wegen veralteter Grundstücks-Werte (Bewertungsstichtag 01.01.1964) nicht mehr verfassungsgemäß ist. Der Bundesgesetzgeber wurde verpflichtet bis spätestens 31.12.2019 ein Reformgesetz zu beschließen. Für die anschließende Umsetzung wurde Bund, Ländern und Kommunen fünf Jahre Zeit gegeben, das Gesetz umzusetzen. Die Neubewertung aller Grundstücke muss somit spätestens zum 31.12.2024 abgeschlossen sein.

Grundsteuerreformgesetz vom 26.11.2019

Das Grundsteuerreformgesetz zielt auf die verfassungskonforme, rechtssichere und zeitgemäße Fortentwicklung der Grundsteuer sowie der damit verbundenen Bewertung der Grundsteuerobjekte. Die Umsetzung der Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts erfolgt dabei unter Anknüpfung an das bestehende Bewertungs- und Grundsteuersystem (sog. Bundesmodell) nach folgendem Schema:

Stufe	Berechnungsschritte der Grundsteuer	Verwaltungsakt	Zuständige Stelle
1	Bemessungsgrundlage: Grundsteuerwert zum Bewertungsstichtag 01.01.2022	Grundsteuerwertbescheid	Finanzamt
2	x Grundsteuermesszahl = Grundsteuermessbetrag	Grundsteuermessbetragsbescheid	Finanzamt
3	x Hebesatz = Grundsteuer	Grundsteuerbescheid	Kommune

Über die sog. Länderöffnungsklausel wurde den Ländern eine abweichende Regelungskompetenz eröffnet. An die Gemeinden wurde appelliert, die Anpassung des Hebesatzes aufkommensneutral zu gestalten.

Anwendung des Bundesmodells in NRW – Ankündigung der Landesregierung vom 06.05.2021

Am 06.05.2021 teilte der damalige NRW-Finanzminister Lienenkämper mit, dass Nordrhein-Westfalen nach gründlicher Abwägung der Vor- und Nachteile von der Länderöffnungsklausel bei der Grundsteuer keinen Gebrauch machen wird. Damit gilt das Bundesmodell – wie in der Mehrzahl der Länder – auch für Nordrhein-Westfalen.

Die Umsetzung des Bundesmodells in Nordrhein-Westfalen sollte ohne ein eigenes Gesetzgebungsverfahren erfolgen. Entgegen frühzeitiger Hinweise der kommunalen Spitzenverbände wurde eine landesspezifische Anpassung der Grundsteuermesszahlen zur Abfederung von Belastungsverschiebungen zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken – anders als in anderen Bundesländern – versäumt.

Nordrhein-Westfalens Grundsteuerhebesatzgesetz vom 05.07.2024

Anstelle einer landesweiten Anpassung der Grundsteuermesszahlen hat der Landtag NRW am 04.07.2024 das Grundsteuerhebesatzgesetz (NWGrStHsG) verabschiedet.

Das Gesetz eröffnet die Option, die Hebesätze in der Grundsteuer B zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken zu differenzieren. Dabei darf der Hebesatz für Nichtwohngrundstücke jedoch nicht niedriger sein als derjenige für Wohngrundstücke. Die Gemeinde kann für beide Grundstücksarten (wie bisher) einen einheitlichen Hebesatz festlegen.

Bekanntlich hat bereits das Gesetzesvorhaben erhebliche Kritik seitens der Kommunen ausgelöst. Insbesondere sind von den kommunalen Spitzenverbänden große Zweifel an einer verfassungskonformen Anwendung differenzierter Hebesätze formuliert worden. Es besteht die ernste Sorge, dass differenzierte Hebesätze nicht nur Probleme in der rechtzeitigen technischen Umsetzung nach sich ziehen, sondern insbesondere auch rechtlich angreifbar sind.

Vor diesem Hintergrund hat das Finanzministerium NRW ein Rechtsgutachten in Auftrag gegeben, mit dem diese rechtlichen Zweifel ausgeräumt werden sollten. Zugleich hat der Städtetag NRW ein eigenes Rechtsgutachten eingeholt. Beide Gutachten liegen inzwischen vor und wurden den Ratsfraktionen zur Verfügung gestellt. Sie kommen im Wesentlichen zu gegensätzlichen Rechtsauffassungen.

a) Rechtsgutachten im Auftrag des Landes NRW zur Hebesatzdifferenzierung

Die Gutachter Drüen/Krumm sehen keine bedeutsamen verfassungsrechtlichen Risiken oder Begründungsaufwände für die Kommunen, soweit die Differenzierungsentscheidung des Satzungsgebers auf das sozial- und gesellschaftspolitische Ziel einer Wohnnebenkostenstabilisierung bzw. –reduzierung zurückgeführt werden kann und der Belastungsunterschied zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken nicht mehr als 50 % betrüge. Unabhängig davon, ob die Kommunen von der Option der Hebesatzdifferenzierung Gebrauch machen oder nicht, halten die Gutachter eine besondere Begründung im Falle der Hebesatzdifferenzierung für nicht notwendig. Im Falle einer (aus Sicht der Gutachter hypothetischen) Gleichheitswidrigkeit einer differenzierenden Satzung wäre das Steuerausfallrisiko der Kommunen auf das Niveau einer Anwendung des niedrigeren Hebesatzes für alle Grundstücksarten begrenzt.

b) Rechtsgutachtens im Auftrag des Städtetages NRW zur Hebesatzdifferenzierung

Die Gutachter Lampert/Hummel sehen eine Differenzierung der Hebesätze nach Wohn- und Nichtwohn-Grundstücken auf Rechtsgrundlage des NWGrStHsG als zu allgemein an, um den gleichheitsrechtlichen Anforderungen der Verfassungsrechtsprechung an begünstigende Steuerverschonungsregelungen zu genügen. Eine rechtssichere Anwendung der Regelungen des NWGrStHsG durch die Gemeinden scheidet aus Sicht der Gutachter damit aus. Für die in einer Gemeinde liegenden Grundstücke sollte wegen der verfassungsrechtlichen Risiken schon dem Grunde nach stets nur ein einheitlicher Hebesatz bestimmt werden. Die Gutachter kommen – wie Drüen/Krumm – ebenfalls zu dem Schluss, dass im Falle einer Gleichheitswidrigkeit einer differenzierenden Satzung das Steuerausfallrisiko der Kommunen auf das Niveau einer Anwendung des niedrigeren Hebesatzes für alle Grundstücksarten begrenzt wäre.

4. Umsetzung der Grundsteuerreform in Wuppertal

Wie bereits verschiedentlich dargestellt ist es Ziel der Verwaltung, die Umsetzung der Grundsteuerreform in Wuppertal aufkommensneutral zu gestalten – so wie es auch bereits Zielsetzung des Grundsteuerreformgesetzes von 2019 war. Dabei wird davon ausgegangen, dass das nach altem Recht im Doppelhaushalt 2024/2025 für 2025 veranschlagte Aufkommen aus der Grundsteuer B von 80,1 Mio. Euro erreicht werden und in Summe unverändert bleiben soll. Aufkommensneutralität für die Kommune bedeutet jedoch nicht individuelle Belastungsneutralität für die Abgabepflichtigen.

Trotz des für 2025 entstehenden erheblichen Haushaltsdefizits und des daraus resultierenden Konsolidierungszwangs wird eine aufkommenssteigernde Festsetzung der Grundsteuerhebesätze – insbesondere vor dem Hintergrund der ohnehin zu erwartenden Belastungsverschiebungen – derzeit als nicht vermittelbar angesehen.

Berechnungsgrundlagen

a) Veranlagungsdaten der Finanzverwaltung NRW

Die Finanzverwaltung NRW stellt seit 2022 per digitalem Datenträgeraustausch über IT.NRW die neuen Besteuerungsgrundlagen für die rund 110.000 Grundsteuerobjekte, insbesondere die Grundsteuermessbeträge zur Verfügung.

Die Daten werden seitdem laufend (d.h. sukzessive entsprechend des Fortschritts der Grundstücksbewertungen und Korrekturen) übermittelt und in die Veranlagungssoftware der Stadt Wuppertal eingelesen und plausibilisiert. In vielen Fällen zeigte sich dabei Korrekturbedarf, der an die Finanzbehörde gemeldet wurde. Die so übermittelten und geprüften Besteuerungsgrundlagen sind maßgebend für die Grundsteuerveranlagung ab 2025. Dieser Prozess dauert noch immer an.

b) Berechnungsgrundlagen der aufkommensneutralen Hebesätze des Finanzministeriums NRW

Neben den übermittelten Veranlagungsdaten hat das Finanzministerium NRW als Serviceleistung eigene Berechnungsgrundlagen auf Grundlage der sog. Messbetragsverzeichnisse für die Grundsteuer A und B veröffentlicht, sie beziehen sich auf den Bestand zum Stichtag 01.01.2024. Sie weisen das Volumen der Grundsteuermessbeträge nach altem und nach neuem Recht aus.

Das Bestandsverzeichnis des Finanzministeriums zum 01.01.2024 ist nicht deckungsgleich mit den im laufenden Datenaustausch über IT.NRW an das städtische Steueramt

übermittelten Veranlagungsdaten. Nach Aussage der Finanzverwaltung NRW ist auch nicht beabsichtigt, die Hinweise seitens der Kommunen auf nicht plausible, fehlende und nichtzutreffende Daten im Bestandsverzeichnis zum 01.01.2024 noch zu korrigieren.

Aufgrund der unterschiedlichen Berechnungsgrundlagen stellt das Finanzministerium NRW auf seiner Homepage aufkommensneutrale Hebesätze dar, die somit mit den eigenen Berechnungen des städtischen Steueramtes auf Grundlage der übermittelten Veranlagungsdaten nicht übereinstimmen und auch nicht übereinstimmen können.

Aufkommensneutrale Hebesätze

Im Ergebnis führen die oben dargestellten unterschiedlichen Berechnungsgrundlagen zu folgenden aufkommensneutralen Hebesätzen. Die aufkommensneutralen Hebesätze des Finanzministeriums werden aufgrund der letztlich nicht belastbaren Datengrundlage hier jedoch nur nachrichtlich mit ausgewiesen.

Steuerart	Grundstücksart	bisheriger Hebesatz	aufkommensneutraler Hebesatz auf Grundlage der über IT.NRW übermittelten Veranlagungsdaten	aufkommensneutraler Hebesatz auf Grundlage der Berechnungsgrundlagen des Finanzministeriums NRW –nachrichtlich–
<u>Grundsteuer A</u>		240 v.H.	309 v.H.	309 v.H.
<u>Grundsteuer B</u>				
bei einheitlichem Hebesatz	alle	620 v.H.	947 v.H.	891 v.H.
bei differenziertem Hebesatz	Wohngrundstücke		805 v.H.	727 v.H.
	Nicht-Wohngrundstücke		1.390 v.H.	1.378 v.H.

Mögliche Belastungsverschiebungen

Aufgrund der Neubewertung der Grundstücke ergeben sich Belastungsverschiebungen. Hierzu hatte das Bundesministerium der Finanzen ausgeführt, „dass es eine unvermeidliche Folge des Urteils des Bundesverfassungsgerichts ist, dass es für die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer zu einer Mehr- oder Minderbelastung kommen kann. Dies gilt unabhängig vom gewählten Grundsteuermodell für alle Länder und ist schon deshalb zwingend, weil die bisherige Grundlage für die Steuererhebung nicht verfassungskonform ist und eine Neubewertung des Grundbesitzes erfordert. Das neue Bewertungsrecht gewährleistet eine gleichmäßige Neubewertung der Grundstücke nach objektiven Kriterien und beseitigt damit den bisherigen verfassungswidrigen Zustand. Belastungsverschiebungen im Einzelfall sind folglich unvermeidbar und folgerichtig.“¹

Für Wuppertal würden sich die in den folgenden Tabellen dargestellten Veränderungen ergeben. Die erste Tabelle zeigt die Belastungsverschiebungen bei einem einheitlichen Hebesatz von 947 v.H. Die zweite Tabelle zeigt die Verschiebungen bei differenzierten Hebesätzen von 805 v.H. bzw. 1.390 v.H. für Wohn- bzw. Nichtwohngrundstücke. Die in grün dargestellten Veränderungen stellen aus Sicht des städtischen Haushaltes Ertragsverbesserungen dar, aus Sicht der Steuerpflichtigen aber Mehrbelastungen. Die rot dargestellten Veränderungen stellen Ertragsverschlechterungen dar, aus Sicht der Steuerpflichtigen aber Entlastungen.

¹ Schreiben des BMF vom 10.04.2024 betreffend der Reform der Grundsteuer und mögliche Belastungsverschiebungen zulasten der Wohngrundstücke, GZ IV D 4 - G 1150/23/10001 :005

Grundsteuer B alt vs. neu (Hochrechnung für 2025)						
[Mio. Euro]		Einheitlicher Hebesatz 947 %				
Grundstücksart	Grundsteuer alt	Grundsteuer neu	Veränderung absolut	...	Veränderung %	...
1 unbebaute Grundstücke	1,3	2,6	+1,3		+102%	
2 Einfamilienhäuser	13,3	17,4	+4,1		+31%	
3 Zweifamilienhäuser	3,7	4,8	+1,1		+29%	
4 Mietwohngrundstücke	19,9	21,9	+2,0		+10%	
5 Wohnungseigentum	14,4	16,5	+2,1		+15%	
6 Teileigentum	0,8	0,7	-0,1		-11%	
7 Geschäftsgrundstücke	20,4	11,4	-9,1		-44%	
8 gemischt genutzte Grundstücke	5,7	4,1	-1,6		-29%	
9 sonstige bebaute Grundstücke	0,5	0,7	+0,2		+32%	
Summe	80,1	80,1				

Grundsteuer B alt vs. neu (Hochrechnung für 2025)						
[Mio. Euro]		Differenzierte Hebesätze (805 % / 1390 %)				
Grundstücksart	Grundsteuer alt	Grundsteuer neu	Veränderung absolut	...	Veränderung %	...
1 unbebaute Grundstücke	1,3	3,8	+2,5		+196%	
2 Einfamilienhäuser	13,3	14,8	+1,5		+12%	
3 Zweifamilienhäuser	3,7	4,1	+0,4		+10%	
4 Mietwohngrundstücke	19,9	18,6	-1,3		-7%	
5 Wohnungseigentum	14,4	14,1	-0,3		-2%	
6 Teileigentum	0,8	1,0	+0,2		+30%	
7 Geschäftsgrundstücke	20,4	16,7	-3,8		-18%	
8 gemischt genutzte Grundstücke	5,7	6,0	+0,3		+5%	
9 sonstige bebaute Grundstücke	0,5	1,1	+0,5		+94%	
Summe	80,1	80,1				

In absoluten Fallzahlen ergeben sich folgende Abweichungen zwischen der Anwendung eines einheitlichen Hebesatzes zu differenzierten Hebesätzen in der Grundsteuer B:

Unterschied zur Grundsteuer bisher bei einem	einheitlichen Hebesatz i.H.v. 947 %:	differenzierten Hebesatz i.H.v. 805 % / 1390 %:	Abweichung Fälle
Anzahl Fälle, die über 1000 € mehr zahlen müssen:	3.768	3.676	- 92
Anzahl Fälle, die zwischen 100 und 1000 Euro mehr zahlen müssen:	39.687	30.481	- 9.206
Anzahl Fälle, die zwischen 0 und 100 Euro mehr zahlen müssen:	21.516	19.723	- 1.793
Anzahl Fälle, die zwischen 0 und 100 Euro weniger zahlen müssen:	17.443	21.899	+ 4.456
Anzahl Fälle, die zwischen 100 und 1000 Euro weniger zahlen müssen:	10.770	17.450	+ 6.680
Anzahl Fälle, die über 1000 Euro weniger zahlen müssen:	2.221	2.176	- 45

Es zeigt sich, dass auch bei Anwendung differenzierter Hebesätze die Zahl der Fälle mit Mehr- oder Minderbelastung erheblich ist.

Einheitlicher Hebesatz versus differenzierte Hebesätze

In sorgfältiger Abwägung zwischen einem einheitlichen oder differenzierten Hebesätzen empfiehlt die Verwaltung, für die Grundsteuer B einen einheitlichen Hebesatz anzuwenden. Dies mindestens bis zu einer final gesicherten Rechtslage.

Hierfür sprechen vor allem folgende Gründe:

- Das vom Land beauftragte Gutachten von Drüen/Krumm erhebt zwar keine verfassungsrechtlichen Bedenken gegen die Anwendung differenzierter Hebesätze. Das vom Städtetag beauftragte Gutachten von Lampert/Hummel aber sehr wohl.
- Durch die Anwendung differenzierter Hebesätze entsteht ein zusätzliches Rechts- und Klagerisiko, und zwar unabhängig von der Frage, ob man sich rechtlich der

Auffassung des vom Land NRW beauftragten Gutachtens anschließt. Denn in jedem Fall bleibt es dabei, dass das Prozessrisiko im Falle der Hebesatzdifferenzierung (allein) die gemeindliche Ebene trifft und eine verlässliche Klärung der verfassungsrechtlichen Zulässigkeit erst durch entsprechende Gerichtsentscheidungen zu erwarten ist.

- Die Entscheidung für differenzierte Hebesätze wäre gemäß der Gesetzesbegründung zum NWGrStHsG hinsichtlich der Beachtung des Gleichbehandlungsgebots (Art. 3 GG) verfassungsrechtlich abzusichern und gesondert zu begründen.² Zwar kommt das vom Land NRW beauftragte Rechtsgutachten zu dem Schluss, dass die Kommune einfach den Lenkungszweck der Wohnnebenkostenstabilisierung vom Landesgesetzgeber übernehmen könne. Jedoch bestätigt das vom Städtetag beauftragte Gutachten die verfassungsrechtlichen Bedenken und kommt zu dem Schluss, dass die Ausgestaltung des NWGrStHsG ungeeignet sei, eine Begründung für eine Hebesatzdifferenzierung vorzunehmen, die den allgemeinen gleichheitsrechtlichen Anforderungen der Verfassungsrechtsprechung an begünstigende Steuerverschonungsregelungen genügt.
- Beide Gutachten kommen zu dem Schluss, dass im Falle einer Gleichheitswidrigkeit differenzierter Hebesätze das Steuerausfallrisiko der Kommunen auf das Niveau einer Anwendung des niedrigeren Hebesatzes für alle Grundstücksarten begrenzt wäre. D.h. im Fall des Falles wäre auch für Nicht-Wohngrundstücke der günstigere Hebesatz anzuwenden; das fiskalische Risiko läge dann voll bei der Stadt. Diese Risiko lässt sich für Wuppertal auf ca. 12,0 Mio. je Veranlagungsjahr beziffern (bei Veranlagung *aller* Grundstücke mit dem differenzierten Hebesatz für Wohngrundstücke). Berücksichtigt man, dass bis zu einer höchstrichterlichen Rechtsprechung in dieser Frage sehr wahrscheinlich mehrere Jahre vergehen würden, würde sich dieser Betrag rasch auf einen mittleren zweitstelligen Millionenbetrag aufsummieren.
- Die Anwendung eines differenzierten Hebesatzes trägt dem sozial- und gesellschaftlichen Zweck einer Wohnnebenkostenstabilisierung bzw. -reduzierung Rechnung. Dies habe der Gesetzgeber lt. Drüen/Krumm dadurch vorgezeichnet, dass der Hebesatz für Nichtwohngrundstücke nicht niedriger sein darf als der für Wohngrundstücke (§ 1 Abs. 1 NWGrStHsG). Allerdings führt dies im Gegenzug zu einer Mehrbelastung der Nichtwohngrundstücke und damit insbesondere der Gewerbeimmobilien. Ferner entstehen neue Ungerechtigkeiten. So würden z.B. Wohnungen in gemischt genutzten Immobilien ungerechtfertigt wesentlich stärker besteuert, als Wohnungen in reinen Wohnimmobilien.
- Auch bei einem differenzierten Hebesatz bliebe die Zahl der von individuellen Mehrbelastungen betroffenen Abgabepflichtigen erheblich.
- Die technische Umsetzung differenzierter Hebesätze ist mit der von der Stadt Wuppertal eingesetzten Veranlagungssoftware derzeit nach Aussage der Fachverwaltung noch nicht realistisch umsetzbar.

² vgl. Landtagsdrucksache 18/9242 vom 14.05.2024, S. 3

- Zudem ist aktuell das im Bereich der Grundbesitzabgaben eingesetzte Personal dadurch, dass neben dem regulären Tagesgeschäft die Prüfung und Plausibilisierung der von der Finanzbehörde übermittelten Daten erfolgt und noch Systemeinstellungen zur Verarbeitung der übermittelten Daten getestet werden müssen, absolut ausgelastet. Mit Blick auf zu erwartende Nachfragen, Beschwerden und Einsprüche ist auch in 2025 vorläufig mit keiner Arbeitsentlastung zu rechnen. Zusätzliche Klagerisiken sollten auch vor diesem Hintergrund vermieden werden.

5. Erlass einer Hebesatzsatzung

Bisher sind die Hebesätze der Stadt Wuppertal in § 6 der Haushaltssatzung für den Doppelhaushalt 2024/2025 geregelt. Mit Blick auf die ab 2025 neu festzusetzenden Grundsteuerhebesätze wurde in die Haushaltssatzung bereits der Hinweis aufgenommen, dass die Steuersätze gemäß § 36 Abs. 1 des Grundsteuergesetzes in der Fassung vom 16.12.2022 im Rahmen einer noch zu erlassenden gesonderten Hebesatzsatzung neu festzulegen sind. Bis zum Erlass der Hebesatzsatzung gelten die in § 6 der Haushaltssatzung geregelten Hebesätze übergangsweise fort.

Mit der als Anlage 1 beigefügten Hebesatzsatzung werden ab 2025 die Hebesätze wie folgt festgelegt:

Grundsteuer A:	309 v.H. (bisher 240 v.H.)
Grundsteuer B:	947 v.H. (bisher 620 v.H.)
Gewerbsteuer:	490 v.H. (bisher 490 v.H.)

Der Hebesatz für die Gewerbsteuer bleibt unverändert, wird aber aus systematischen Gründen mit in die Hebesatzsatzung aufgenommen.

Die bisher gemäß Haushaltssatzung für 2025 geltenden Hebesätze werden außer Kraft gesetzt.

Klimacheck

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

☒ neutral /nein

☐ ja, positive Auswirkungen

☐ ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Veranlagungsverfahren Grundsteuer hat keine klimarelevanten Auswirkungen.

Kosten und Finanzierung

entfällt

Anlagen

Anlage 1: Satzung über die Festsetzung der Hebesätze der Grundsteuer A und der Grundsteuer B sowie der Gewerbsteuer der Stadt Wuppertal (Hebesatzsatzung)