Übersicht

Hilden

Der Bürgermeister
Hilden, den 17.10.2024
AZ.: IV/20.2 St

WP 20-25 SV 20/206

Beschlussvorlage

Grundsteuerreform 2025

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
CDU			
SPD			
Grüne			
FDP			
AfD			
BA			
Allianz			
Die Linke			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen	☒ ja	☐ nein	☐ noch nicht zu übersehen
Organisatorische Auswirkungen	☐ ja	☐ nein	☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen	30.10.2024	Entscheidung

Anlage 1_Aktualisierung_Grundsteuer A_202409
Anlage 2_Aktualisierung_Grundsteuer B_202409
Anlage 3_Rechtsgutachten_Hebesatzdifferenzierung_Städtetag

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt eine Hebesatzsatzung über die Festsetzung der Steuersätze für die Realsteuern der Stadt Hilden im Haushaltsjahr 2025 (Hebesatzsatzung 2025) mit folgenden Hebesätzen zu erstellen:

1) Grundsteuer
   a) für die Betriebe und land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) 415 v.H.
   b) für die Grundstücke (Grundsteuer B) 830 v.H.

2) Gewerbesteuer 430 v.H.

Erläuterungen und Begründungen:

Mit der Mitteilungsvorlage WP 20-25 SV 20/199 „Bericht zum Stand der Grundsteuerreform“ wurde im Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen am 18.09.2024 ausführlich über die Entwicklung und den seinerzeitigen Stand der Grundsteuerreform berichtet. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf diese Sitzungsvorlage mit ihren Anlagen verwiesen.

Neben den angekündigten und teilweise bereits erfolgten Releases und Updates der städtischen Finanzsoftware gibt es weitere Entwicklungen über die im Folgenden informiert wird:

Berechnungsgrundlagen

Mitte September 2024 erfolgte die avisierte einmalige Aktualisierung der vom Land herangezogenen Berechnungsgrundlagen für die Grundsteuer (Aktualisierung 09/2024, siehe Anlage 1 und 2):

	01.01.2024		01.01.2025		Veränderung	
	absolut	%	absolut	%	absolut	%
Fallzahlen Grundsteuer **A**	131		129		-2	-1,53
Messbetragsvolumen Grundsteuer **A** insgesamt	4.003		2.859		-1.144	-28,58
Fallzahlen Grundsteuer **B**	20.300		20.294		-6	-0,03
Messbetragsvolumen Grundsteuer **B** insgesamt	2.633.844	100	2.112.424	100	-521.420	-19,80
- hiervon Wohngrundstücke	1.554.700	59	1.592.260	75	+37.560	+2,42
- hiervon Nicht-wohngrundstücke	1.079.144	41	520.164	25	-558.980	-51,80

Rechtsunsicherheit bei der Anwendung von differenzierten Hebesätzen der Grundsteuer B

Des Weiteren informierte der Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen (StGB NRW) mit Schnellbrief 303/2024 vom 26.09.2024 über ein weiteres Rechtsgutachten zweier Universitätsprofessoren zur verfassungsrechtlichen Zulässigkeit einer Hebesatzdifferenzierung, das im Auftrag des Städtetags NRW erstellt wurde (siehe Anlage 3).
Laut diesem Gutachten scheidet eine rechtssichere Anwendung der Regelungen des nordrhein-westfälischen Grundsteuerhebesatzgesetzes durch die Gemeinden aus.

Die konträren Bewertungen der offenen Rechtsfragen der Gutachten, zum einen beauftragt durch die Landesverwaltung Nordrhein-Westfalen und zum anderen beauftragt durch den Städtetag

Nordrhein-Westfalen, heben noch einmal das Risiko hervor, dass für die Städte, die eine Differenzierung der Grundsteuer B-Hebesätze erwägen, einhergeht.
Verwaltungsseitig wird infolgedessen eine in die allgemeine Öffentlichkeit wirkende Auseinandersetzung über die beiden verschiedenen Rechtsgutachten sowie darauf basierende Empfehlungen zur Einlegung von Rechtsmitteln seitens Haus- und Grundvereinen, der IHK sowie des Bundes der Steuerzahler erwartet.
Daher ist nach Erlass der rd. 20.000 Grundabgabenbescheide im Jahr 2025 neben den bereits zu erwartenden Rechtsbehelfsverfahren gegen die Grundsteuerreform und nicht aufkommensneutral festgelegten Hebesätzen der Grundsteuer A und B als Haushaltskonsolidierungsmaßnahme, mit zusätzlichen Rechtsbehelfsverfahren durch differenzierte Grundsteuer B-Hebesätze zu rechnen.
In diesen Fällen bliebe letztlich die zu einem unbestimmten Zeitpunkt erfolgende Bewertung der materiellen Rechtmäßigkeit einer Differenzierung von Grundsteuer B-Hebesätzen durch die Verwaltungsgerichtsbarkeit abzuwarten.

Die möglichen Folgen einer unzulässigen Hebesatzdifferenzierung einschließlich der fiskalischen Risiken werden wie folgt von beiden Gutachten gleich bewertet:
Im Falle einer gleichheitswidrigen Hebesatzdifferenzierung ist von der Nichtigkeit beider Hebesätze auszugehen (siehe Landesgutachten, Seite 66). Formell Bestandskräftige Bescheide würden zwar von der Satzungsnichtigkeit nicht berührt (ebd. S. 67), für festgesetzte aber noch nicht erhobene Grundsteuern besteht jedoch eine Vollstreckungssperre (§ 183 Satz 2 VwGO).
Darüber hinaus können bestandskräftige Bescheide - insbesondere für steuerlich privilegierte Wohngrundstücke - nicht rückwirkend ersetzt werden. Ein Ausgleich von Steuerverlusten, die mit einer Neubescheidung streitbefangener Nichtwohngrundstücke auf Grundlage einer rückwirkenden Satzungskorrektur entstehen würden, können nicht durch eine Erhöhung des Hebesatzes für Wohngrundstücke ausgeglichen werden. Es drohen somit Steuerausfälle in unbestimmter Höhe.

Alternativen zur Hebesatzfestsetzung
Das Land NRW schlägt unter Berücksichtigung der aktuell von den Finanzämtern ermittelten Messbeträgen für die Stadt Hilden folgende „aufkommensneutrale“ Hebesätze vor, die jedoch die aus dem Haushaltskonsolidierungskonzept resultierenden Erfordernisse nicht berücksichtigen:

			landesseitig ermittelte aufkommensneutrale Hebesätze	
			differenziert	einheitlich
	Messbetrag	HS 580 % für Wohnen und Nichtwohnen	HS 574 % Wohnen, HS 1.219 % Nichtwohnen	HS 733 % für Wohnen und Nichtwohnen
Wohnen vor der Reform	1.554.700	9.017.260		
Nichtwohnen vor der Reform	1.079.144	6.259.035		
Summe	**2.633.844**	**15.276.295**		
Wohnen nach der Reform	1.592.260	Nicht mehr anwendbar	9.139.572	11.671.266
Nichtwohnen nach der Reform	520.164		6.340.799	3.812.802
Summe	**2.112.424**		**15.480.372**	**15.484.068**

Unter Berücksichtigung der seitens der Verwaltung vorgeschlagenen Konsolidierungsmaßnahme in Höhe von 2 Millionen Euro (Sitzungsvorlage WP 20-25 SV 20/204 „Sachstand Haushaltsplanaufstellung 2025“ im Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen am 18.09.2024) entwickeln sich aus Sicht der Verwaltung folgende Varianten einer Hebesatzerhöhung mit und ohne Differenzierung des Hebesatzes für Wohn- und Nichtwohngrundstücke:

		Variante 1	Variante 2	Variante 3
		differenziert + Erhöhung	einheitlich + Erhöhung	einheitlich
	Messbetrag	HS 650 % Wohnen, HS 1.300 % Nichtwohnen	HS 830 % für Wohnen und Nichtwohnen	HS 735 % für Wohnen und Nichtwohnen
Wohnen nach der Reform	1.592.260	10.349.690	13.215.758	11.703.111
Nichtwohnen nach der Reform	520.164	6.762.132	4.317.361	3.823.205
Summe	2.112.424	**17.111.822**	**17.533.119**	**15.526.316**

Die Variante 3 wird seitens der Verwaltung nachrichtlich dargestellt.

Ausgehend von der festzulegenden Hebesätze der Grundsteuer B stellen sich die Erträge der Grundsteuer A wie folgt dar:

			landesseitig ermittelter aufkommensneutraler Hebesatz	**Variante inkl. Erhöhung**
	Messbetrag	HS 290 %	HS 338 %	HS 415%
Grundsteuer A vor der Reform	4.003	11.609		
Grundsteuer A nach der Reform	2.859	Nicht mehr anwendbar	9.663	11.865
Summe		**11.609**	**9.663**	**11.865**

Variante 3 und Haushaltskonsolidierung: Gewerbesteuer
Bei Festlegung eines einheitlichen Grundsteuer B-Hebesatzes ohne Erhöhung (Variante 3) ist unter Berücksichtigung des Haushaltskonsolidierungskonzepts aus Sicht der Verwaltung eine weitere Erhöhung des Gewerbesteuerhebesatzes erforderlich.
Der am 25.09.2025 eingebrachte Haushaltsplanentwurf 2025 beinhaltet folgende Planwerte auf Basis eines Gewerbesteuerhebesatzes von **430 %**:

2025	2026	2027	2028
58.587.500	59.837.500	60.587.500	61.337.500

Zur Erzielung der im Haushaltskonsolidierungskonzept geplanten Mehrerträge in Höhe von zwei Millionen Euro für den Haushalt 2025 wäre nunmehr ein Gewerbesteuerhebesatz von 445 % erforderlich.

Stand der Umsetzung
Mit den bisher erfolgten Releases und Updates der städtischen Finanzsoftware wurde seit der eingangs erwähnten Mitteilungsvorlage SV 20/199 kein Fortschritt der Verarbeitungsmöglichkeiten und folglich Bearbeitung erzielt.
Es konnten jedoch Abweichungen zwischen den GMBX-Daten (Einzeldaten), die zu bestehenden Steuerobjekten in der städtischen Finanzsoftware zugeordnet werden konnten (rd. 18.400 Aktenzeichen) und den GMBVX-Daten (Grundsteuermessbetragsverzeichnis, rd. 20.300 Aktenzeichen) i. H. v. rd. 10 % festgestellt werden. In diesem Zusammenhang informierte der Softwareanbieter, dass erst mit einem weiteren Tool die Verarbeitung der GMBVX-Daten und ein Abgleich von Übereinstimmungen bzw. Abweichungen zwischen GMBX- und GMBVX-Daten ermöglicht wird. Der Veröffentlichungstermin hierzu ist noch unbekannt. Erst nach dem v. g. Abgleich steht die konkrete Anzahl der manuell zu prüfenden Fälle in Zusammenarbeit mit der Finanzverwaltung fest. Im Übrigen hat diese bei Rückfragen bisher stets auf das Grundsteuermessbetragsverzeichnis verwiesen. In welchem Zeitrahmen im Weiteren die manuelle Überprüfung unter Beteiligung der Finanzverwaltung erfolgen kann, ist daher nicht kalkulierbar.

Erst hieran würde sich als weiterer Prozessabschnitt die technische Umsetzung einer Differenzierung der Grundsteuer B-Hebesätze anschließen, deren Prozessdetails und die sich hiermit ergebenden weiteren Prüferfordernisse weiterhin eine Unbekannte darstellen.
Ebenso sind die im Massenverfahren notwendig werdenden technischen Prozesse, die aus einer möglichen gleichheitswidrigen Hebesatzdifferenzierung mit der Folge der Nichtigkeit beider Hebesätze folgen, sowie die notwendigen personellen Ressourcen hierfür unbekannt.

Die Erstellung der Grundabgabenbescheide wird daher nach Beurteilung der Gesamtsituation - unabhängig von einer Hebesatzdifferenzierung - voraussichtlich nicht zu den üblichen Terminen erfolgen können, sodass Liquiditätsverschiebungen entstehen werden.
Darüber hinaus wird verwaltungsseitig eine Splittung der Grundsteuerfestsetzung von den weiteren Grundabgaben, wie Abfallbeseitigungs-, Straßenreinigungs-/Winterdienst- und Niederschlagswassergebühren, ausgeschlossen, da u. a. die personellen Kapazitäten der zuständigen Mitarbeitenden für die Verarbeitung der Grundsteuer benötigt werden und für eine Festsetzung der Gebühren im Vorfeld zur Grundsteuerfestsetzung nicht zur Verfügung stehen.

Empfehlung der Verwaltung
In Abwägung des Konglomerats der rechtlichen, finanziellen, personellen aber gerade auch technischen Aspekte empfiehlt die Verwaltung für das Haushaltsjahr 2025 noch auf eine Differenzierung der Hebesätze zu verzichten. Aus Sicht der Verwaltung sollte die Umsetzung der Grundsteuerreform zunächst mit einem einheitlichen Hebesatz der Grundsteuer B für Wohn- und Nichtwohngrundstücke erfolgen. Dadurch kann das Jahr 2025 für die Evaluierung und Vorbereitung einer Hebesatzdifferenzierung der Grundsteuer B für das Haushaltsjahr 2026 genutzt werden.

Vor dem Hintergrund der desolaten Haushaltsentwicklung ist jedoch eine Erhöhung zur Haushaltskonsolidierung (Variante 2) erforderlich.

Dies spiegelt sich in folgenden Hebesätzen für das Haushaltsjahr 2025 wieder, die die Verwaltung gerne dem Haushalt 2025 zugrunde legen möchte:

Grundsteuer A:	415 v.H.
Grundsteuer B:	830 v.H.
Gewerbesteuer:	430 v.H.

Gez.
Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:
Die Grundsteuerreform sowie die Neufestsetzung von Hebesätzen hat keine direkten Auswirkungen auf das Klima.

Inklusionsrelevanz:

Die Grundsteuerreform sowie die Neufestsetzung von Hebesätzen hat keine direkte Inklusionsrelevanz.

Finanzielle Auswirkungen

Produktnummer / -bezeichnung	160101			
Investitions-Nr./ -bezeichnung:				
Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme	Pflicht-aufgabe	(hier ankreuzen)	freiwillige Leistung	(hier ankreuzen)

Folgende Mittel sind im Ergebnis- / Finanzplan im Entwurf des Haushalts 2025 veranschlagt:
(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €
2025	**1601010050**	**401100**	**Grundsteuer A**	**10.000 €**
2025	**1601010050**	**401300**	**Grundsteuer B**	**17.500.000 €**
2025	**1601010040**	**401300**	**Gewerbesteuer**	**58.587.500 €**

Aus der Sitzungsvorlage ergeben sich folgende neue Ansätze:
(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €
2025	1601010050	401100	Grundsteuer A	12.000 €
2025	1601010050	401300	Grundsteuer B	17.500.000 €
2025	1601010040	401300	Gewerbesteuer	58.587.500 €

Bei über-/außerplanmäßigem Aufwand oder investiver Auszahlung ist die Deckung gewährleistet durch:

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

Stehen Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes, Bundes oder der EU zur Verfügung? (ja/nein)	ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
Freiwillige wiederkehrende Maßnahmen sind auf drei Jahre befristet. Die Befristung endet am: (Monat/Jahr)		
Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den Antragsteller geprüft – siehe SV?	ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
Finanzierung/Vermerk Kämmerer		

Aktualisierung 09/2024

Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer A:

Stadt / Gemeinde:	Land- und Forstwirtschaftliches Vermögen (Grundsteuer A)					
	Hebesatz	Grundsteuermessbetragsvolumen			Anzahl Fälle	
	2024	01.01.2024	davon: Wohnteile (1.1.2024)	refor-miertes Recht	01.01.2024	refor-miertes Recht
Aachen	305	52.814	10.680	35.382	2.629	2.626
Ahaus	259	116.472	57.960	52.809	1.428	1.428
Ahlen	333	82.855	24.420	45.667	747	749
Aldenhoven	440	37.825	6.060	16.307	991	991
Alfter	450	19.068	3.900	6.812	2.296	2.291
Alpen	255	38.947	10.380	24.019	896	892
Alsdorf	437	13.966	2.220	6.012	586	581
Altena	400	4.287	1.020	6.300	817	807
Altenbeken	259	25.080	6.180	18.430	649	648
Altenberge	254	55.416	18.420	28.851	438	438
Anröchte	280	44.635	11.460	32.266	596	595
Arnsberg	299	37.641	6.060	31.054	1.090	1.080
Ascheberg	249	71.661	21.180	48.953	625	624
Attendorn	220	23.111	5.160	16.696	840	840
Augustdorf	220	1.092	420	2.237	139	139
Bad Berleburg	420	47.166	18.360	48.543	2.222	2.222
Bad Driburg	278	27.297	10.320	26.812	959	959
Bad Honnef	280	5.560	1.680	8.653	1.170	1.146
Bad Laasphe	338	20.216	8.640	24.220	1.738	1.738
Bad Lippspringe	259	12.718	3.360	7.567	339	338
Bad Münstereifel	470	23.690	6.300	23.102	3.200	3.195
Bad Oeynhausen	276	34.453	13.380	15.185	1.470	1.468
Bad Salzuflen	425	57.769	11.700	33.248	981	981
Bad Sassendorf	307	48.335	8.100	29.518	499	498
Bad Wünnenberg	250	64.172	25.080	46.391	1.143	1.138
Baesweiler	320	22.022	4.260	9.022	613	605
Balve	395	19.432	5.460	19.444	622	622
Barntrup	300	24.591	5.040	18.528	577	575
Beckum	279	67.228	19.260	40.987	723	723
Bedburg	550	70.935	11.520	31.386	693	689
Bedburg-Hau	259	50.018	7.740	31.230	716	716
Beelen	248	33.762	19.500	12.737	367	367
Bergheim	430	60.230	7.380	25.308	891	882
Bergisch Gladbach	297	12.835	2.220	10.563	1.678	1.677
Bergkamen	350	13.021	3.960	7.843	302	300
Bergneustadt	370	6.476	2.400	4.376	833	832
Bestwig	246	17.579	3.060	22.522	500	500
Beverungen	299	34.117	11.760	25.860	1.270	1.271
Bielefeld	300	94.872	24.960	49.906	1.835	1.833
Billerbeck	291	84.747	23.640	47.650	618	618
Blankenheim	650	26.132	8.520	24.810	1.785	1.786
Blomberg	300	47.914	8.460	31.136	1.058	1.057
Bocholt	404	83.834	40.260	38.748	1.110	1.110
Bochum	250	29.473	4.260	17.095	1.090	1.084
Bönen	655	29.879	6.660	14.577	306	305
Bonn	340	19.631	2.760	10.497	4.315	4.301
Borchen	259	38.700	16.020	26.716	671	671
Borgentreich	331	82.607	21.060	55.949	1.617	1.617
Borgholzhausen	259	32.692	10.080	22.941	545	545
Borken	299	135.851	51.840	63.437	1.147	1.147
Bornheim	315	66.355	9.900	24.689	3.792	3.781
Bottrop	265	42.428	14.820	26.868	963	960
Brakel	310	68.123	19.860	53.114	1.317	1.317
Breckerfeld	270	18.271	4.740	14.348	513	516

Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer A:

Stadt / Gemeinde:	Land- und Forstwirtschaftliches Vermögen (Grundsteuer A)					
	Hebesatz	Grundsteuermessbetragsvolumen			Anzahl Fälle	
	2024	01.01.2024	davon: Wohnteile (1.1.2024)	refor-miertes Recht	01.01.2024	refor-miertes Recht
Brilon	270	55.127	17.400	44.202	2.083	2.080
Brüggen	259	26.919	5.640	13.374	1.359	1.295
Brühl	200	8.859	900	4.470	871	870
Bünde	259	30.822	8.820	14.382	1.013	1.010
Burbach	223	6.838	780	8.706	2.563	2.563
Büren	377	66.289	20.700	47.357	1.233	1.226
Burscheid	260	12.166	2.640	6.774	1.078	1.067
Castrop-Rauxel	600	14.178	4.200	8.090	381	381
Coesfeld	250	98.062	39.180	56.017	837	836
Dahlem	495	13.084	3.900	17.377	712	712
Datteln	500	28.852	9.660	15.393	540	540
Delbrück	259	129.545	66.900	59.893	1.809	1.807
Detmold	276	44.742	9.480	33.012	1.390	1.389
Dinslaken	280	14.721	5.820	7.628	492	491
Dörentrup	297	24.452	4.680	17.893	503	501
Dormagen	290	44.980	7.620	20.518	1.339	1.290
Dorsten	450	91.893	41.340	43.657	1.396	1.396
Dortmund	325	63.659	12.300	37.626	2.082	2.080
Drensteinfurt	279	69.328	21.120	45.097	680	679
Drolshagen	317	15.890	7.680	13.717	983	982
Duisburg	260	40.070	5.400	27.834	959	907
Dülmen	254	139.173	48.120	74.221	1.182	1.181
Düren	370	42.925	6.300	25.960	1.119	1.118
Düsseldorf	156	81.103	11.700	37.180	1.265	1.244
Eitorf	359	16.675	1.800	10.616	1.959	1.958
Elsdorf	550	42.431	5.400	18.830	785	772
Emmerich am Rhein	259	40.749	7.380	25.987	946	946
Emsdetten	326	51.136	24.720	24.089	669	669
Engelskirchen	469	10.120	1.740	7.883	1.454	1.452
Enger	259	31.411	7.380	14.861	492	492
Ennepetal	300	14.864	3.600	11.712	657	656
Ennigerloh	266	82.685	27.300	59.776	810	810
Ense	247	31.941	8.160	19.222	394	394
Erftstadt	380	81.891	9.660	41.136	1.758	1.746
Erkelenz	240	97.865	14.880	44.749	2.910	2.881
Erkrath	285	11.812	1.380	6.378	142	142
Erndtebrück	380	11.527	5.040	12.461	673	673
Erwitte	383	69.603	13.020	39.650	894	893
Eschweiler	320	35.605	7.680	19.686	844	844
Eslohe (Sauerland)	226	38.639	12.180	41.784	710	710
Espelkamp	297	38.524	16.500	22.792	1.153	1.153
Essen	255	45.855	6.660	26.027	1.601	1.591
Euskirchen	292	61.486	8.220	38.304	2.022	2.016
Everswinkel	255	46.439	14.220	32.485	334	334
Extertal	300	38.897	10.740	28.264	1.282	1.277
Finnentrop	259	25.347	7.440	24.052	689	689
Frechen	300	19.490	1.740	7.988	213	212
Freudenberg	250	4.914	1.980	6.398	2.342	2.341
Fröndenberg/Ruhr	340	30.997	7.680	18.159	658	655
Gangelt	259	34.129	6.840	19.022	1.733	1.732
Geilenkirchen	300	62.803	10.140	28.607	2.137	2.136
Geldern	267	161.249	29.220	54.341	1.296	1.295
Gelsenkirchen	338	16.445	4.020	8.544	375	375
Gescher	315	59.865	28.860	31.776	552	552

Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer A:

Stadt / Gemeinde:	Land- und Forstwirtschaftliches Vermögen (Grundsteuer A)					
	Hebesatz	Grundsteuermessbetragsvolumen			Anzahl Fälle	
	2024	01.01.2024	davon: Wohnteile (1.1.2024)	refor-miertes Recht	01.01.2024	refor-miertes Recht
Geseke	420	52.108	15.960	33.831	1.025	1.024
Gevelsberg	220	6.595	1.560	4.385	318	318
Gladbeck	285	8.067	2.160	4.954	187	187
Goch	285	88.578	15.420	47.858	1.727	1.725
Grefrath	315	25.983	5.940	11.812	529	529
Greven	590	83.720	31.620	47.912	776	775
Grevenbroich	300	78.463	10.980	33.599	1.888	1.758
Gronau (Westf.)	259	47.238	23.640	22.551	826	826
Gummersbach	545	11.118	3.360	10.697	3.006	3.004
Gütersloh	360	55.605	26.460	27.165	1.201	1.200
Haan	254	9.243	1.440	4.598	274	274
Hagen	445	24.922	6.180	21.724	1.151	1.135
Halle (Westf.)	259	36.269	13.620	23.031	710	710
Hallenberg	247	9.142	4.920	8.353	1.129	1.126
Haltern am See	400	46.487	19.500	26.034	915	915
Halver	250	26.364	7.500	20.992	741	739
Hamm	225	124.208	33.540	66.274	1.813	1.809
Hamminkeln	330	95.307	35.100	64.367	1.853	1.849
Harsewinkel	259	55.510	22.500	34.063	751	751
Hattingen	600	25.198	6.660	15.841	1.282	1.283
Havixbeck	293	41.445	13.020	20.530	338	338
Heek	259	43.374	16.800	25.649	571	569
Heiden	355	37.846	18.240	19.920	378	378
Heiligenhaus	210	15.763	3.840	9.197	310	310
Heimbach	950	10.211	2.580	10.654	953	953
Heinsberg	320	69.226	16.260	30.743	3.600	3.582
Hellenthal	555	19.981	7.020	22.705	1.969	1.969
Hemer	350	10.652	1.740	11.885	722	722
Hennef (Sieg)	430	34.844	10.200	24.186	3.263	3.262
Herdecke	237	4.386	1.380	2.740	359	358
Herford	237	44.805	11.100	22.313	961	958
Herne	240	7.557	1.680	4.466	168	168
Herscheid	260	9.728	2.340	12.389	586	585
Herten	285	9.314	2.340	4.271	212	211
Herzebrock-Clarholz	230	67.076	31.980	30.659	720	720
Herzogenrath	325	14.746	2.280	8.126	583	582
Hiddenhausen	259	11.075	2.760	5.822	319	318
Hilchenbach	300	13.801	2.700	13.237	969	969
Hilden	290	4.003	720	2.859	131	129
Hille	305	70.686	31.860	36.184	1.816	1.814
Holzwickede	350	9.542	1.500	5.431	192	191
Hopsten	330	66.075	31.800	39.021	775	775
Horn-Bad Meinberg	250	36.003	7.200	22.196	986	986
Hörstel	254	65.380	29.940	36.202	844	844
Horstmar	355	31.880	13.680	18.689	363	363
Hövelhof	247	26.709	15.240	15.431	601	599
Höxter	395	46.694	16.980	36.181	2.511	2.511
Hückelhoven	254	31.634	4.380	19.954	1.639	1.631
Hückeswagen	400	15.382	5.100	12.334	647	647
Hüllhorst	254	32.707	7.800	18.124	925	925
Hünxe	325	37.036	13.500	24.363	956	956
Hürtgenwald	870	30.783	5.400	19.466	1.260	1.260
Hürth	228	23.683	3.780	8.739	765	763
Ibbenbüren	340	50.701	24.720	27.781	1.227	1.227

Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer A:

Stadt / Gemeinde:	Land- und Forstwirtschaftliches Vermögen (Grundsteuer A)					
	Hebesatz	Grundsteuermessbetragsvolumen			Anzahl Fälle	
	2024	01.01.2024	davon: Wohnteile (1.1.2024)	refor-miertes Recht	01.01.2024	refor-miertes Recht
Inden	700	10.965	1.920	5.748	303	303
Iserlohn	265	40.199	10.080	27.102	1.204	1.203
Isselburg	256	35.495	12.240	15.289	526	525
Issum	259	39.690	8.520	20.848	825	824
Jüchen	350	61.135	9.120	22.948	1.166	1.130
Jülich	430	54.812	8.820	25.886	1.715	1.715
Kaarst	243	41.475	7.200	12.687	596	597
Kalkar	260	64.342	10.800	42.766	1.142	1.142
Kall	350	13.101	4.320	12.828	1.195	1.194
Kalletal	292	46.630	10.560	37.164	1.276	1.268
Kamen	440	21.351	4.380	11.070	308	307
Kamp-Lintfort	300	27.425	7.440	14.710	588	581
Kempen	300	62.090	11.640	28.662	1.015	1.013
Kerken	279	55.357	10.260	25.728	938	938
Kerpen	365	63.533	9.900	35.443	809	797
Kevelaer	259	118.354	23.940	50.643	1.186	1.186
Kierspe	309	15.976	4.800	15.613	831	830
Kirchhundem	280	26.722	6.300	26.076	1.131	1.131
Kirchlengern	259	19.695	6.300	9.701	536	532
Kleve	259	53.391	7.080	32.517	764	763
Köln	165	80.683	7.140	44.956	2.119	2.113
Königswinter	300	23.646	5.220	15.660	2.650	2.632
Korschenbroich	300	48.222	8.460	23.466	1.643	1.603
Kranenburg	259	40.659	6.780	28.707	904	904
Krefeld	265	58.533	9.420	26.236	1.908	1.890
Kreuzau	559	15.802	3.240	10.893	1.362	1.364
Kreuztal	260	6.788	2.100	9.596	1.369	1.368
Kürten	320	22.512	5.880	14.451	1.733	1.732
Ladbergen	314	27.453	15.420	15.824	422	422
Laer	310	28.887	9.540	16.678	249	249
Lage	254	41.789	9.240	22.313	956	956
Langenberg	259	33.261	16.140	15.270	423	423
Langenfeld (Rhld.)	160	18.994	5.700	7.414	561	560
Langerwehe	550	16.706	3.660	10.104	546	546
Legden	228	54.347	21.060	24.149	381	381
Leichlingen (Rhld.)	230	18.632	5.100	8.679	1.077	1.032
Lemgo	280	49.857	8.340	32.922	1.355	1.348
Lengerich	286	42.487	15.780	27.299	917	917
Lennestadt	259	21.824	6.660	27.196	1.104	1.104
Leopoldshöhe	260	29.148	5.940	13.251	465	465
Leverkusen	375	25.951	6.180	11.205	1.292	1.258
Lichtenau	320	69.841	28.200	60.042	1.343	1.342
Lienen	368	31.205	12.720	23.569	792	792
Lindlar	400	27.793	8.160	20.128	2.011	2.009
Linnich	340	53.966	9.600	25.009	2.282	2.282
Lippetal	259	85.169	28.500	52.284	1.042	1.040
Lippstadt	300	90.342	19.980	35.895	1.325	1.325
Lohmar	400	22.934	5.160	14.568	1.500	1.500
Löhne	306	32.703	10.740	15.608	968	966
Lotte	276	15.850	7.500	10.781	427	426
Lübbecke	217	30.951	10.260	17.699	1.008	1.008
Lüdenscheid	330	11.351	1.620	17.663	685	680
Lüdinghausen	260	107.482	42.540	60.039	942	940
Lügde	292	27.536	9.540	22.990	1.211	1.211

Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer A:

Stadt / Gemeinde:	Land- und Forstwirtschaftliches Vermögen (Grundsteuer A)					
	Hebesatz	Grundsteuermessbetragsvolumen			Anzahl Fälle	
	2024	01.01.2024	davon: Wohnteile (1.1.2024)	refor-miertes Recht	01.01.2024	refor-miertes Recht
Lünen	390	21.417	5.400	11.094	389	389
Marienheide	400	12.787	2.880	10.169	1.096	1.096
Marienmünster	274	32.483	10.980	23.190	614	614
Marl	285	22.086	7.920	13.995	625	613
Marsberg	321	49.600	15.660	49.865	2.292	2.289
Mechernich	463	41.740	10.200	31.534	1.967	1.967
Meckenheim	380	27.402	4.500	17.122	563	558
Medebach	305	22.117	12.060	26.802	1.372	1.369
Meerbusch	250	41.356	6.720	17.121	1.029	1.027
Meinerzhagen	295	18.283	5.340	22.857	1.120	1.120
Menden (Sauerland)	250	31.230	8.280	20.040	539	539
Merzenich	377	25.626	2.640	14.882	387	387
Meschede	260	47.437	13.020	58.658	1.274	1.274
Metelen	231	26.291	12.900	15.938	321	321
Mettingen	587	24.424	11.340	12.393	745	744
Mettmann	290	32.515	4.200	16.673	301	301
Minden	303	45.522	11.460	24.681	1.548	1.545
Moers	300	25.978	5.220	12.125	774	728
Möhnesee	312	36.342	7.920	34.341	676	674
Mönchengladbach	240	88.090	15.120	38.510	3.552	3.550
Monheim am Rhein	282	6.513	780	3.311	109	109
Monschau	450	17.072	7.200	13.023	2.198	2.197
Morsbach	720	11.567	5.880	8.603	1.803	1.801
Much	500	32.240	11.280	22.893	2.116	2.115
Mülheim an der Ruhr	265	26.478	5.760	14.561	624	542
Münster	255	159.680	57.000	84.649	1.740	1.738
Nachrodt-Wiblingwerde	400	6.838	2.220	6.247	212	211
Netphen	265	12.179	4.620	20.238	2.901	2.901
Nettersheim	380	17.978	5.880	15.155	1.348	1.348
Nettetal	240	84.585	12.900	31.772	1.859	1.856
Neuenkirchen	235	42.770	22.080	17.814	516	516
Neuenrade	254	13.216	3.060	11.562	396	392
Neukirchen-Vluyn	370	26.572	5.640	13.043	600	596
Neunkirchen	254	2.941	660	5.188	1.193	1.192
Neunkirchen-Seelscheid	599	16.357	4.740	11.731	1.449	1.449
Neuss	205	52.468	8.760	30.020	1.245	1.243
Nideggen	600	15.079	3.360	14.471	1.578	1.577
Niederkassel	350	21.279	3.120	11.125	627	626
Niederkrüchten	255	21.982	3.420	12.512	1.284	1.220
Niederzier	430	20.392	3.060	10.866	643	643
Nieheim	329	37.576	11.580	27.145	874	874
Nordkirchen	260	36.986	10.440	23.571	293	292
Nordwalde	320	36.775	13.980	22.294	333	333
Nörvenich	460	61.636	8.220	32.291	795	791
Nottuln	259	66.296	21.360	38.624	683	682
Nümbrecht	329	17.486	4.860	14.077	2.381	2.381
Oberhausen	250	7.665	2.100	5.112	455	454
Ochtrup	306	82.185	43.260	37.205	910	910
Odenthal	270	13.329	3.480	8.734	967	966
Oelde	260	68.055	26.940	39.360	835	835
Oer-Erkenschwick	400	9.394	2.940	6.931	266	266
Oerlinghausen	300	7.602	1.860	6.095	301	301
Olfen	259	39.806	14.940	19.416	392	388
Olpe	254	12.729	6.060	13.574	918	918

Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer A:

Stadt / Gemeinde:	Land- und Forstwirtschaftliches Vermögen (Grundsteuer A)					
	Hebesatz	Grundsteuermessbetragsvolumen			Anzahl Fälle	
	2024	01.01.2024	davon: Wohnteile (1.1.2024)	refor-miertes Recht	01.01.2024	refor-miertes Recht
Olsberg	325	20.558	4.740	25.767	1.003	1.001
Ostbevern	254	60.044	23.880	38.551	518	518
Overath	360	23.577	5.220	16.101	1.673	1.673
Paderborn	259	70.279	28.380	39.556	1.337	1.334
Petershagen	300	125.688	49.380	68.700	3.327	3.323
Plettenberg	290	11.494	2.940	14.142	790	790
Porta Westfalica	245	49.936	13.740	26.636	2.084	2.078
Preußisch Oldendorf	418	38.206	13.140	20.999	984	984
Pulheim	290	62.686	7.680	33.521	902	900
Radevormwald	400	17.381	4.680	14.415	782	780
Raesfeld	319	52.681	23.400	23.620	543	543
Rahden	300	87.755	39.240	55.021	1.603	1.602
Ratingen	220	33.815	5.400	20.306	529	528
Recke	404	35.931	18.780	20.054	516	516
Recklinghausen	390	23.022	7.500	12.516	580	580
Rees	259	62.494	11.280	43.515	1.289	1.288
Reichshof	445	17.975	6.240	18.839	3.228	3.228
Reken	170	52.718	21.180	29.236	670	670
Remscheid	230	13.509	2.220	10.130	1.153	1.152
Rheda-Wiedenbrück	259	53.922	24.540	28.888	667	664
Rhede	493	54.142	21.900	25.744	542	540
Rheinbach	452	34.625	7.980	21.784	1.427	1.422
Rheinberg	390	40.108	7.080	20.371	849	833
Rheine	440	71.394	30.120	38.308	1.066	1.066
Rheurdt	354	24.573	4.980	10.970	474	474
Rietberg	280	108.791	67.380	40.036	1.458	1.458
Rödinghausen	325	27.188	8.460	12.732	613	610
Roetgen	370	3.253	900	5.375	622	622
Rommerskirchen	285	66.930	9.600	29.025	1.085	1.048
Rosendahl	260	83.366	31.740	45.277	548	547
Rösrath	270	6.474	840	4.439	827	827
Ruppichteroth	300	15.105	5.340	12.635	1.449	1.445
Rüthen	350	55.702	16.320	48.951	1.329	1.327
Saerbeck	375	39.106	15.720	22.292	264	264
Salzkotten	259	70.425	26.820	40.507	1.362	1.357
Sankt Augustin	460	7.372	1.320	4.709	748	735
Sassenberg	259	61.940	25.500	32.617	583	582
Schalksmühle	240	7.903	2.880	7.490	499	496
Schermbeck	400	52.182	17.880	33.278	1.095	1.094
Schieder-Schwalenberg	285	20.547	4.860	15.017	549	548
Schlangen	275	7.470	3.420	6.531	358	358
Schleiden	650	27.816	5.280	15.096	1.411	1.411
Schloß Holte-Stukenbrock	175	24.038	12.960	13.498	632	632
Schmallenberg	200	69.824	21.000	78.220	2.076	2.076
Schöppingen	209	60.563	17.640	37.708	498	501
Schwalmtal	260	35.452	7.080	15.866	1.241	1.190
Schwelm	220	6.080	1.560	2.788	266	266
Schwerte	740	21.937	3.240	13.194	511	510
Selfkant	330	24.799	5.400	14.453	1.719	1.718
Selm	600	37.444	11.820	22.308	543	542
Senden	260	84.278	25.440	50.072	619	609
Sendenhorst	259	75.594	20.040	45.699	550	549
Siegburg	260	2.910	600	2.194	334	334
Siegen	225	10.426	3.120	15.634	2.444	2.443

Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer A:

Stadt / Gemeinde:	Land- und Forstwirtschaftliches Vermögen (Grundsteuer A)					
	Hebesatz	Grundsteuermessbetragsvolumen			Anzahl Fälle	
	2024	01.01.2024	davon: Wohnteile (1.1.2024)	refor-miertes Recht	01.01.2024	refor-miertes Recht
Simmerath	350	16.391	6.060	16.888	2.634	2.634
Soest	329	61.465	12.300	33.286	888	881
Solingen	305	19.529	2.580	9.188	2.078	2.076
Sonsbeck	250	40.958	10.560	21.196	578	572
Spenge	300	30.123	8.220	14.829	581	580
Sprockhövel	250	18.304	5.100	11.418	947	945
Stadtlohn	259	61.466	26.820	28.521	606	605
Steinfurt	388	75.745	31.200	45.998	639	637
Steinhagen	192	28.842	10.500	19.387	661	660
Steinheim	265	41.131	10.260	27.218	952	952
Stemwede	259	98.854	39.780	61.674	1.997	1.996
Stolberg (Rhld.)	495	17.592	4.260	19.020	1.623	1.620
Straelen	217	173.198	33.780	48.088	1.249	1.249
Südlohn	300	48.736	19.320	20.353	412	412
Sundern (Sauerland)	335	39.036	12.000	38.868	1.367	1.360
Swisttal	445	41.363	6.420	21.497	968	964
Tecklenburg	365	32.887	14.400	22.183	791	790
Telgte	275	61.848	22.440	36.552	629	627
Titz	545	64.175	9.060	32.423	1.273	1.273
Tönisvorst	320	49.922	8.400	20.990	588	588
Troisdorf	370	7.729	900	4.379	855	855
Übach-Palenberg	300	17.760	2.880	7.920	477	477
Uedem	254	57.860	10.440	27.564	648	648
Unna	447	56.120	10.800	31.170	766	765
Velbert	215	27.375	7.200	18.799	745	746
Velen	285	59.410	24.300	27.599	566	566
Verl	90	56.538	32.760	22.753	1.109	1.109
Versmold	259	54.940	21.420	29.431	905	902
Vettweiß	552	65.878	6.720	33.821	1.213	1.212
Viersen	330	70.606	12.540	28.490	1.540	1.498
Vlotho	259	48.341	17.040	26.004	1.502	1.497
Voerde (Niederrhein)	300	22.692	3.660	12.415	1.048	1.048
Vreden	259	99.017	47.940	48.178	1.073	1.073
Wachtberg	380	33.181	9.480	21.785	1.624	1.598
Wachtendonk	344	40.591	9.420	21.518	616	616
Wadersloh	259	88.840	28.260	49.584	906	906
Waldbröl	320	15.232	6.600	11.131	2.315	2.313
Waldfeucht	280	26.237	6.780	11.021	1.534	1.533
Waltrop	460	25.394	7.500	13.367	429	429
Warburg	370	76.283	16.560	51.556	1.723	1.723
Warendorf	308	125.328	43.980	73.896	1.151	1.149
Warstein	420	32.692	7.380	33.929	1.504	1.502
Wassenberg	260	13.241	2.820	7.239	1.242	1.242
Weeze	240	43.962	9.360	24.212	427	427
Wegberg	320	35.608	6.960	18.767	2.293	2.292
Weilerswist	510	39.480	4.740	20.780	692	681
Welver	505	63.045	15.660	35.863	1.218	1.217
Wenden	215	17.321	7.020	12.663	1.643	1.643
Werdohl	369	4.158	960	4.942	191	191
Werl	478	58.899	15.900	30.995	811	810
Wermelskirchen	315	19.351	4.800	12.941	1.935	1.892
Werne	400	47.832	15.660	29.617	532	527
Werther (Westf.)	259	25.282	7.920	14.595	395	395
Wesel	370	49.652	11.040	32.754	1.128	1.127

Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer A:

Stadt / Gemeinde:	Land- und Forstwirtschaftliches Vermögen (Grundsteuer A)					
	Hebesatz	Grundsteuermessbetragsvolumen			Anzahl Fälle	
	2024	01.01.2024	davon: Wohnteile (1.1.2024)	refor-miertes Recht	01.01.2024	refor-miertes Recht
Wesseling	300	9.826	1.740	3.915	378	378
Westerkappeln	320	38.238	15.240	28.461	937	937
Wetter (Ruhr)	247	9.872	3.240	5.882	392	392
Wettringen	230	50.073	26.520	22.737	447	447
Wickede (Ruhr)	325	12.801	3.780	7.653	231	231
Wiehl	260	7.072	1.500	5.868	2.111	2.111
Willebadessen	331	49.997	11.520	42.367	1.087	1.086
Willich	310	63.885	12.720	24.560	969	954
Wilnsdorf	400	7.026	2.700	11.619	3.061	3.061
Windeck	490	15.890	4.740	16.383	3.103	3.102
Winterberg	310	16.217	3.900	20.408	1.710	1.707
Wipperfürth	400	41.955	13.500	33.490	1.769	1.768
Witten	380	24.529	5.040	10.126	1.483	1.484
Wülfrath	320	13.801	1.740	8.363	207	207
Wuppertal	240	33.481	6.060	21.594	1.739	1.716
Würselen	437	25.384	5.820	10.292	794	794
Xanten	400	37.896	8.940	25.912	789	789
Zülpich	469	74.701	9.660	43.865	1.747	1.739

Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer B:

Aktualisierung 09/2024

Stadt / Gemeinde:	Grundvermögen (Grundsteuer B)													
	Hebesatz	Grundsteuermessbetragsvolumen							Anzahl Fälle					
				Differenziert nach:			Differenziert nach:			Differenziert nach:			Differenziert nach:	
	2024	1.1.2024	Wohnteile (1.1.2024)	Wohn-grund-stücke (1.1.2024)	Nichtwohn-grund-stücke (1.1.2024)	refor-miertes Recht	Wohn-grund-stücke (refor-miertes Recht)	Nichtwohn-grund-stücke (refor-miertes Recht)	1.1.2024	Wohn-grund-stücke (1.1.2024)	Nichtwohn-grund-stücke (1.1.2024)	refor-miertes Recht	Wohn-grund-stücke (refor-miertes Recht)	Nichtwohn-grund-stücke (refor-miertes Recht)
Aachen	525	9.364.809	10.680	5.361.399	4.003.410	7.978.814	5.732.959	2.245.855	75.328	63.985	11.343	75.822	65.332	10.490
Ahaus	501	1.552.279	57.960	890.974	661.305	1.318.970	954.945	364.025	14.722	12.536	2.186	15.249	12.907	2.342
Ahlen	546	1.851.046	24.420	1.193.600	657.445	1.240.507	964.663	275.844	17.567	15.421	2.146	17.891	15.675	2.216
Aldenhoven	820	450.851	6.060	312.888	137.963	429.284	340.293	88.991	4.977	4.361	616	5.040	4.401	639
Alfter	995	793.423	3.900	643.012	150.410	889.943	766.868	123.075	8.588	7.742	846	8.625	7.754	871
Alpen	493	475.591	10.380	356.188	119.403	387.925	310.591	77.334	5.004	4.385	619	5.060	4.371	689
Alsdorf	895	1.404.945	2.220	937.236	467.709	1.253.958	895.835	358.123	15.359	13.496	1.863	15.443	13.662	1.781
Altena	910	590.659	1.020	315.487	275.172	398.880	279.639	119.241	6.438	5.084	1.354	6.499	5.169	1.330
Altenbeken	501	266.662	6.180	210.084	56.578	245.229	196.765	48.464	3.279	2.722	557	3.358	2.820	538
Altenberge	493	401.403	18.420	263.911	137.492	376.265	278.786	97.479	3.654	3.199	455	3.869	3.431	438
Anröchte	520	365.556	11.460	223.904	141.652	287.919	215.560	72.359	3.795	3.161	634	3.967	3.306	661
Arnsberg	573	2.581.229	6.060	1.486.142	1.095.087	2.078.147	1.506.758	571.389	26.863	22.663	4.200	27.037	22.834	4.203
Ascheberg	481	507.257	21.180	358.053	149.203	441.533	346.822	94.711	5.300	4.505	795	5.648	4.795	853
Attendorn	425	1.006.683	5.160	560.552	446.131	735.545	520.886	214.659	8.665	7.369	1.296	8.759	7.442	1.317
Augustdorf	494	335.864	420	234.911	100.954	251.429	184.263	67.166	3.060	2.638	422	3.068	2.636	432
Bad Berleburg	495	613.508	18.360	392.307	221.201	457.198	348.202	108.996	7.631	6.093	1.538	7.931	6.446	1.485
Bad Driburg	501	690.094	10.320	451.722	238.372	470.834	370.438	100.396	7.239	6.057	1.182	7.383	6.253	1.130
Bad Honnef	815	1.070.474	1.680	759.716	310.757	1.149.391	882.938	266.453	11.367	9.371	1.996	11.227	9.350	1.877
Bad Laasphe	650	489.025	8.640	288.157	200.868	322.358	245.987	76.371	5.727	4.387	1.340	5.885	4.572	1.313
Bad Lippspringe	501	532.276	3.360	376.037	156.239	530.887	395.518	135.369	5.992	5.107	885	5.996	5.199	797
Bad Münstereifel	695	755.148	6.300	570.325	184.823	591.888	486.623	105.265	8.803	6.986	1.817	8.878	7.030	1.848
Bad Oeynhausen	552	2.106.780	13.380	1.292.874	813.906	1.445.281	1.085.208	360.073	18.387	15.770	2.617	18.554	16.040	2.514
Bad Salzuflen	620	2.299.851	11.700	1.434.135	865.716	1.668.478	1.198.364	470.114	20.688	17.809	2.879	20.802	18.101	2.701
Bad Sassendorf	585	419.024	8.100	311.256	107.768	380.329	296.168	84.161	5.347	4.589	758	5.455	4.633	822
Bad Wünnenberg	429	470.393	25.080	276.740	193.652	360.729	256.674	104.055	4.682	3.609	1.073	4.955	3.933	1.022
Baesweiler	555	911.261	4.260	692.446	218.815	725.721	582.552	143.169	9.283	8.060	1.223	9.350	8.114	1.236
Balve	675	399.104	5.460	278.051	121.052	285.885	219.075	66.810	4.358	3.458	900	4.448	3.586	862
Barntrup	550	325.241	5.040	211.725	113.516	205.878	159.224	46.654	3.051	2.582	469	3.126	2.660	466
Beckum	519	1.390.764	19.260	850.451	540.313	1.010.077	754.077	256.000	13.987	12.214	1.773	14.277	12.417	1.860
Bedburg	850	975.345	11.520	667.362	307.984	859.127	663.216	195.911	9.216	8.148	1.068	9.319	8.340	979
Bedburg-Hau	501	368.216	7.740	292.454	75.762	399.789	339.749	60.040	4.938	4.443	495	5.065	4.539	526
Beelen	476	230.236	19.500	132.066	98.170	155.490	116.354	39.136	1.955	1.673	282	2.129	1.837	292
Bergheim	760	2.278.558	7.380	1.545.927	732.631	1.962.064	1.517.823	444.241	22.205	20.063	2.142	22.329	20.179	2.150
Bergisch Gladbach	731	4.455.816	2.220	3.248.762	1.207.054	5.056.296	4.031.267	1.025.029	45.983	39.511	6.472	46.049	39.793	6.256
Bergkamen	670	1.424.231	3.960	951.508	472.723	1.200.183	990.827	209.356	14.976	13.507	1.469	15.040	13.584	1.456
Bergneustadt	959	598.850	2.400	412.929	185.921	468.365	366.974	101.391	6.193	5.148	1.045	6.235	5.182	1.053
Bestwig	488	312.857	3.060	200.125	112.732	225.222	177.880	47.342	3.883	3.210	673	3.947	3.283	664

Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer B:

Stadt / Gemeinde:	Grundvermögen (Grundsteuer B)													
	Hebesatz	Grundsteuermessbetragsvolumen							Anzahl Fälle					
				Differenziert nach:			Differenziert nach:			Differenziert nach:			Differenziert nach:	
	2024	1.1.2024	Wohnteile (1.1.2024)	Wohn-grund-stücke (1.1.2024)	Nichtwohn-grund-stücke (1.1.2024)	refor-miertes Recht	Wohn-grund-stücke (refor-miertes Recht)	Nichtwohn-grund-stücke (refor-miertes Recht)	1.1.2024	Wohn-grund-stücke (1.1.2024)	Nichtwohn-grund-stücke (1.1.2024)	refor-miertes Recht	Wohn-grund-stücke (refor-miertes Recht)	Nichtwohn-grund-stücke (refor-miertes Recht)
Beverungen	499	456.252	11.760	281.028	175.224	311.970	240.719	71.251	5.232	4.175	1.057	5.394	4.368	1.026
Bielefeld	660	12.108.088	24.960	7.012.664	5.095.424	10.601.200	7.562.505	3.038.695	101.790	89.869	11.921	102.525	90.573	11.952
Billerbeck	447	435.863	23.640	295.050	140.813	322.907	244.377	78.530	4.341	3.729	612	4.605	3.906	699
Blankenheim	650	276.590	8.520	197.441	79.149	236.104	193.141	42.963	4.360	3.342	1.018	4.478	3.436	1.042
Blomberg	620	648.541	8.460	378.690	269.851	382.008	288.507	93.501	5.773	4.941	832	5.881	5.075	806
Bocholt	630	2.728.104	40.260	1.680.225	1.047.879	2.308.356	1.760.998	547.358	26.933	23.912	3.021	27.432	23.915	3.517
Bochum	645	13.578.302	4.260	8.393.591	5.184.711	10.529.401	7.682.322	2.847.079	97.105	85.799	11.306	97.212	86.520	10.692
Bönen	940	723.579	6.660	345.974	377.605	489.330	331.485	157.845	6.057	5.417	640	6.146	5.518	628
Bonn	680	14.515.278	2.760	8.846.073	5.669.205	14.253.095	10.326.443	3.926.652	108.224	94.434	13.790	108.220	94.433	13.787
Borchen	501	435.567	16.020	331.629	103.938	408.928	320.660	88.268	4.406	3.829	577	4.606	3.987	619
Borgentreich	501	247.176	21.060	171.669	75.507	201.552	167.813	33.739	3.239	2.609	630	3.545	2.914	631
Borgholzhausen	501	382.070	10.080	208.226	173.844	282.050	200.847	81.203	3.018	2.570	448	3.161	2.677	484
Borken	530	1.560.424	51.840	1.028.534	531.889	1.313.052	980.713	332.339	16.048	13.815	2.233	16.623	13.916	2.707
Bornheim	750	1.705.929	9.900	1.277.489	428.441	1.996.866	1.590.823	406.043	18.268	15.713	2.555	18.197	15.686	2.511
Bottrop	680	3.370.462	14.820	2.184.744	1.185.718	3.136.035	2.436.922	699.113	35.553	31.408	4.145	35.753	31.706	4.047
Brakel	520	511.966	19.860	331.622	180.344	374.714	296.779	77.935	5.515	4.641	874	5.788	4.959	829
Breckerfeld	560	291.445	4.740	221.991	69.454	256.714	219.648	37.066	3.120	2.710	410	3.203	2.785	418
Brilon	480	1.011.027	17.400	527.408	483.619	725.885	505.369	220.516	10.571	8.365	2.206	10.825	8.672	2.153
Brüggen	501	626.157	5.640	430.982	195.175	546.943	405.510	141.433	6.645	5.625	1.020	6.697	5.723	974
Brühl	800	1.560.543	900	982.288	578.256	1.815.864	1.356.280	459.584	16.406	13.542	2.864	16.454	13.656	2.798
Bünde	501	1.570.551	8.820	963.259	607.292	1.275.313	994.445	280.868	17.342	14.951	2.391	17.522	15.299	2.223
Burbach	443	579.589	780	306.268	273.321	425.840	308.234	117.606	5.907	4.720	1.187	5.922	4.759	1.163
Büren	514	719.618	20.700	465.809	253.808	580.167	424.282	155.885	7.723	6.356	1.367	7.942	6.637	1.305
Burscheid	501	722.533	2.640	514.218	208.315	738.062	579.287	158.775	7.208	6.146	1.062	7.196	6.167	1.029
Castrop-Rauxel	825	1.992.674	4.200	1.304.008	688.666	2.022.453	1.575.564	446.889	23.568	20.796	2.772	23.676	21.098	2.578
Coesfeld	550	1.417.151	39.180	886.137	531.014	1.080.216	833.422	246.794	13.322	11.774	1.548	13.724	12.028	1.696
Dahlem	565	156.562	3.900	126.662	29.899	143.916	117.247	26.669	2.631	1.927	704	2.688	1.957	731
Datteln	825	1.091.630	9.660	715.020	376.610	941.701	724.174	217.527	11.129	9.670	1.459	11.266	9.834	1.432
Delbrück	501	1.145.285	66.900	721.979	423.306	1.142.511	803.897	338.614	10.370	8.717	1.653	11.070	9.450	1.620
Detmold	540	2.713.092	9.480	1.822.791	890.301	2.176.859	1.646.216	530.643	27.010	23.610	3.400	27.172	23.629	3.543
Dinslaken	648	2.251.978	5.820	1.550.812	701.166	1.854.340	1.464.410	389.930	22.816	19.806	3.010	22.964	20.020	2.944
Dörentrup	544	247.950	4.680	184.704	63.246	175.481	147.000	28.481	2.794	2.424	370	2.855	2.478	377
Dormagen	595	2.364.029	7.620	1.516.549	847.480	2.343.565	1.804.839	538.726	22.197	19.899	2.298	22.184	20.020	2.164
Dorsten	870	2.496.319	41.340	1.684.573	811.745	2.305.224	1.754.222	551.002	25.763	22.415	3.348	26.575	22.840	3.735
Dortmund	610	20.829.274	12.300	11.785.973	9.043.301	16.216.384	11.751.284	4.465.100	151.915	134.455	17.460	153.045	136.495	16.550
Drensteinfurt	551	485.951	21.120	369.250	116.702	501.538	404.158	97.380	5.953	5.050	903	6.224	5.262	962
Drolshagen	629	392.991	7.680	264.880	128.111	338.658	261.749	76.909	4.178	3.602	576	4.300	3.691	609

Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer B:

Stadt / Gemeinde:	Grundvermögen (Grundsteuer B)													
	Hebesatz	Grundsteuermessbetragsvolumen							Anzahl Fälle					
				Differenziert nach:			Differenziert nach:			Differenziert nach:			Differenziert nach:	
	2024	1.1.2024	Wohnteile (1.1.2024)	Wohn-grund-stücke (1.1.2024)	Nichtwohn-grund-stücke (1.1.2024)	refor-miertes Recht	Wohn-grund-stücke (refor-miertes Recht)	Nichtwohn-grund-stücke (refor-miertes Recht)	1.1.2024	Wohn-grund-stücke (1.1.2024)	Nichtwohn-grund-stücke (1.1.2024)	refor-miertes Recht	Wohn-grund-stücke (refor-miertes Recht)	Nichtwohn-grund-stücke (refor-miertes Recht)
Duisburg	845	15.332.217	5.400	8.738.673	6.593.544	12.297.014	8.452.411	3.844.603	124.955	107.419	17.536	125.002	108.807	16.195
Dülmen	550	1.618.718	48.120	1.114.400	504.318	1.304.404	1.047.624	256.780	16.832	14.736	2.096	17.314	15.140	2.174
Düren	590	3.279.966	6.300	1.852.971	1.426.995	2.918.882	1.975.888	942.994	31.135	26.630	4.505	31.275	26.959	4.316
Düsseldorf	440	33.180.376	11.700	14.875.932	18.304.444	39.636.238	21.870.852	17.765.386	177.703	150.919	26.784	177.675	153.427	24.248
Eitorf	760	701.896	1.800	491.942	209.954	596.131	466.601	129.530	7.916	6.355	1.561	7.968	6.450	1.518
Elsdorf	913	728.740	5.400	564.236	164.504	672.457	549.132	123.325	7.906	6.968	938	7.990	7.076	914
Emmerich am Rhein	501	1.229.114	7.380	704.837	524.277	944.372	707.352	237.020	12.266	10.241	2.025	12.391	10.382	2.009
Emsdetten	575	1.547.723	24.720	957.447	590.276	1.207.344	899.001	308.343	13.449	11.744	1.705	13.697	11.953	1.744
Engelskirchen	650	610.492	1.740	438.604	171.888	606.121	485.176	120.945	7.657	6.440	1.217	7.708	6.591	1.117
Enger	780	644.463	7.380	457.066	187.397	562.645	453.068	109.577	7.160	6.392	768	7.283	6.472	811
Ennepetal	790	1.180.272	3.600	685.548	494.723	891.030	646.997	244.033	10.024	8.501	1.523	10.092	8.634	1.458
Ennigerloh	529	725.419	27.300	470.676	254.743	498.853	378.862	119.991	7.328	6.312	1.016	7.686	6.667	1.019
Ense	479	484.145	8.160	329.638	154.507	330.432	256.310	74.122	4.740	4.034	706	4.842	4.093	749
Erftstadt	730	1.691.630	9.660	1.292.076	399.554	1.871.897	1.579.170	292.727	20.358	18.301	2.057	20.498	18.567	1.931
Erkelenz	390	1.753.316	14.880	1.247.425	505.891	1.501.103	1.162.991	338.112	18.588	16.023	2.565	18.764	16.139	2.625
Erkrath	652	1.889.787	1.380	1.387.866	501.921	1.383.776	1.136.327	247.449	16.299	14.466	1.833	16.320	14.574	1.746
Erndtebrück	520	283.146	5.040	146.177	136.969	179.193	125.550	53.643	2.646	2.108	538	2.746	2.231	515
Erwitte	519	600.490	13.020	370.787	229.703	454.106	345.792	108.314	6.262	5.280	982	6.444	5.435	1.009
Eschweiler	895	2.124.599	7.680	1.302.811	821.788	1.673.762	1.216.845	456.917	18.809	16.174	2.635	18.921	16.317	2.604
Eslohe (Sauerland)	449	295.316	12.180	178.292	117.024	217.526	163.925	53.601	3.155	2.516	639	3.376	2.703	673
Espelkamp	579	822.424	16.500	454.750	367.674	638.510	487.110	151.400	6.988	5.996	992	7.200	6.248	952
Essen	670	20.186.669	6.660	11.338.539	8.848.130	16.350.082	11.908.421	4.441.661	157.787	142.323	15.464	157.948	141.126	16.822
Euskirchen	496	2.311.219	8.220	1.434.992	876.227	1.943.595	1.461.459	482.136	21.710	18.561	3.149	21.804	18.760	3.044
Everswinkel	510	341.107	14.220	226.377	114.730	271.280	216.303	54.977	3.679	3.192	487	3.840	3.319	521
Extertal	535	416.690	10.740	297.309	119.380	270.276	217.438	52.838	4.340	3.725	615	4.468	3.826	642
Finnentrop	514	591.523	7.440	355.878	235.645	413.209	315.839	97.370	5.899	4.991	908	6.029	5.149	880
Frechen	520	2.147.558	1.740	1.253.556	894.002	2.181.832	1.670.969	510.863	18.997	16.840	2.157	19.049	17.043	2.006
Freudenberg	650	658.957	1.980	432.750	226.207	511.269	402.031	109.238	7.678	6.246	1.432	7.712	6.220	1.492
Fröndenberg / Ruhr	895	668.453	7.680	491.777	176.676	560.766	461.499	99.267	7.531	6.504	1.027	7.635	6.657	978
Gangelt	500	441.892	6.840	335.906	105.986	398.175	312.231	85.944	5.513	4.523	990	5.595	4.599	996
Geilenkirchen	600	994.325	10.140	693.363	300.963	837.649	668.756	168.893	10.512	9.122	1.390	10.649	9.264	1.385
Geldern	518	1.256.177	29.220	821.289	434.889	1.091.809	843.842	247.967	12.628	10.685	1.943	12.986	11.144	1.842
Gelsenkirchen	675	7.035.658	4.020	4.043.505	2.992.152	5.443.677	3.978.214	1.465.463	61.351	52.898	8.453	61.522	53.883	7.639
Gescher	550	554.515	28.860	346.373	208.142	470.590	356.081	114.509	5.573	4.794	779	5.868	5.063	805
Geseke	590	652.105	15.960	421.876	230.229	593.350	469.777	123.573	7.569	6.397	1.172	7.776	6.548	1.228
Gevelsberg	695	1.060.626	1.560	662.033	398.592	831.393	644.232	187.161	9.962	8.515	1.447	9.992	8.676	1.316
Gladbeck	950	1.889.460	2.160	1.279.484	609.976	1.679.135	1.328.160	350.975	21.285	19.068	2.217	21.335	19.190	2.145

Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer B:

Stadt / Gemeinde:	Grundvermögen (Grundsteuer B)													
	Hebesatz	Grundsteuermessbetragsvolumen							Anzahl Fälle					
				Differenziert nach:			Differenziert nach:			Differenziert nach:			Differenziert nach:	
	2024	1.1.2024	Wohnteile (1.1.2024)	Wohn-grund-stücke (1.1.2024)	Nichtwohn-grund-stücke (1.1.2024)	refor-miertes Recht	Wohn-grund-stücke (refor-miertes Recht)	Nichtwohn-grund-stücke (refor-miertes Recht)	1.1.2024	Wohn-grund-stücke (1.1.2024)	Nichtwohn-grund-stücke (1.1.2024)	refor-miertes Recht	Wohn-grund-stücke (refor-miertes Recht)	Nichtwohn-grund-stücke (refor-miertes Recht)
Goch	550	1.160.654	15.420	777.955	382.699	1.021.123	812.009	209.114	13.088	11.419	1.669	13.343	11.691	1.652
Grefrath	525	502.022	5.940	335.721	166.301	446.355	362.599	83.756	5.785	5.056	729	5.858	5.150	708
Greven	580	1.593.803	31.620	967.961	625.842	1.331.899	1.019.050	312.849	13.573	12.048	1.525	14.145	12.552	1.593
Grevenbroich	625	2.525.570	10.980	1.582.185	943.385	2.287.550	1.760.099	527.451	23.513	20.632	2.881	23.529	20.902	2.627
Gronau (Westf.)	501	1.700.194	23.640	972.704	727.489	1.501.534	1.116.498	385.036	18.117	15.663	2.454	18.366	15.851	2.515
Gummersbach	675	1.782.190	3.360	1.072.164	710.026	1.402.165	1.045.370	356.795	18.206	15.364	2.842	18.281	15.671	2.610
Gütersloh	720	4.291.119	26.460	2.533.792	1.757.327	3.742.965	2.699.404	1.043.561	35.516	31.226	4.290	35.869	31.448	4.421
Haan	540	1.504.860	1.440	986.426	518.434	1.245.886	937.747	308.139	11.567	10.103	1.464	11.594	10.066	1.528
Hagen	890	6.486.522	6.180	3.727.484	2.759.038	4.438.028	3.307.101	1.130.927	49.147	41.887	7.260	49.272	42.392	6.880
Halle (Westf.)	493	965.339	13.620	502.325	463.014	735.236	496.208	239.028	7.753	6.682	1.071	7.921	6.866	1.055
Hallenberg	440	168.169	4.920	90.813	77.356	117.482	85.582	31.900	1.895	1.355	540	1.980	1.456	524
Haltern am See	825	1.337.771	19.500	995.176	342.595	1.298.981	1.067.371	231.610	14.793	12.809	1.984	15.115	13.079	2.036
Halver	550	595.377	7.500	359.770	235.608	443.846	339.818	104.028	5.442	4.462	980	5.581	4.611	970
Hamm	600	5.725.857	33.540	3.448.140	2.277.717	4.296.047	3.252.326	1.043.721	54.049	47.718	6.331	54.557	48.242	6.315
Hamminkeln	650	968.270	35.100	667.182	301.088	857.421	662.152	195.269	9.911	8.640	1.271	10.399	9.068	1.331
Harsewinkel	345	1.020.980	22.500	596.938	424.042	808.374	578.289	230.085	8.941	7.768	1.173	9.200	8.015	1.185
Hattingen	875	1.722.511	6.660	1.174.246	548.265	1.572.593	1.199.727	372.866	17.201	15.330	1.871	17.361	15.444	1.917
Havixbeck	581	419.248	13.020	350.019	69.229	370.999	329.363	41.636	4.389	3.907	482	4.535	4.017	518
Heek	501	305.241	16.800	179.643	125.598	260.112	186.180	73.932	3.060	2.415	645	3.275	2.600	675
Heiden	469	279.388	18.240	205.529	73.859	228.603	179.650	48.953	2.800	2.401	399	2.986	2.516	470
Heiligenhaus	680	1.217.752	3.840	818.452	399.301	856.125	677.434	178.691	9.690	8.108	1.582	9.858	8.273	1.585
Heimbach	950	167.779	2.580	129.070	38.709	187.286	129.704	57.582	2.394	1.844	550	2.459	1.917	542
Heinsberg	500	1.525.332	16.260	974.769	550.563	1.374.509	1.024.545	349.964	17.240	14.304	2.936	17.420	14.623	2.797
Hellenthal	595	302.433	7.020	207.811	94.622	233.976	185.217	48.759	4.514	3.255	1.259	4.622	3.325	1.297
Hemer	680	1.178.580	1.740	749.557	429.023	859.984	665.828	194.156	12.647	10.823	1.824	12.707	10.955	1.752
Hennef (Sieg)	855	1.785.581	10.200	1.332.791	452.790	1.888.241	1.529.861	358.380	18.411	16.160	2.251	18.557	16.248	2.309
Herdecke	745	935.488	1.380	727.921	207.568	774.120	609.193	164.927	9.158	8.086	1.072	9.174	8.089	1.085
Herford	501	2.615.498	11.100	1.418.129	1.197.368	1.785.441	1.270.427	515.014	20.612	17.790	2.822	20.804	17.989	2.815
Herne	830	3.965.289	1.680	2.534.333	1.430.956	3.369.602	2.572.904	796.698	39.647	35.323	4.324	39.680	35.613	4.067
Herscheid	680	220.049	2.340	150.582	69.467	194.217	157.192	37.025	2.689	2.263	426	2.762	2.368	394
Herten	920	1.574.482	2.340	1.034.351	540.131	1.524.839	1.235.430	289.409	18.919	16.649	2.270	18.955	16.797	2.158
Herzebrock-Clarholz	440	717.443	31.980	435.373	282.070	506.493	379.298	127.195	5.524	4.765	759	5.852	5.068	784
Herzogenrath	650	1.494.107	2.280	1.112.111	381.996	1.345.160	1.114.985	230.175	16.635	14.743	1.892	16.680	14.806	1.874
Hiddenhausen	501	661.917	2.760	448.878	213.039	531.744	442.555	89.189	7.076	6.342	734	7.123	6.463	660
Hilchenbach	660	535.861	2.700	331.646	204.215	380.760	312.874	67.886	5.790	4.939	851	5.872	4.992	880
Hilden	580	2.633.844	720	1.554.700	1.079.144	2.112.424	1.592.260	520.164	20.300	17.766	2.534	20.294	17.861	2.433
Hille	580	544.978	31.860	393.111	151.867	428.044	337.425	90.619	5.586	4.605	981	5.923	5.014	909

Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer B:

Stadt / Gemeinde:	Grundvermögen (Grundsteuer B)													
	Hebesatz	Grundsteuermessbetragsvolumen							Anzahl Fälle					
				Differenziert nach:			Differenziert nach:			Differenziert nach:			Differenziert nach:	
	2024	1.1.2024	Wohnteile (1.1.2024)	Wohn-grund-stücke (1.1.2024)	Nichtwohn-grund-stücke (1.1.2024)	refor-miertes Recht	Wohn-grund-stücke (refor-miertes Recht)	Nichtwohn-grund-stücke (refor-miertes Recht)	1.1.2024	Wohn-grund-stücke (1.1.2024)	Nichtwohn-grund-stücke (1.1.2024)	refor-miertes Recht	Wohn-grund-stücke (refor-miertes Recht)	Nichtwohn-grund-stücke (refor-miertes Recht)
Holzwickede	560	641.519	1.500	394.438	247.081	534.208	412.634	121.574	6.059	5.391	668	6.084	5.433	651
Hopsten	435	239.827	31.800	169.088	70.739	203.309	163.944	39.365	2.399	2.065	334	2.711	2.337	374
Horn-Bad Meinberg	580	723.401	7.200	439.429	283.973	444.290	311.505	132.785	6.548	5.277	1.271	6.640	5.453	1.187
Hörstel	493	750.404	29.940	471.891	278.513	604.371	447.114	157.257	7.038	6.175	863	7.389	6.445	944
Horstmar	590	214.203	13.680	153.735	60.468	165.386	133.797	31.589	2.296	1.924	372	2.440	2.093	347
Hövelhof	479	624.768	15.240	378.722	246.045	555.256	372.677	182.579	5.590	4.768	822	5.789	4.937	852
Höxter	650	989.866	16.980	641.082	348.785	732.312	547.637	184.675	10.835	9.163	1.672	11.070	9.427	1.643
Hückelhoven	493	1.436.244	4.380	927.921	508.322	1.135.917	852.409	283.508	14.684	12.792	1.892	14.728	12.897	1.831
Hückeswagen	795	502.067	5.100	338.317	163.750	430.592	333.411	97.181	5.186	4.425	761	5.363	4.488	875
Hüllhorst	493	404.604	7.800	256.568	148.036	356.470	271.046	85.424	4.834	4.026	808	4.950	4.150	800
Hünxe	600	560.237	13.500	365.764	194.473	503.924	366.022	137.902	5.137	4.507	630	5.306	4.655	651
Hürtgenwald	950	337.413	5.400	283.408	54.005	302.280	250.551	51.729	3.986	3.276	710	4.072	3.335	737
Hürth	480	2.356.996	3.780	1.457.804	899.192	2.578.676	1.912.287	666.389	21.259	19.082	2.177	21.265	19.251	2.014
Ibbenbüren	642	1.830.973	24.720	1.212.155	618.817	1.579.532	1.236.083	343.449	19.341	17.322	2.019	19.645	17.394	2.251
Inden	930	261.841	1.920	206.114	55.727	312.286	197.618	114.668	2.927	2.481	446	2.962	2.505	457
Iserlohn	682	3.165.074	10.080	1.827.014	1.338.060	2.371.100	1.824.695	546.405	29.845	25.282	4.563	30.031	25.703	4.328
Isselburg	483	390.043	12.240	262.227	127.816	331.317	248.461	82.856	4.248	3.666	582	4.411	3.813	598
Issum	501	415.296	8.520	313.537	101.758	365.987	306.774	59.213	4.721	4.170	551	4.846	4.291	555
Jüchen	695	843.818	9.120	627.491	216.327	929.548	694.218	235.330	8.752	7.737	1.015	8.819	7.917	902
Jülich	780	1.246.892	8.820	809.194	437.698	1.059.790	819.900	239.890	11.734	10.228	1.506	11.848	10.268	1.580
Kaarst	504	1.562.611	7.200	1.178.377	384.234	1.765.806	1.461.091	304.715	18.010	16.461	1.549	18.099	16.516	1.583
Kalkar	550	489.293	10.800	310.448	178.845	425.289	331.015	94.274	5.527	4.629	898	5.674	4.777	897
Kall	555	427.788	4.320	269.456	158.332	337.375	269.698	67.677	4.980	4.100	880	5.048	4.148	900
Kalletal	547	458.746	10.560	325.906	132.840	314.145	253.198	60.947	4.868	4.131	737	5.005	4.281	724
Kamen	940	1.427.297	4.380	944.954	482.343	1.122.353	891.202	231.151	13.807	12.275	1.532	13.875	12.392	1.483
Kamp-Lintfort	765	1.269.525	7.440	775.518	494.007	1.085.619	775.649	309.970	11.994	10.661	1.333	12.076	10.744	1.332
Kempen	470	1.367.818	11.640	888.679	479.139	1.136.512	891.560	244.952	14.140	11.867	2.273	14.309	12.102	2.207
Kerken	501	400.461	10.260	313.540	86.922	383.798	315.314	68.484	5.055	4.418	637	5.219	4.577	642
Kerpen	739	2.635.814	9.900	1.703.382	932.432	2.380.572	1.783.781	596.791	24.674	22.422	2.252	24.752	22.509	2.243
Kevelaer	501	992.025	23.940	658.943	333.083	881.759	634.482	247.277	11.182	9.423	1.759	11.500	9.359	2.141
Kierspe	537	535.003	4.800	360.619	174.384	386.869	312.245	74.624	5.577	4.702	875	5.681	4.829	852
Kirchhundem	560	370.840	6.300	241.074	129.766	282.611	224.046	58.565	4.567	3.867	700	4.681	3.944	737
Kirchlengern	501	581.399	6.300	331.199	250.200	441.771	319.266	122.505	6.018	5.075	943	6.114	5.151	963
Kleve	501	1.673.533	7.080	1.076.581	596.952	1.593.539	1.261.562	331.977	18.381	16.068	2.313	18.495	16.360	2.135
Köln	515	44.894.679	7.140	23.653.332	21.241.346	50.527.159	34.731.390	15.795.769	316.661	274.041	42.620	317.369	274.832	42.537
Königswinter	690	1.657.225	5.220	1.257.143	400.082	1.752.018	1.428.213	323.805	17.224	14.637	2.587	17.250	14.767	2.483
Korschenbroich	690	1.280.964	8.460	941.432	339.532	1.313.639	1.067.594	246.045	13.464	11.978	1.486	13.534	12.122	1.412

Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer B:

Stadt / Gemeinde:	Grundvermögen (Grundsteuer B)													
	Hebesatz	Grundsteuermessbetragsvolumen							Anzahl Fälle					
				Differenziert nach:			Differenziert nach:			Differenziert nach:			Differenziert nach:	
	2024	1.1.2024	Wohnteile (1.1.2024)	Wohn-grund-stücke (1.1.2024)	Nichtwohn-grund-stücke (1.1.2024)	refor-miertes Recht	Wohn-grund-stücke (refor-miertes Recht)	Nichtwohn-grund-stücke (refor-miertes Recht)	1.1.2024	Wohn-grund-stücke (1.1.2024)	Nichtwohn-grund-stücke (1.1.2024)	refor-miertes Recht	Wohn-grund-stücke (refor-miertes Recht)	Nichtwohn-grund-stücke (refor-miertes Recht)
Kranenburg	501	322.575	6.780	246.003	76.572	351.379	303.213	48.166	4.174	3.724	450	4.291	3.819	472
Krefeld	533	9.284.219	9.420	5.014.684	4.269.534	7.887.152	5.537.217	2.349.935	74.769	64.054	10.715	74.978	65.192	9.786
Kreuzau	714	681.607	3.240	522.242	159.366	592.914	477.311	115.603	7.740	6.772	968	7.814	6.757	1.057
Kreuztal	790	1.195.271	2.100	693.006	502.265	823.379	623.116	200.263	11.381	9.540	1.841	11.419	9.589	1.830
Kürten	675	701.264	5.880	567.736	133.527	707.917	581.735	126.182	7.538	6.456	1.082	7.620	6.554	1.066
Ladbergen	501	248.799	15.420	156.882	91.917	203.041	147.191	55.850	2.311	2.007	304	2.527	2.185	342
Laer	790	237.927	9.540	178.956	58.970	190.470	148.114	42.356	2.513	2.140	373	2.604	2.228	376
Lage	529	1.194.171	9.240	857.139	337.033	992.367	755.670	236.697	12.634	11.013	1.621	12.734	11.099	1.635
Langenberg	501	357.194	16.140	243.732	113.462	251.595	201.243	50.352	3.019	2.599	420	3.171	2.722	449
Langenfeld (Rhld.)	360	2.812.273	5.700	1.860.666	951.608	2.458.798	1.895.540	563.258	22.221	19.665	2.556	22.257	19.714	2.543
Langerwehe	940	493.230	3.660	408.580	84.650	457.019	375.386	81.633	5.893	5.209	684	5.943	5.221	722
Legden	458	238.555	21.060	140.731	97.824	211.975	152.007	59.968	2.451	1.988	463	2.679	2.207	472
Leichlingen (Rhld.)	750	1.035.514	5.100	850.514	185.000	1.130.944	946.158	184.786	11.178	9.555	1.623	11.032	9.593	1.439
Lemgo	525	1.535.835	8.340	971.846	563.989	1.164.699	888.763	275.936	14.806	12.859	1.947	14.947	12.966	1.981
Lengerich	528	840.669	15.780	486.834	353.836	654.693	466.183	188.510	7.610	6.683	927	7.875	6.991	884
Lennestadt	501	866.878	6.660	507.763	359.115	674.089	495.810	178.279	8.991	7.580	1.411	9.137	7.726	1.411
Leopoldshöhe	560	635.657	5.940	435.661	199.997	499.084	393.816	105.268	6.085	5.343	742	6.143	5.425	718
Leverkusen	750	6.609.402	6.180	3.991.790	2.617.612	5.458.115	4.155.050	1.303.065	49.964	43.637	6.327	49.563	43.783	5.780
Lichtenau	501	352.430	28.200	248.347	104.083	305.344	237.058	68.286	4.039	3.223	816	4.336	3.514	822
Lienen	583	233.150	12.720	175.108	58.042	220.020	184.544	35.476	2.895	2.569	326	3.083	2.744	339
Lindlar	903	801.272	8.160	572.499	228.772	707.011	569.784	137.227	8.343	7.318	1.025	8.481	7.398	1.083
Linnich	600	453.745	9.600	329.066	124.679	402.735	328.209	74.526	5.451	4.704	747	5.554	4.818	736
Lippetal	501	360.006	28.500	279.353	80.653	298.729	243.796	54.933	4.106	3.468	638	4.445	3.759	686
Lippstadt	460	2.429.898	19.980	1.443.315	986.583	1.887.938	1.458.703	429.235	24.816	21.825	2.991	25.076	21.812	3.264
Lohmar	790	1.165.188	5.160	937.903	227.285	1.198.571	1.014.707	183.864	12.275	10.904	1.371	12.340	11.002	1.338
Löhne	575	1.546.437	10.740	828.772	717.665	1.202.087	902.071	300.016	14.442	12.427	2.015	14.603	12.542	2.061
Lotte	535	509.756	7.500	330.178	179.578	403.642	325.252	78.390	5.193	4.809	384	5.278	4.835	443
Lübbecke	429	993.117	10.260	550.922	442.195	785.916	575.024	210.892	9.816	8.289	1.527	9.954	8.389	1.565
Lüdenscheid	766	2.628.873	1.620	1.434.047	1.194.825	1.820.946	1.317.060	503.886	22.717	19.240	3.477	22.815	19.496	3.319
Lüdinghausen	460	861.536	42.540	573.816	287.720	727.547	573.322	154.225	8.304	7.098	1.206	8.759	7.578	1.181
Lügde	557	362.770	9.540	231.207	131.563	235.490	179.870	55.620	3.717	2.957	760	3.821	3.106	715
Lünen	760	2.384.978	5.400	1.516.820	868.158	2.186.437	1.672.665	513.772	22.984	20.070	2.914	23.062	20.243	2.819
Marienheide	699	406.283	2.880	292.602	113.680	369.275	298.303	70.972	5.107	4.361	746	5.171	4.392	779
Marienmünster	493	149.542	10.980	105.044	44.498	118.520	97.653	20.867	1.865	1.507	358	2.011	1.668	343
Marl	790	2.561.478	7.920	1.600.561	960.917	2.470.675	1.849.184	621.491	28.021	23.977	4.044	28.140	24.423	3.717
Marsberg	484	604.387	15.660	366.690	237.698	451.867	351.652	100.215	8.077	6.459	1.618	8.327	6.737	1.590
Mechernich	595	944.125	10.200	678.876	265.249	884.328	709.024	175.304	11.589	9.871	1.718	11.733	9.855	1.878

Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer B:

Stadt / Gemeinde:	Grundvermögen (Grundsteuer B)													
	Hebesatz	Grundsteuermessbetragsvolumen							Anzahl Fälle					
				Differenziert nach:			Differenziert nach:			Differenziert nach:			Differenziert nach:	
	2024	1.1.2024	Wohnteile (1.1.2024)	Wohn-grund-stücke (1.1.2024)	Nichtwohn-grund-stücke (1.1.2024)	refor-miertes Recht	Wohn-grund-stücke (refor-miertes Recht)	Nichtwohn-grund-stücke (refor-miertes Recht)	1.1.2024	Wohn-grund-stücke (1.1.2024)	Nichtwohn-grund-stücke (1.1.2024)	refor-miertes Recht	Wohn-grund-stücke (refor-miertes Recht)	Nichtwohn-grund-stücke (refor-miertes Recht)
Meckenheim	895	1.083.061	4.500	751.505	331.556	904.220	727.057	177.163	10.213	9.219	994	10.231	9.209	1.022
Medebach	505	296.157	12.060	164.659	131.497	223.987	164.842	59.145	4.248	2.766	1.482	4.425	3.075	1.350
Meerbusch	480	2.419.519	6.720	1.888.558	530.961	2.776.461	2.306.283	470.178	21.303	19.343	1.960	21.384	19.453	1.931
Meinerzhagen	575	802.790	5.340	475.513	327.277	513.809	386.386	127.423	7.060	6.018	1.042	7.216	6.154	1.062
Menden (Sauerland)	595	1.943.800	8.280	1.237.765	706.035	1.401.480	1.054.651	346.829	18.265	15.611	2.654	18.375	15.780	2.595
Merzenich	749	360.647	2.640	275.721	84.926	350.178	265.459	84.719	4.102	3.529	573	4.152	3.588	564
Meschede	450	1.228.497	13.020	676.136	552.361	790.327	546.447	243.880	11.308	9.350	1.958	11.678	9.490	2.188
Metelen	495	227.862	12.900	158.718	69.144	175.688	133.530	42.158	2.306	1.945	361	2.438	2.066	372
Mettingen	510	448.216	11.340	278.555	169.661	334.497	248.426	86.071	4.160	3.675	485	4.289	3.798	491
Mettmann	745	1.709.192	4.200	1.186.018	523.174	1.410.981	1.099.371	311.610	14.015	12.229	1.786	14.080	12.338	1.742
Minden	501	3.179.349	11.460	1.897.758	1.281.590	2.242.491	1.680.864	561.627	28.308	24.814	3.494	28.524	25.031	3.493
Moers	813	3.475.938	5.220	2.372.648	1.103.291	3.028.519	2.368.596	659.923	34.781	31.024	3.757	34.709	31.163	3.546
Möhnesee	591	426.888	7.920	322.501	104.387	354.491	267.876	86.615	5.216	4.327	889	5.343	4.454	889
Mönchengladbach	620	9.935.787	15.120	5.874.567	4.061.220	7.891.270	5.776.836	2.114.434	88.188	75.653	12.535	88.562	76.940	11.622
Monheim am Rhein	282	1.854.488	780	1.243.365	611.123	1.500.536	1.159.821	340.715	14.971	13.497	1.474	14.981	13.401	1.580
Monschau	820	544.555	7.200	379.464	165.092	386.679	285.033	101.646	6.179	4.682	1.497	6.286	4.801	1.485
Morsbach	605	396.567	5.880	245.373	151.194	297.859	210.964	86.895	4.224	3.437	787	4.313	3.466	847
Much	750	523.321	11.280	410.976	112.344	496.741	405.592	91.149	5.977	5.020	957	6.118	5.126	992
Mülheim an der Ruhr	890	6.633.595	5.760	4.178.124	2.455.471	5.633.940	4.256.907	1.377.033	53.822	48.160	5.662	52.990	46.586	6.404
Münster	510	12.557.260	57.000	7.764.004	4.793.256	14.233.109	10.286.077	3.947.032	98.444	89.254	9.190	99.191	89.480	9.711
Nachrodt-Wiblingwerde	720	178.007	2.220	128.377	49.631	143.317	124.597	18.720	2.075	1.822	253	2.111	1.871	240
Netphen	670	824.620	4.620	545.536	279.085	645.776	523.246	122.530	9.369	7.808	1.561	9.471	7.935	1.536
Nettersheim	490	287.760	5.880	221.174	66.586	242.085	194.516	47.569	4.018	2.988	1.030	4.091	3.034	1.057
Nettetal	450	1.558.922	12.900	980.671	578.250	1.241.107	928.931	312.176	16.519	13.704	2.815	16.710	13.985	2.725
Neuenkirchen	455	512.314	22.080	363.374	148.940	434.166	340.656	93.510	5.162	4.473	689	5.359	4.639	720
Neuenrade	600	398.693	3.060	257.750	140.943	314.530	244.343	70.187	4.263	3.627	636	4.331	3.680	651
Neukirchen-Vluyn	656	907.996	5.640	687.986	220.010	881.251	666.328	214.923	10.201	9.008	1.193	10.120	8.950	1.170
Neunkirchen	590	467.895	660	259.887	208.008	335.307	251.611	83.696	5.115	4.288	827	5.137	4.332	805
Neunkirchen-Seelscheid	793	752.725	4.740	621.893	130.832	778.133	641.455	136.678	8.268	7.186	1.082	8.343	7.229	1.114
Neuss	495	7.110.666	8.760	3.802.742	3.307.923	5.856.977	4.080.858	1.776.119	49.298	44.004	5.294	49.245	44.306	4.939
Nideggen	950	407.648	3.360	334.915	72.733	399.491	310.337	89.154	5.242	4.098	1.144	5.309	4.151	1.158
Niederkassel	1.100	1.345.468	3.120	1.089.447	256.020	1.489.181	1.240.127	249.054	14.160	12.835	1.325	14.215	12.791	1.424
Niederkrüchten	493	491.970	3.420	379.157	112.813	464.022	379.964	84.058	6.644	5.658	986	6.679	5.739	940
Niederzier	650	569.557	3.060	365.661	203.896	820.284	359.139	461.145	5.355	4.728	627	5.420	4.762	658
Nieheim	501	183.320	11.580	128.253	55.067	154.906	122.844	32.062	2.427	1.972	455	2.595	2.125	470
Nordkirchen	540	349.618	10.440	272.831	76.787	309.704	257.089	52.615	3.843	3.359	484	3.982	3.459	523
Nordwalde	501	336.685	13.980	236.655	100.029	268.074	205.024	63.050	3.233	2.850	383	3.393	2.988	405

Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer B:

Stadt / Gemeinde:	Grundvermögen (Grundsteuer B)													
	Hebesatz	Grundsteuermessbetragsvolumen							Anzahl Fälle					
				Differenziert nach:			Differenziert nach:			Differenziert nach:			Differenziert nach:	
	2024	1.1.2024	Wohnteile (1.1.2024)	Wohn-grund-stücke (1.1.2024)	Nichtwohn-grund-stücke (1.1.2024)	refor-miertes Recht	Wohn-grund-stücke (refor-miertes Recht)	Nichtwohn-grund-stücke (refor-miertes Recht)	1.1.2024	Wohn-grund-stücke (1.1.2024)	Nichtwohn-grund-stücke (1.1.2024)	refor-miertes Recht	Wohn-grund-stücke (refor-miertes Recht)	Nichtwohn-grund-stücke (refor-miertes Recht)
Nörvenich	910	348.133	8.220	295.528	52.605	396.362	314.779	81.583	4.201	3.691	510	4.306	3.851	455
Nottuln	690	725.373	21.360	547.610	177.763	565.794	474.055	91.739	7.158	6.359	799	7.363	6.536	827
Nümbrecht	675	555.437	4.860	432.493	122.944	525.347	424.860	100.487	6.996	5.928	1.068	7.099	5.997	1.102
Oberhausen	670	6.813.466	2.100	4.038.514	2.774.952	5.322.458	3.884.283	1.438.175	58.878	51.520	7.358	58.870	51.879	6.991
Ochtrup	498	756.244	43.260	471.140	285.104	609.756	424.167	185.589	6.935	5.949	986	7.329	6.265	1.064
Odenthal	990	613.795	3.480	562.989	50.806	696.198	613.417	82.781	6.138	5.488	650	6.187	5.552	635
Oelde	490	1.244.010	26.940	743.204	500.806	800.402	591.491	208.911	10.847	9.700	1.147	11.212	9.998	1.214
Oer-Erkenschwick	825	798.958	2.940	561.496	237.462	769.611	629.908	139.703	8.570	7.574	996	8.618	7.655	963
Oerlinghausen	545	625.309	1.860	489.768	135.541	531.802	423.474	108.328	6.807	5.976	831	6.830	5.962	868
Olfen	501	391.472	14.940	294.320	97.152	386.330	313.236	73.094	4.989	4.409	580	5.173	4.579	594
Olpe	493	962.797	6.060	587.579	375.219	794.465	599.492	194.973	9.156	7.835	1.321	9.251	7.905	1.346
Olsberg	520	476.983	4.740	287.407	189.576	364.809	279.233	85.576	5.966	4.786	1.180	6.037	4.953	1.084
Ostbevern	493	361.075	23.880	260.406	100.669	347.185	268.272	78.913	4.034	3.368	666	4.288	3.517	771
Overath	850	1.044.459	5.220	755.487	288.971	1.046.043	842.874	203.169	10.053	8.543	1.510	10.122	8.663	1.459
Paderborn	501	5.826.110	28.380	3.604.396	2.221.714	5.139.703	3.669.533	1.470.170	50.069	44.540	5.529	50.444	44.931	5.513
Petershagen	550	889.295	49.380	658.559	230.736	630.108	509.855	120.253	9.367	7.905	1.462	9.889	8.392	1.497
Plettenberg	590	992.074	2.940	517.694	474.381	624.008	458.473	165.535	8.940	7.422	1.518	9.019	7.520	1.499
Porta Westfalica	530	1.408.942	13.740	882.340	526.602	982.388	727.835	254.553	13.344	11.338	2.006	13.555	11.642	1.913
Preußisch Oldendorf	708	416.086	13.140	253.163	162.923	365.838	251.283	114.555	4.378	3.700	678	4.550	3.802	748
Pulheim	555	2.163.022	7.680	1.628.118	534.904	2.615.425	2.114.486	500.939	21.866	20.158	1.708	21.934	20.170	1.764
Radevormwald	490	839.050	4.680	511.436	327.614	630.007	482.329	147.678	7.619	6.668	951	7.707	6.653	1.054
Raesfeld	501	389.968	23.400	290.572	99.396	349.956	282.608	67.348	4.170	3.569	601	4.416	3.699	717
Rahden	500	535.605	39.240	306.905	228.701	431.563	317.197	114.366	5.139	4.396	743	5.648	4.878	770
Ratingen	440	4.485.492	5.400	2.973.855	1.511.637	3.876.076	2.910.060	966.016	32.772	28.996	3.776	32.863	29.146	3.717
Recke	563	352.315	18.780	257.332	94.983	285.191	234.413	50.778	3.708	3.326	382	3.888	3.487	401
Recklinghausen	695	3.530.219	7.500	2.271.032	1.259.186	3.179.084	2.422.800	756.284	33.388	29.338	4.050	33.511	29.594	3.917
Rees	501	623.701	11.280	449.076	174.625	604.996	493.218	111.778	8.300	7.080	1.220	8.477	7.275	1.202
Reichshof	570	648.853	6.240	443.680	205.173	523.506	390.502	133.004	7.535	6.103	1.432	7.703	6.220	1.483
Reken	350	491.030	21.180	373.093	117.937	410.342	316.750	93.592	5.120	4.372	748	5.414	4.570	844
Remscheid	770	4.080.105	2.220	2.286.195	1.793.910	3.011.692	2.142.554	869.138	36.360	31.621	4.739	36.436	29.743	6.693
Rheda-Wiedenbrück	501	1.993.733	24.540	1.178.897	814.836	1.584.140	1.202.945	381.195	16.714	14.694	2.020	17.002	14.927	2.075
Rhede	625	736.322	21.900	505.868	230.454	591.907	462.760	129.147	7.351	6.444	907	7.602	6.514	1.088
Rheinbach	753	1.140.844	7.980	788.027	352.818	1.113.615	872.866	240.749	10.594	9.293	1.301	10.662	9.333	1.329
Rheinberg	590	1.143.671	7.080	802.008	341.663	1.002.074	775.282	226.792	12.051	10.661	1.390	12.057	10.732	1.325
Rheine	600	2.973.462	30.120	1.919.261	1.054.201	2.402.576	1.785.375	617.201	27.188	24.053	3.135	27.515	24.261	3.254
Rheurdt	593	197.456	4.980	168.164	29.293	192.369	161.446	30.923	2.456	2.103	353	2.713	2.208	505
Rietberg	425	1.344.789	67.380	860.821	483.968	1.021.525	728.802	292.723	10.298	8.642	1.656	10.886	9.082	1.804

Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer B:

Stadt / Gemeinde:	Grundvermögen (Grundsteuer B)													
	Hebesatz	Grundsteuermessbetragsvolumen							Anzahl Fälle					
				Differenziert nach:			Differenziert nach:			Differenziert nach:			Differenziert nach:	
	2024	1.1.2024	Wohnteile (1.1.2024)	Wohn-grund-stücke (1.1.2024)	Nichtwohn-grund-stücke (1.1.2024)	refor-miertes Recht	Wohn-grund-stücke (refor-miertes Recht)	Nichtwohn-grund-stücke (refor-miertes Recht)	1.1.2024	Wohn-grund-stücke (1.1.2024)	Nichtwohn-grund-stücke (1.1.2024)	refor-miertes Recht	Wohn-grund-stücke (refor-miertes Recht)	Nichtwohn-grund-stücke (refor-miertes Recht)
Rödinghausen	501	406.324	8.460	203.764	202.559	285.930	203.639	82.291	3.499	2.926	573	3.609	3.032	577
Roetgen	660	352.004	900	275.969	76.035	359.276	278.541	80.735	3.860	3.212	648	3.873	3.224	649
Rommerskirchen	493	452.302	9.600	367.209	85.093	496.095	402.365	93.730	5.230	4.718	512	5.308	4.832	476
Rosendahl	495	384.209	31.740	259.323	124.885	284.053	220.186	63.867	3.720	3.171	549	4.018	3.428	590
Rösrath	690	1.093.270	840	860.362	232.908	1.276.895	1.092.733	184.162	11.152	9.960	1.192	11.181	10.027	1.154
Ruppichteroth	745	359.663	5.340	286.230	73.434	320.130	267.314	52.816	4.231	3.552	679	4.301	3.583	718
Rüthen	450	395.118	16.320	228.979	166.139	284.955	214.452	70.503	4.385	3.437	948	4.611	3.648	963
Saerbeck	620	290.854	15.720	174.930	115.924	219.711	150.748	68.963	2.371	2.071	300	2.522	2.209	313
Salzkotten	501	835.380	26.820	590.791	244.589	753.232	579.108	174.124	8.511	7.415	1.096	8.850	7.746	1.104
Sankt Augustin	750	2.039.433	1.320	1.513.814	525.619	2.071.656	1.686.634	385.022	21.445	19.668	1.777	21.344	19.648	1.696
Sassenberg	501	510.653	25.500	315.558	195.095	443.148	337.451	105.697	5.225	4.541	684	5.508	4.648	860
Schalksmühle	455	444.635	2.880	270.234	174.401	287.748	215.867	71.881	3.844	3.180	664	3.909	3.249	660
Schermbeck	750	495.894	17.880	355.914	139.980	490.348	355.603	134.745	4.922	4.110	812	5.147	4.319	828
Schieder-Schwalenberg	580	312.442	4.860	218.106	94.336	195.380	152.238	43.142	3.164	2.630	534	3.206	2.679	527
Schlangen	550	322.258	3.420	253.993	68.265	261.605	210.584	51.021	3.379	2.845	534	3.406	2.881	525
Schleiden	735	453.414	5.280	311.217	142.198	339.054	269.956	69.098	6.062	4.662	1.400	6.138	4.748	1.390
Schloß Holte-Stukenbrock	280	1.045.474	12.960	658.434	387.041	908.222	662.444	245.778	9.869	8.390	1.479	10.032	8.510	1.522
Schmallenberg	400	848.516	21.000	527.023	321.493	651.078	471.336	179.742	9.547	7.516	2.031	10.008	7.870	2.138
Schöppingen	413	201.862	17.640	113.573	88.289	178.523	128.464	50.059	2.076	1.668	408	2.370	1.927	443
Schwalmtal	480	669.813	7.080	490.066	179.747	565.820	451.772	114.048	7.386	6.355	1.031	7.472	6.436	1.036
Schwelm	742	963.250	1.560	575.064	388.185	725.450	561.370	164.080	8.531	7.255	1.276	8.553	7.432	1.121
Schwerte	880	1.534.413	3.240	1.025.203	509.210	1.301.091	1.050.234	250.857	16.252	14.228	2.024	16.336	14.393	1.943
Selfkant	660	401.191	5.400	323.428	77.763	381.307	317.611	63.696	4.999	4.145	854	5.059	4.245	814
Selm	825	766.756	11.820	596.055	170.701	755.353	635.851	119.502	9.139	8.202	937	9.321	8.406	915
Senden	501	715.584	25.440	500.960	214.624	633.943	497.690	136.253	7.275	6.433	842	7.580	6.664	916
Sendenhorst	501	480.991	20.040	333.589	147.402	382.084	307.555	74.529	4.838	4.171	667	5.080	4.340	740
Siegburg	790	1.664.701	600	1.005.309	659.392	1.688.419	1.243.657	444.762	14.668	12.380	2.288	14.713	12.581	2.132
Siegen	695	3.787.044	3.120	1.998.924	1.788.120	2.736.072	2.043.669	692.403	35.272	29.781	5.491	35.321	30.034	5.287
Simmerath	490	727.590	6.060	520.350	207.240	575.260	431.294	143.966	7.986	5.982	2.004	8.081	6.038	2.043
Soest	607	1.763.049	12.300	1.087.579	675.471	1.397.978	1.012.674	385.304	17.043	14.629	2.414	17.221	14.832	2.389
Solingen	690	5.888.762	2.580	3.808.661	2.080.101	5.121.204	3.739.760	1.381.444	50.874	42.489	8.385	50.922	42.597	8.325
Sonsbeck	413	312.224	10.560	229.175	83.049	265.193	203.105	62.088	3.092	2.600	492	3.168	2.720	448
Spenge	650	470.078	8.220	327.434	142.644	363.065	292.569	70.496	5.265	4.644	621	5.369	4.760	609
Sprockhövel	730	897.479	5.100	638.826	258.653	907.395	706.718	200.677	8.653	7.504	1.149	8.767	7.615	1.152
Stadtlohn	501	746.162	26.820	462.858	283.304	651.610	487.197	164.413	7.411	6.350	1.061	7.680	6.561	1.119
Steinfurt	642	1.184.839	31.200	802.088	382.751	1.016.337	785.319	231.018	12.917	11.297	1.620	13.276	11.626	1.650
Steinhagen	480	907.777	10.500	595.452	312.325	647.124	487.156	159.968	7.531	6.595	936	7.734	6.707	1.027

Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer B:

Stadt / Gemeinde:	Grundvermögen (Grundsteuer B)													
	Hebesatz	Grundsteuermessbetragsvolumen							Anzahl Fälle					
				Differenziert nach:			Differenziert nach:			Differenziert nach:			Differenziert nach:	
	2024	1.1.2024	Wohnteile (1.1.2024)	Wohn-grund-stücke (1.1.2024)	Nichtwohn-grund-stücke (1.1.2024)	refor-miertes Recht	Wohn-grund-stücke (refor-miertes Recht)	Nichtwohn-grund-stücke (refor-miertes Recht)	1.1.2024	Wohn-grund-stücke (1.1.2024)	Nichtwohn-grund-stücke (1.1.2024)	refor-miertes Recht	Wohn-grund-stücke (refor-miertes Recht)	Nichtwohn-grund-stücke (refor-miertes Recht)
Steinheim	501	490.992	10.260	280.725	210.267	322.739	234.905	87.834	4.726	3.837	889	4.841	3.961	880
Stemwede	501	474.055	39.780	272.157	201.898	413.446	288.803	124.643	4.474	3.714	760	4.950	4.144	806
Stolberg (Rhld.)	595	1.904.198	4.260	1.300.710	603.488	1.663.011	1.296.281	366.730	19.239	16.530	2.709	19.278	16.836	2.442
Straelen	429	677.286	33.780	355.789	321.498	564.559	379.505	185.054	5.928	4.906	1.022	6.384	5.417	967
Südlohn	490	354.952	19.320	209.609	145.343	282.567	204.360	78.207	3.476	2.835	641	3.684	2.998	686
Sundern (Sauerland)	576	1.037.358	12.000	620.866	416.492	734.025	538.376	195.649	10.716	8.654	2.062	10.910	8.805	2.105
Swisttal	750	671.214	6.420	564.281	106.933	688.029	583.979	104.050	7.381	6.520	861	7.419	6.569	850
Tecklenburg	595	293.943	14.400	220.976	72.968	265.165	205.459	59.706	3.311	2.897	414	3.501	3.042	459
Telgte	530	761.765	22.440	562.326	199.439	696.046	557.312	138.734	7.598	6.641	957	7.835	6.812	1.023
Titz	840	256.306	9.060	208.305	48.002	282.872	228.041	54.831	3.665	3.123	542	3.786	3.212	574
Tönisvorst	520	983.055	8.400	738.147	244.908	905.189	763.434	141.755	11.952	10.584	1.368	12.051	10.723	1.328
Troisdorf	555	2.982.159	900	1.808.419	1.173.741	2.818.786	2.107.309	711.477	25.592	22.503	3.089	25.682	22.699	2.983
Übach-Palenberg	680	853.056	2.880	483.923	369.133	675.136	503.909	171.227	8.606	7.641	965	8.644	7.762	882
Uedem	493	246.263	10.440	171.376	74.887	241.297	187.846	53.451	2.917	2.502	415	3.085	2.667	418
Unna	843	2.301.654	10.800	1.378.009	923.645	1.851.375	1.381.525	469.850	21.047	18.271	2.776	21.190	18.499	2.691
Velbert	650	3.300.598	7.200	2.072.344	1.228.255	2.341.670	1.736.968	604.702	25.633	21.590	4.043	25.753	21.877	3.876
Velen	529	455.137	24.300	311.890	143.247	345.279	258.963	86.316	4.316	3.658	658	4.566	3.888	678
Verl	170	1.205.353	32.760	712.914	492.439	966.535	654.561	311.974	8.732	7.409	1.323	9.081	7.691	1.390
Versmold	501	807.281	21.420	499.938	307.343	615.178	442.577	172.601	7.243	6.186	1.057	7.591	6.485	1.106
Vettweiß	741	314.626	6.720	271.396	43.229	333.892	266.392	67.500	3.921	3.418	503	4.036	3.485	551
Viersen	480	2.595.311	12.540	1.665.375	929.936	2.193.975	1.686.139	507.836	26.905	22.947	3.958	27.066	23.396	3.670
Vlotho	501	665.692	17.040	407.513	258.179	475.850	358.903	116.947	6.839	5.732	1.107	7.148	6.169	979
Voerde (Niederrhein)	690	1.208.913	3.660	798.641	410.272	1.040.870	815.737	225.133	12.656	11.126	1.530	12.721	11.194	1.527
Vreden	501	830.185	47.940	479.221	350.964	673.096	489.398	183.698	8.180	6.975	1.205	8.704	7.391	1.313
Wachtberg	695	810.962	9.480	707.031	103.931	860.582	750.830	109.752	8.103	7.168	935	7.932	7.039	893
Wachtendonk	501	270.264	9.420	188.487	81.777	267.426	192.473	74.953	3.103	2.572	531	3.314	2.665	649
Wadersloh	501	420.856	28.260	292.030	128.826	327.697	260.282	67.415	4.398	3.765	633	4.789	4.085	704
Waldbröl	755	625.102	6.600	437.408	187.694	526.809	417.144	109.665	6.987	5.770	1.217	7.127	5.848	1.279
Waldfeucht	520	296.298	6.780	244.217	52.081	277.202	226.668	50.534	4.180	3.351	829	4.239	3.445	794
Waltrop	700	867.934	7.500	675.249	192.685	866.355	722.372	143.983	10.291	9.167	1.124	10.431	9.313	1.118
Warburg	520	830.444	16.560	509.054	321.390	567.389	443.948	123.441	8.693	7.132	1.561	8.943	7.408	1.535
Warendorf	540	1.267.950	43.980	838.603	429.347	1.070.885	845.303	225.582	13.959	12.115	1.844	14.539	12.576	1.963
Warstein	730	837.768	7.380	514.437	323.331	619.293	482.885	136.408	10.473	8.682	1.791	10.583	8.802	1.781
Wassenberg	490	594.028	2.820	475.381	118.647	594.759	499.771	94.988	7.987	6.926	1.061	8.029	6.963	1.066
Weeze	460	385.678	9.360	235.569	150.109	387.808	234.445	153.363	3.983	3.520	463	4.100	3.633	467
Wegberg	550	1.028.367	6.960	754.470	273.896	967.958	789.981	177.977	11.830	10.353	1.477	11.916	10.556	1.360
Weilerswist	610	698.506	4.740	504.535	193.971	628.496	501.533	126.963	6.980	6.183	797	7.046	6.256	790

Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer B:

Stadt / Gemeinde:	Grundvermögen (Grundsteuer B)													
	Hebesatz	Grundsteuermessbetragsvolumen							Anzahl Fälle					
				Differenziert nach:			Differenziert nach:			Differenziert nach:			Differenziert nach:	
	2024	1.1.2024	Wohnteile (1.1.2024)	Wohn-grund-stücke (1.1.2024)	Nichtwohn-grund-stücke (1.1.2024)	refor-miertes Recht	Wohn-grund-stücke (refor-miertes Recht)	Nichtwohn-grund-stücke (refor-miertes Recht)	1.1.2024	Wohn-grund-stücke (1.1.2024)	Nichtwohn-grund-stücke (1.1.2024)	refor-miertes Recht	Wohn-grund-stücke (refor-miertes Recht)	Nichtwohn-grund-stücke (refor-miertes Recht)
Welver	799	336.765	15.660	286.349	50.416	315.780	278.928	36.852	4.549	3.933	616	4.778	4.138	640
Wenden	400	723.042	7.020	468.417	254.625	529.738	411.584	118.154	7.541	6.570	971	7.639	6.625	1.014
Werdohl	668	575.564	960	321.975	253.589	370.546	279.496	91.050	5.425	4.565	860	5.468	4.633	835
Werl	800	1.143.239	15.900	669.510	473.729	792.672	592.157	200.515	10.796	9.204	1.592	10.988	9.337	1.651
Wermelskirchen	670	1.269.278	4.800	900.841	368.437	1.194.023	939.039	254.984	13.312	11.215	2.097	13.192	11.418	1.774
Werne	665	1.168.526	15.660	698.941	469.585	902.724	660.499	242.225	10.097	8.964	1.133	10.309	9.222	1.087
Werther (Westf.)	501	403.753	7.920	257.483	146.270	340.100	251.900	88.200	3.926	3.382	544	4.040	3.502	538
Wesel	690	2.401.474	11.040	1.484.422	917.052	1.812.456	1.338.375	474.081	21.440	18.925	2.515	21.687	18.556	3.131
Wesseling	795	1.552.621	1.740	868.656	683.965	1.447.198	1.058.185	389.013	12.747	11.177	1.570	12.775	11.307	1.468
Westerkappeln	630	382.311	15.240	237.594	144.718	316.508	235.551	80.957	3.792	3.354	438	4.001	3.545	456
Wetter (Ruhr)	755	1.019.462	3.240	676.484	342.978	808.895	606.998	201.897	8.993	7.774	1.219	9.024	7.809	1.215
Wettringen	340	300.897	26.520	198.358	102.539	230.334	174.770	55.564	2.888	2.409	479	3.122	2.630	492
Wickede (Ruhr)	690	435.783	3.780	273.651	162.132	322.712	231.970	90.742	4.161	3.474	687	4.207	3.489	718
Wiehl	508	1.018.466	1.500	662.601	355.866	784.304	610.062	174.242	10.296	8.773	1.523	10.345	8.827	1.518
Willebadessen	501	214.136	11.520	158.371	55.766	172.877	147.443	25.434	2.942	2.393	549	3.123	2.575	548
Willich	545	2.006.867	12.720	1.321.497	685.370	1.798.645	1.428.377	370.268	19.087	17.090	1.997	19.253	17.302	1.951
Wilnsdorf	695	749.169	2.700	529.216	219.953	532.614	434.418	98.196	8.100	6.928	1.172	8.135	6.965	1.170
Windeck	750	619.720	4.740	495.748	123.973	575.580	470.680	104.900	9.153	7.106	2.047	9.271	7.178	2.093
Winterberg	490	635.789	3.900	333.100	302.689	503.603	339.379	164.224	9.599	7.073	2.526	9.649	7.495	2.154
Wipperfürth	860	730.881	13.500	489.059	241.822	558.021	440.089	117.932	7.563	6.566	997	7.833	6.728	1.105
Witten	910	3.601.318	5.040	2.315.305	1.286.013	2.554.106	1.928.526	625.580	26.985	23.708	3.277	27.070	23.901	3.169
Wülfrath	720	940.413	1.740	613.565	326.848	625.762	488.995	136.767	7.539	6.397	1.142	7.556	6.515	1.041
Wuppertal	620	12.367.255	6.060	7.531.769	4.835.486	8.725.178	6.520.443	2.204.735	104.071	91.270	12.801	104.234	90.050	14.184
Würselen	850	1.416.887	5.820	882.596	534.291	1.255.305	926.810	328.495	13.118	11.299	1.819	13.191	11.542	1.649
Xanten	965	759.857	8.940	569.015	190.842	686.090	560.807	125.283	8.296	7.268	1.028	8.337	7.367	970
Zülpich	690	783.888	9.660	554.152	229.736	667.871	524.543	143.328	8.512	7.155	1.357	8.613	7.218	1.395

Prof. Dr. Steffen Lampert

Inhaber der Professur für Öffentliches Recht, Finanz- und Steuerrecht
am Institut für Staats-, Verwaltungs- und Wirtschaftsrecht
am Fachbereich Rechtswissenschaften der Universität Osnabrück

Prof. Dr. Lars Hummel, LL.M.

Inhaber des Lehrstuhls für Öffentliches Recht, Finanz- und Steuerrecht
an der Fakultät für Rechtswissenschaft der Universität Hamburg

Rechtsgutachterliche Stellungnahme

für den Städtetag Nordrhein-Westfalen

betreffend

Verfassungsrechtliche Risiken nordrhein-westfälischer Gemeinden im Falle der Festsetzung differenzierender Grundsteuer-Hebesätze

vom 24. September 2024

Gliederung

I. Fragestellungen 4

II. Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse und Beantwortung der Fragestellungen 4

1. Zur Einordnung von Nordrhein-Westfalens Grundsteuerhebesatzgesetz 4

2. Beantwortung der Fragestellungen 5

a) Frage 1 – Identifikation verfassungsrechtlicher Risiken 5

b) Frage 2 – Mögliche Rechtsfolgen einer verfassungswidrigen Hebesatzdifferenzierung 7

c) Frage 3 – Hebesatzstrategie zur Minimierung verfassungsrechtlicher Risiken 7

d) Frage 4 – Formulierungshilfe für einen Beschluss über eine risikominimierende Hebesatzsatzung 8

e) Ergänzung – Begründungserfordernis für den Fall des Absehens von einer Hebesatzdifferenzierung ... 8

III. Spezifischer Rechtsrahmen 8

1. Urteil des Bundesverfassungsgerichts zu den Vorschriften über die Einheitsbewertung für Zwecke der Bemessung der Grundsteuer 8

2. Reaktionen des Bundesgesetzgebers 11

a) Grundsteuer-Reformgesetz 11

aa) Regelungsgehalt 11

bb) Topos der Aufkommensneutralität 11

cc) Belastungsgrund 12

dd) Bewertungsziel 13

b) Fondsstandortgesetz 13

c) Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz 14

d) Jahressteuergesetz 2022 14

3. Durchführung der Besteuerung 14

a) Gemeindliches Heberecht 14

b) Steuergegenstand 14

c) Steuerbefreiungen 15

d) Ermittlung der Grundsteuer 15

aa) Ermittlung des Grundsteuerwerts (§§ 218 ff. BewG) 15

α) Unbebaute Grundstücke 15

β) Bebaute Grundstücke 15

bb) Steuermesszahl (§ 15 GrStG) 16

α) Funktion 16

β) Beträge 16

γ) Ermäßigungen 17

cc) Hebesätze (§ 25 GrStG) 17

4. Nordrhein-Westfalens Grundsteuerhebesatzgesetz 18

a) Motive der Urheber des Gesetzentwurfs 18

b) Inhalt des verkündeten Gesetzes 21

IV. Einzelfragen betreffend Nordrhein-Westfalens Grundsteuerhebesatzgesetz 23

1. Zur Einordnung des § 1 (Festsetzung des Hebesatzes) 23

2. Zur Einordnung des § 2 (Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts) ... 25
3. Zum Argument der Aufkommensneutralität ... 27
4. Zu einzelnen Motiven der Urheber des Gesetzentwurfs ... 27
a) Belastungsverschiebung ... 27
b) Belastungsgleichheit statt Bewertungsgleichheit ... 28
5. Zu sonstigen Aspekten ... 30
a) Gesetzgebungskompetenz ... 30
b) Erstmalige Anwendung ... 31
V. Nordrhein-Westfalens Grundsteuerhebesatzgesetz vor dem Hintergrund des allgemeinen Gleichheitssatzes des Art. 3 Abs. 1 GG ... 32
1. Grundlagen ... 32
a) Differenzierende Besteuerung von Wohngrundstücken und Nichtwohngrundstücken ... 32
b) Anforderungen des allgemeinen Gleichheitssatzes an Steuerverschonungen ... 33
c) Gleichmäßigkeit der Belastung von Grundstücken nach dem Grundsteuer-Reformgesetz ... 33
2. Verfassungsrechtliche Würdigung einer Hebesatzdifferenzierung nach § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und 3 NWGrStHsG ... 35
a) Förder- und Lenkungsziele ... 35
aa) Textbefund ... 35
bb) Begründung des Gesetzentwurfs ... 35
α) „Gemeindescharfe“ Verwirklichung von Aufkommensneutralität durch Entlastung von Wohngrundstücken ... 35
β) Verfolgung allgemeiner Förder- und Lenkungsziele ... 36
cc) Konsequenzen für Gemeinden ... 36
b) Verfassungsrechtliche Implikationen der Verwirklichung verfolgter Förder- und Lenkungsziele durch Hebesatzdifferenzierung ... 37
aa) Zulässigkeit der Förderung des Wohnens ... 37
bb) Vergleichender Blick auf die Förderung des Wohnens nach dem Grundsteuer-Reformgesetz ... 38
cc) Entlastung von Wohngrundstücken zum Zwecke der Abmilderung von Mehrbelastungen ... 38
dd) Förderung des Wohnens im Allgemeinen ... 40
ee) Steigerung der Attraktivität der Gemeinden als Wirtschaftsstandort ... 42
VI. Aspekte der Normenkontrolle ... 42
VII. (Kein) Begründungserfordernis für den Fall des Absehens von einer Hebesatzdifferenzierung ... 45
VIII. Weitere Folgen ... 46

I. Fragestellungen

Anlässlich des Gesetzes über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen (Nordrhein-Westfalens Grundsteuerhebesatzgesetz – NWGrStHsG) vom 5. Juli 2024[1] bittet der Städtetag Nordrhein-Westfalen darum, folgende Fragen rechtsgutachterlich zu beantworten:

1. Welche verfassungsrechtlichen Risiken lassen sich für Kommunen im Fall der Festlegung von differenzierenden Hebesätzen im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen identifizieren?

2. Welche Rechtsfolgen ergeben sich für die Kommunen, wenn die unter Nummer 1 identifizierten Risiken eintreten?

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

4. Wie kann die risikominimierende Hebesatzstrategie im Rahmen einer Ratsvorlage für den Beschluss über eine Hebesatzsatzung umgesetzt werden (Formulierungshilfe)?

Ergänzend soll dazu Stellung dazu genommen werden, ob Gemeinden, die *nicht* von der in § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 NWGrStHsG eröffneten Möglichkeit zur Hebesatzdifferenzierung Gebrauch machen, diese Entscheidung in der die Hebesätze festsetzenden Satzung begründen müssen.

II. Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse und Beantwortung der Fragestellungen

1. Zur Einordnung von Nordrhein-Westfalens Grundsteuerhebesatzgesetz

Nordrhein-Westfalens Grundsteuerhebesatzgesetz soll nach den Überzeugungen der Urheber des Gesetzentwurfs den logischen Abschluss der Grundsteuerreform des Bundesmodells bilden, bedürfe diese doch einer Erweiterung, mit welcher den Kommunen ein optionales gesondertes Hebesatzrecht für Wohn- und Nichtwohngrundstücke einzuräumen sei.

Diesem Anspruch wird Nordrhein-Westfalens Grundsteuerhebesatzgesetz indes nicht gerecht. Es greift nämlich mit seinen Regelungen in die vorgenommene Bewertung für die Grundsteuer und in die darauf landesweit einheitlich vorgenommene Differenzierung mittels der Steuermesszahlen ein. So modifiziert Nordrhein-Westfalens Grundsteuerhebesatzgesetz, gemessen an seinen faktischen Wirkungen, die Grundsteuer nach bisherigem Verständnis und vor allem auch nach Maßgabe des Grundsteuergesetzes. In Abkehr von der einheitlichen Grundlage für die Grundsteuer soll vielmehr ein individueller gemeindebezogener, mit einem Sachgestaltungsanspruch verbundener Belastungserfolg herbeige-

---

[1] GV. NRW. 2024, Nr. 23, S. 490.

führt werden. Ziel ist es dabei, das vormalige Grundsteuer-Belastungsniveau für die Wohngrundstücke zulasten der Nichtwohngrundstücke zu sichern. Die Eigentümer der Nichtwohngrundstücke als Gruppe in einer Gemeinde – in der Summe ihrer Grundsteuermessbeträge – soll so letztlich nicht von der Neubewertung ihrer Grundstücke in vollem Umfang profitieren und korrespondierend die Eigentümer der Wohngrundstücke als Gruppe in einer Gemeinde – in der Summe ihrer Grundsteuermessbeträge – von den nachteiligen Folgen der Neubewertung ihrer Grundstücke verschont werden. Die normativen Resultate der Neubewertung und die nachfolgende Steuerbemessung können damit im Nachhinein in Abhängigkeit der Struktur der jeweiligen Gemeinde im Wege des Zugriffs auf das Belastungsergebnis mittels der Bestimmung der Hebesätze egalisiert werden.

Letztlich geht es dem Landesgesetzgeber damit (nur) darum, die Folgen bundesgesetzlicher Typisierungen und Pauschalierungen auf Ebene des Bewertungsverfahrens mit Blick auf bebaute Grundstücke im Sinne des § 248 BewG zu relativieren, obgleich diese unter denselben Steuergegenstand im Sinne des § 2 GrStG fallen wie unbebaute Grundstücke im Sinne des § 246 BewG. Weil der nach Maßgabe der Bundesregelung sich einstellende Belastungserfolg aus Landesperspektive (politisch) nicht gewollt ist, werden punktuelle Eingriffe vorgenommen, die als solche den Zweckzusammenhang der Bundesregelung einerseits – nämlich der äußeren Form nach – bestätigen und andererseits – nämlich der inneren Absicht nach – modifizieren.

Der Landesgesetzgeber berücksichtigt ausweislich der Begründung des Gesetzesentwurfs auch nicht, dass die Bestimmung der Höhe der Grundsteuer zugleich Ausdruck des Finanzbedarfs der jeweiligen Gemeinde ist. Schon deshalb kann es bei bau- und wertidentischen Grundstücken in verschiedenen Gemeinden zu einer unterschiedlichen Belastung mit der Grundsteuer nach dem Grundsteuergesetz kommen.

Überdies geht der Landesgesetzgeber im Hinblick auf die (politisch) erstrebte Aufkommensneutralität von einem anderen Ziel aus als der Bundesgesetzgeber: Der Bundesgesetzgeber will das Gesamtaufkommen in einer Gemeinde ausgeglichen wissen, um ein konstantes Grundsteueraufkommen zu sichern. Hingegen will der Landesgesetzgeber bei bau- und wertidentischen Grundstücken in verschiedenen Gemeinden der gleichen Steuerbelastung den Weg ebnen.

Ferner ist die Kompetenz des Landesgesetzgebers zur abweichenden Gesetzgebung zwar nicht auf einzelne Regelungsgegenstände oder -aspekte beschränkt, ob er aber die zweite Stufe der Ermittlung der Grundsteuer, mithin die zumindest landeseinheitlich wirkenden Steuermesszahlen, de facto überschreiben darf, erscheint zweifelhaft.

2. Beantwortung der Fragestellungen

a) Frage 1 – Identifikation verfassungsrechtlicher Risiken

Als Ergebnis der näheren Prüfung etwaiger verfassungsrechtlicher Risiken lässt sich das Folgende festhalten:

- Das reformierte Grundsteuergesetz sieht eine gleichmäßige Belastung von sogenannten Wohn- und Nichtwohngrundstücken vor, indem auf den in der Bemessungsgrundlage (Steuermessbetrag, § 13 GrStG) quantifizierten Steuergegenstand derselbe Hebesatz angewendet wird (§ 25 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 GrStG).

- Von dieser Grundentscheidung weichen Gemeinden, die auf der Grundlage des § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 NWGrStHsG eine Hebesatzdifferenzierung vornehmen, ab. Dies führt zu einer rechtfertigungsbedürftigen Ungleichbehandlung von Wohn- und Nichtwohngrundstücken.

- Nach der Begründung des Gesetzentwurfs bezweckt diese Ungleichbehandlung die Abmilderung von Mehrbelastungen von Wohngrundstücken sowie allgemein die Förderung des Wohnens sowie der wirtschaftlichen Attraktivität der Gemeinde.

- Unabhängig von der Legitimität und dem Gewicht dieser Zwecksetzungen gilt:

    - Die pauschale Privilegierung ausschließlich von Wohngrundstücken kann dazu führen, dass erhebliche Teile des Steuergegenstandes „Grundstücke“ begünstigt werden, so dass die volle Grundsteuerbelastung unter Umständen nur ein kleiner Teil der Steuerpflichtigen tragen muss. Dies erhöht die Rechtfertigungsanforderungen erheblich.

    - Erst recht gilt dies, wenn Gemeinden korrespondierend zur Entlastung von Wohngrundstücken die Nichtwohngrundstücke höher besteuern, um Aufkommensneutralität zu erreichen. Dies birgt zudem erhebliches Konfliktpotential.

    - Die Hebesatzdifferenzierung zugunsten von Wohngrundstücken kann in Kombination mit grundsteuerrechtlichen Begünstigungen von Wohnnutzungen nach § 15 Abs. 2 bis 4 GrStG Kumulationswirkungen entfalten, die zu einer unzulässigen Überprivilegierung führen

- Ob die Abmilderung oder Beseitigung von Mehrbelastungen durch die Grundsteuerreform ein hinreichend tragfähiger Grund zur Rechtfertigung der mit der Hebesatzdifferenzierung verbundenen Ungleichbehandlungen ist, erscheint zweifelhaft. Indem § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 NWGrStHsG lediglich eine pauschale Begünstigung aller Wohngrundstücke erlaubt, droht nicht nur eine ungerechtfertigte Gleichbehandlung von Wohngrundstücken, die in unterschiedlicher Weise Mehrbelastungen ausgesetzt sind, sondern auch eine ungerechtfertigte Schlechterstellung von Nichtwohngrundstücken, die wie bestimmte Wohngrundstücke erheblichen Mehrbelastungen ausgesetzt sind. Von den Gemeinden ist daher jedenfalls zu ermitteln, ob derartige verfassungsrechtlich problematische Gleich- und Ungleichbehandlungen vorliegen und ob sich die Privilegierung der Wohngrundstücke noch im Rahmen zulässiger Typisierung bewegen.

- Ähnliches gilt für die Förderung von Wohnnutzungen, denn § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 NWGrStHsG erfasst gemischt genutzte Grundstücke nicht und schließt dadurch – gemeindeabhängig – in erheblichem Maße Wohnnutzungen von der Begünstigung aus. Dieser Ungleichbehandlung können sich Eigentümer und Bewohner nicht in zumutbarer Weise entziehen. Ob die Grenzen zulässiger Typisierung dennoch gewahrt sind,

erscheint auch hier zweifelhaft und muss im Einzelfall geklärt werden. Zudem bedarf eine unter Umständen bestehende Privilegierung weiter Teile des Steuergegenstandes einer spezifischen Rechtfertigung. Allein der Zweck, Wohnnutzungen insgesamt zu fördern, dürfte hierzu nicht ausreichen.

- Die Gemeinden müssen somit in beiden Fällen prüfen, ob und in welchem Maße die Begünstigung sämtlicher Wohngrundstücke gerade auch gegenüber Nichtwohngrundstücken sachgerecht ist. Die Identifizierung förderungswürdiger Sachverhalte ist daher von den Gemeinden gleichsam vom Ende, nämlich von der Rechtsfolge, her zu denken.

- Da eine Begünstigung von Nichtwohngrundstücken – und damit auch von Gewerbebetrieben – ausgeschlossen ist, kann die Steigerung der Attraktivität der Gemeinden als Wirtschaftsstandort nur reflexartig durch unmittelbare Förderung anderer Zwecke erfolgen. Das Ziel der Wirtschaftsförderung wird durch § 1 Abs. 1 NWGrStHsG daher nicht zielgenau erreicht und rechtfertigt eine derart gravierende Ungleichbehandlung nicht – schon gar nicht, wenn es zur Verschiebung der absoluten Steuerbelastung auf Nichtwohngrundstücke kommt.

- Anzumerken ist ferner: Da Nordrhein-Westfalens Grundsteuerhebesatzgesetz zudem in Abkehr von den Regelungen des Grundsteuergesetzes und des Bewertungsgesetzes für die Grundsteuer als Maßstab den gemeinen Wert wieder einführt, stellt sich schließlich die Frage der hinreichenden und folgerichtigen Ausgestaltung der Rechtsgrundlagen für die Grundsteuer in Nordrhein-Westfalen.

b) Frage 2 – Mögliche Rechtsfolgen einer verfassungswidrigen Hebesatzdifferenzierung

Eine (Grundsteuer-)Hebesatzsatzung, die eine gegen Art. 3 Abs. 1 GG verstoßende Hebesatzdifferenzierung vorsieht, ist vom Oberverwaltungsgericht in einem Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO für unwirksam zu erklären. Sie entfaltet dann keine Rechtswirkungen, bestandskräftige Grundsteuerbescheide bleiben hiervon aber unberührt. Die Anordnung einer Fortgeltung der Satzung in Anlehnung an die sogenannte „Unvereinbarkeits-Rechtsprechung“ des Bundesverfassungsgerichts dürfte allenfalls im absoluten Ausnahmefall gelten. Ob eine rückwirkende Änderung der Satzung in Betracht kommt, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Denkbar ist, dass etwaige Minderungen des Steueraufkommens im Zuge des kommunalen Finanzausgleichs – letztlich zulasten anderer Gemeinden – partiell ausgeglichen werden.

c) Frage 3 – Hebesatzstrategie zur Minimierung verfassungsrechtlicher Risiken

Eine rechtssichere Anwendung der Regelungen von Nordrhein-Westfalens Grundsteuerhebesatzgesetz durch die Gemeinden scheidet danach aus. Selbst wenn in einer Gemeinde eine weitestgehend homogene Bebauung von Wohngrundstücken existierte 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“ träfe.

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 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und 3 NWGrStHsG rechtssicher begegnet werden.

d) Frage 4 – Formulierungshilfe für einen Beschluss über eine risikominimierende Hebesatzsatzung

Es sollte damit in den Satzungen der Gemeinden letztlich – ohne Grundsteuer C – nur Folgendes bestimmt werden:

> *„[…]*
>
> *Die Hebesätze für die Grundsteuer werden wie folgt festgesetzt:*
>
> *a) für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A): XXX vom Hundert,*
>
> *b) für die Grundstücke (Grundsteuer B): XXX vom Hundert.*
>
> *[…]“*

e) Ergänzung – Begründungserfordernis für den Fall des Absehens von einer Hebesatzdifferenzierung

Gemeinden, die von der in § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und 3 NWGrStHsG eröffneten Möglichkeit zu einer Hebesatzdifferenzierung keinen Gebrauch machen, müssen diese Entscheidung nicht (gesondert) begründen.

III. Spezifischer Rechtsrahmen

1. Urteil des Bundesverfassungsgerichts zu den Vorschriften über die Einheitsbewertung für Zwecke der Bemessung der Grundsteuer

Mit seinem Urteil vom 10. April 2018 erklärte das Bundesverfassungsgericht § 19, § 20, § 21, § 22, § 23, § 27, § 76, § 79 Abs. 5, § 93 Abs. 1 Satz 2 BewG in Verbindung mit Art. 2 Abs. 1 Satz 1 und 3 des Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes in der Fassung des Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 1970[2], soweit sie bebaute Grundstücke außerhalb

[2] BGBl. I 1970, 1118.

des Bereichs der Land- und Forstwirtschaft und außerhalb des in Art. 3 des Einigungsvertrags genannten Gebiets betreffen, mithin die Vorschriften über die Einheitsbewertung für Zwecke der Bemessung der Grundsteuer, jedenfalls seit dem 1. Januar 2002 mit Art. 3 Abs. 1 GG für unvereinbar[3].

Nach Auffassung des Gerichts habe der Gesetzgeber für die Wahl der Bemessungsgrundlage und die Ausgestaltung der Regeln ihrer Ermittlung einen großen Spielraum, solange sie nur *prinzipiell* geeignet seien, den Belastungsgrund der Steuer zu erfassen[4]. Namentlich müsse die Bemessungsgrundlage, um die gleichmäßige Belastung der Steuerpflichtigen zu gewährleisten, so gewählt und ihre Erfassung so ausgestaltet sein, dass sie den mit der Steuer verfolgten Belastungsgrund in der Relation der Wirtschaftsgüter zueinander realitätsgerecht abbilde[5]. Dies gelte besonders, wenn die Steuer mit einem einheitlichen Steuersatz erhoben werde, da aus der Bemessung resultierende Ungleichheiten dann nicht mehr auf einer späteren Ebene der Steuererhebung korrigiert oder kompensiert werden könnten. Um beurteilen zu können, ob die gesetzlichen Bemessungsregeln eine in der Relation realitätsgerechte Bewertung der erfassten Güter und damit die Vergleichbarkeit der Bewertungsergebnisse im Einzelfall sicherstellten, müsse das Gesetz das für den steuerlichen Belastungsgrund als maßgeblich erachtete Bemessungsziel erkennen lassen. Der Gesetzgeber sei von Verfassungs wegen auch nicht verpflichtet, sich auf die Wahl nur eines Maßstabs zur Bemessung der Besteuerungsgrundlage festzulegen[6]. Je nach Art und Vielfalt der von der Steuer erfassten Wirtschaftsgüter werde eine gleichheitsgerechte Bemessung der Erhebungsgrundlage ohnehin oft nur durch die Verwendung mehrerer Maßstäbe möglich sein. Bei der Wahl des geeigneten Maßstabs dürfe sich der Gesetzgeber auch von Praktikabilitätserwägungen leiten lassen, die je nach Zahl der zu erfassenden Bewertungsvorgänge an Bedeutung gewinnen und so auch in größerem Umfang Typisierungen und Pauschalierungen rechtfertigen könnten, dabei aber deren verfassungsrechtliche Grenzen wahren müssten. Jedenfalls müsse das so gewählte und ausgestaltete Bemessungssystem, um eine lastengleiche Besteuerung zu gewährleisten, in der Gesamtsicht eine in der Relation realitäts- und damit gleichheitsgerechte Bemessung des steuerlichen Belastungsgrundes sicherstellen. Die aus Art. 3 Abs. 1 GG folgenden Anforderungen an eine gleichheitsgerechte Ausgestaltung der Einheitsbewertung gälten bundesweit[7]. Die Bindung an Art. 3 Abs. 1 GG erfasse den jeweiligen Hoheitsträger allerdings nur innerhalb seines Kompetenzbereichs[8]. Steuerpflichtige könnten daher grundsätzlich nicht dadurch in ihrem Anspruch auf Gleichbehandlung verletzt sein, dass die Besteuerung

---

[3] BVerfG v. 10.4.2018 – 1 BvL 11, 12/14, 1/15, 1 BvR 639/11, 889/12, BVerfGE 148, 147.

[4] Hierzu und zum Folgenden BVerfG v. 10.4.2018 – 1 BvL 11, 12/14, 1/15, 1 BvR 639/11, 889/12, BVerfGE 148, 147 Rz. 98; Hervorhebung nicht im Original.

[5] Hierzu und zum Folgenden BVerfG v. 10.4.2018 – 1 BvL 11, 12/14, 1/15, 1 BvR 639/11, 889/12, BVerfGE 148, 147 Rz. 97.

[6] Hierzu und zum Folgenden BVerfG v. 10.4.2018 – 1 BvL 11, 12/14, 1/15, 1 BvR 639/11, 889/12, BVerfGE 148, 147 Rz. 98.

[7] BVerfG v. 10.4.2018 – 1 BvL 11, 12/14, 1/15, 1 BvR 639/11, 889/12, BVerfGE 148, 147 Rz. 99.

[8] Hierzu und zum Folgenden BVerfG v. 10.4.2018 – 1 BvL 11, 12/14, 1/15, 1 BvR 639/11, 889/12, BVerfGE 148, 147 Rz. 100.

für sie ungünstiger als in dem Gebiet eines anderen Hoheitsträgers ausgestaltet sei, der seinerseits die Gesetzgebungskompetenz für diese Steuer habe.

Bei der Ausgestaltung von Regelungen zur Bestimmung der Bemessungsgrundlage einer Steuer dürfe sich der Gesetzgeber in erheblichem Umfang auch von Praktikabilitätserwägungen mit dem Ziel der Einfachheit der Steuerfestsetzung und ihrer Erhebung leiten lassen[9]. Dies gelte in besonderem Maße bei steuerlichen Massenverfahren. Bei der Ausgestaltung des Systems zur Erfassung der Bemessungsgrundlage könne der Gesetzgeber Praktikabilitätserwägungen Vorrang vor Gesichtspunkten der Ermittlungsgenauigkeit einräumen und dabei auch beträchtliche Bewertungs- und Ermittlungsunschärfen in Kauf nehmen, um die Festsetzung und Erhebung der Steuer handhabbar zu halten. Begrenzt werde sein Spielraum dadurch, dass die von ihm geschaffenen Bemessungsregeln grundsätzlich in der Lage sein müssen, den mit der Steuer verfolgten Belastungsgrund in der Relation realitätsgerecht abzubilden. Der Steuergesetzgeber dürfe zudem aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung typisieren und dabei die Besonderheiten des einzelnen Falles vernachlässigen, wenn die daraus erwachsenden Vorteile im rechten Verhältnis zu der mit der Typisierung notwendig verbundenen Ungleichheit der steuerlichen Belastung stünden, er sich realitätsgerecht am typischen Fall orientiere und ein vernünftiger, einleuchtender Grund vorhanden sei[10].

Erweise sich eine gesetzliche Regelung jedoch als in *substanziellem* Umfang grundsätzlich gleichheitswidrig, könnten weder ein Höchstmaß an Verwaltungsvereinfachung noch die durch eine solche Vereinfachung weitaus bessere Kosten-/Nutzenrelation zwischen Erhebungsaufwand und Steueraufkommen dies auf Dauer rechtfertigen[11]. Die Erkenntnis, eine in einem Steuergesetz strukturell angelegte Ungleichbehandlung könne nicht mit vertretbarem Verwaltungsaufwand beseitigt werden, dürfe nicht zur Tolerierung des verfassungswidrigen Zustands führen. Außerdem verlange das steuerliche Gleichbehandlungsgebot aus Art. 3 Abs. 1 GG im Grundsatz auch bei geringen Steuerbelastungen Beachtung[12]. Unabhängig von der Frage, inwieweit Geringfügigkeitsargumente überhaupt verfassungsrechtlich tragfähig seien, könnten Geringfügigkeitserwägungen eine substanzielle und weitgreifende Ungleichbehandlung im Kernbereich einer Steuererhebung jedenfalls nicht rechtfertigen.

Mit Blick auf die damaligen Bewertungsregeln für die Grundsteuer konstatierte das Bundesverfassungsgericht, dass es deren Ziel sei, Einheitswerte zu ermitteln, die dem Verkehrswert der Grundstücke zumindest nahekämen[13]. Das stehe im Einklang mit dem in

---

[9] Hierzu und zum Folgenden BVerfG v. 10.4.2018 – 1 BvL 11, 12/14, 1/15, 1 BvR 639/11, 889/12, BVerfGE 148, 147 Rz. 131.

[10] BVerfG v. 10.4.2018 – 1 BvL 11, 12/14, 1/15, 1 BvR 639/11, 889/12, BVerfGE 148, 147 Rz. 136.

[11] Hierzu und zum Folgenden BVerfG v. 10.4.2018 – 1 BvL 11, 12/14, 1/15, 1 BvR 639/11, 889/12, BVerfGE 148, 147 Rz. 133; Hervorhebung nicht im Original.

[12] Hierzu und zum Folgenden BVerfG v. 10.4.2018 – 1 BvL 11, 12/14, 1/15, 1 BvR 639/11, 889/12, BVerfGE 148, 147 Rz. 141; Hervorhebung nicht im Original.

[13] Hierzu und zum Folgenden BVerfG v. 10.4.2018 – 1 BvL 11, 12/14, 1/15, 1 BvR 639/11, 889/12, BVerfGE 148, 147 Rz. 104 mit weiteren Nachweisen.

§ 9 Abs. 1 BewG beschriebenen allgemeinen Ziel des Bewertungsgesetzes, bei Bewertungen den gemeinen Wert des Wirtschaftsguts zugrunde zu legen. Dass das Bewertungsgesetz auch für die Einheitsbewertung unbebauter und bebauter Grundstücke den jeweiligen Verkehrswerten möglichst nahekommende Ergebnisse anstrebe, sei weitgehend unbestritten. Der Verkehrswert sei danach in diesem System die Bezugsgröße, an der sich die Ergebnisse der Einheitsbewertung im Hinblick auf Art und Umfang etwaiger Abweichungen zur Beurteilung einer gleichheitsgerechten Besteuerung messen lassen müssten.

2. Reaktionen des Bundesgesetzgebers

a) Grundsteuer-Reformgesetz

Der zur Neuregelung angehaltene Bundesgesetzgeber erließ daraufhin das Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG) vom 26. November 2019[14]. Zudem normierte er kurz zuvor durch das Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes (Artikel 72, 105 und 125b) vom 15. November 2019[15] eine Abweichungsklausel zugunsten der Länder in Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 GG, welche es den Ländern erlaubt, von den bundesgesetzlichen Regelungen über die Grundsteuer abweichende Regelungen durch Gesetz zu treffen.

aa) Regelungsgehalt

Mit dem Grundsteuer-Reformgesetz wurde das sogenannte *Bundesmodell* etabliert, dem zunächst auch Nordrhein-Westfalen – nämlich bis zu dem Erlass des „Nordrhein-Westfalens Grundsteuerhebesatzgesetz[es]“ vom 5. Juli 2024 (dazu sogleich sub III 3) – folgte. Das Bundesmodell knüpft grundsätzlich an das bestehende Bewertungs- und Grundsteuersystem an. Es ersetzt die als verfassungswidrig erkannte Ausgestaltung der Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer – das sind die Einheitswerte nach den Wertverhältnissen zum 1. Januar 1964 – durch den Grundsteuerwert gemäß §§ 218 ff. BewG.

bb) Topos der Aufkommensneutralität

Eine Veränderung des Grundsteueraufkommens war seitens der Urheber des Entwurfs des Grundsteuer-Reformgesetzes ausdrücklich nicht beabsichtigt, weshalb sie an die Gemeinden appellierten, die aus der Neubewertung des Grundbesitzes resultierenden Belastungsverschiebungen durch eine gegebenenfalls erforderliche Anpassung des Hebesatzes auszugleichen, um ein konstantes Grundsteueraufkommen zu sichern[16]. Dabei gehe die Bundesregierung[17] davon aus, dass auch Kommunen in einem Haushaltssicherungsverfahren landesrechtlich nicht die Möglichkeit verwehrt werde, ihre Hebesätze zur

---

[14] BGBl. I 2019, 1794.

[15] BGBl. I 2019, 1546.

[16] BT-Drs. 19/11085, S. 1, 83.

[17] Der Gesetzentwurf stammte indes von den Fraktionen der CDU/CSU und SPD.

Wahrung der Aufkommensneutralität entsprechend anzupassen[18]. Die Höhe der Grundsteuer sei Teil der durch Art. 28 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 6 Satz 2 GG grundgesetzlich garantierten Steuerautonomie der Gemeinden. Sie richte sich nach dem örtlichen Bedarf und der zur Verfügung stehenden Bemessungsgrundlage. Gesetzliche Möglichkeiten auf das Hebesatzniveau einzuwirken, ergäben sich darüber hinaus nur aus den Kopplungsvorschriften zu den Hebesätzen der Gewerbesteuer und den Regelungen zu den Höchsthebesätzen im Grundsteuergesetz. Die zuvor genannten Maßnahmen könnten eine Aufkommensneutralität der Grundsteuer auf gesamtgemeindlicher Ebene gewährleisten, nicht jedoch Belastungsverschiebungen zwischen den einzelnen Steuerobjekten ausschließen. Im Rahmen einer aktuellen Wertermittlung zu Tage tretende Wertverzerrungen, die auf der Ebene der Grundsteuer als Belastungsverschiebungen wahrgenommen würden, seien das Ergebnis einer jahrzehntelangen Aussetzung der Hauptfeststellung.

cc) Belastungsgrund

Ausweislich der Begründung der Urheber des Gesetzentwurfs hält das Grundsteuer-Reformgesetz an der Grundsteuer als Sollertragsteuer fest[19]. Sie knüpfe an das Innehaben von Grundbesitz an, ohne die persönlichen Verhältnisse und die subjektive Leistungsfähigkeit des Steuerschuldners zu berücksichtigen. Auf diesem Wege solle der Steuerschuldner zu einer ertragsbringenden Nutzung angehalten werden. Die Grundsteuer folge jedoch als Sollertragsteuer in anderer Hinsicht dem Leistungsfähigkeitsprinzip. Denn die mit dem Grundbesitz einhergehende Möglichkeit einer ertragsbringenden Nutzung, die durch den Sollertrag widergespiegelt werde, vermittele eine objektive Leistungsfähigkeit des Steuerschuldners. Auch wenn die Grundsteuer nicht an die tatsächliche (gemeint ist wohl: subjektive) Leistungsfähigkeit des Steuerpflichtigen anknüpfe, sondern diese durch eine Sollertragsbesteuerung typisiert werde, habe der Verfassungsgeber die Grundsteuer zwar nicht in allen Einzelheiten, jedoch in ihrer üblichen Ausgestaltung und ihrer historisch gewachsenen Bedeutung gebilligt und als zulässige Form des Steuerzugriffs anerkannt[20].

Bei einer Sollertragsteuer dürfen keine Substanzbesteuerungseffekte eintreten, weshalb die Belastung mit der Grundsteuer nicht zu einer aus den üblicherweise zu erwartenden, möglichen Erträgen, also dem Sollertrag des Grundbesitzes, nicht gedeckten Besteuerung führen darf[21]. Auf die individuellen Verhältnisse der konkreten Eigentümerin bzw. Steuerschuldnerin oder des konkreten Eigentümers des Grundbesitzes bzw. Steuerschuldners kommt es dabei konsequenterweise nicht an[22].

---

[18] Hierzu und zum Folgenden BT-Drs. 19/11085, S. 83.

[19] Hierzu und zum Folgenden BT-Drs. 19/11085, S. 84. Zur Kritik am Belastungsgrund siehe *Krumm/Paeßens*, Grundsteuergesetz mit Bewertungsgesetz und Landesgrundsteuergesetzen, 2022, Grundlagen Rz. 18 ff. mit weiteren Nachweisen.

[20] Bezugnahme auf BFH v. 30.6.2010 – II R 12/09, BFHE 230, 93 = BStBl. II 2011, 48. Verfassungstextlich erwähnt findet sich die Grundsteuer in Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7, Art. 105 Abs. 2 Satz 1, Art. 106 Abs. 6 und Art. 125b Abs. 3 GG.

[21] Vgl. *Krumm/Paeßens* (oben Fußn. 19), § 25 GrStG Rz. 25; vor dem Hintergrund der Vermögensteuer BVerfG v. 22.6.1995 – 2 BvL 37/91, BVerfGE 93, 121 (137).

[22] Vgl. *Krumm/Paeßens* (oben Fußn. 19), § 25 GrStG Rz. 25.

dd) Bewertungsziel

Das Bewertungsziel besteht nicht mehr in der Ermittlung des Verkehrswerts (gemeinen Werts) der wirtschaftlichen Einheit, sondern deren Grundsteuerwerts[23]. Bei diesem Grundsteuerwert handelt es sich auf Grund der Pauschalierungen und Typisierungen „nur“ um einen verkehrswertorientierten Näherungswert[24]. Die Methoden zur Erreichung des Bewertungsziels, also zur Ermittlung des Grundsteuerwerts, sind fortwährend Ertrags- und Sachwertverfahren, welche der „Ermittlung eines objektiviert-realen Werts innerhalb eines Wertekorridors des gemeinen Werts im Sinne von § 9 Abs. 1 BewG“ dienen[25]. So findet sich denn weder im Grundsteuergesetz selbst noch in den §§ 218 ff. BewG eine Anknüpfung an den gemeinen Wert.

Hingegen meint der Bundesfinanzhof in seinen Beschlüssen vom 27. Mai 2024[26], dass eine das Übermaßverbot beachtende Besteuerung wegen der Belastungsgrundentscheidung des Gesetzgebers – Grundsteuer als Sollertragsteuer, die dem Leistungsfähigkeitsprinzip folgt, da die mit dem Grundbesitz vermittelte Möglichkeit einer ertragsbringenden Nutzung eine objektive Leistungsfähigkeit vermittelt – grundsätzlich nur dann gewährleistet sei, wenn sich das Gesetz auf der Bewertungsebene am gemeinen Wert als dem maßgeblichen Bewertungsziel orientiere und den Sollertrag mittels einer verkehrswertorientierten Bemessungsgrundlage bestimme. Soweit sich im Einzelfall ein Unterschied zwischen dem gemäß §§ 218 ff. BewG ermittelten Wert und dem gemeinen Wert ergebe, sei dies aufgrund der typisierenden und pauschalierenden Wertermittlung des Bewertungsgesetzes, die notwendigerweise mit Ungenauigkeiten verbunden sei, grundsätzlich hinzunehmen. Verfassungsgemäß sei solch eine typisierende Regelung aber nur so lange, wie ein Verstoß gegen das Übermaßverbot im Einzelfall entweder durch verfassungskonforme Auslegung der Vorschrift oder durch eine Billigkeitsmaßnahme abgewendet werden könne.

b) Fondsstandortgesetz

Mit dem Gesetz zur Stärkung des Fondsstandorts Deutschland und zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2019/1160 zur Änderung der Richtlinien 2009/65/EG und 2011/61/EU im Hinblick auf den grenzüberschreitenden Vertrieb von Organismen für gemeinsame Anlagen (Fondsstandortgesetz – FoStoG) vom 3. Juni 2021[27] wurde § 247 Abs. 1 Satz 2 BewG angefügt, wonach grundsätzlich Abweichungen zwischen den Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks und des zu bewertenden Grundstücks mit Ausnahme unterschiedlicher Entwicklungszustände und Arten der Nutzung bei überlagernden Bodenrichtwertzonen nicht berücksichtigt werden.

---

[23] Zutreffend *Breinersdorfer*, DStjG 44 (2022), 285 (303) und 321 (Diskussionsbeitrag); anderer Ansicht *Krumm/Paeßens* (oben Fußn. 19), Grundlagen Rz. 16.

[24] *Breinersdorfer*, DStjG 44 (2022), 285 (303) und 321 (Diskussionsbeitrag).

[25] BT-Drs. 19/11085, S. 90.

[26] BFH v. 27.5.2024 – II B 78/23, BStBl. II 2024, 543; v. 27.5.2024 – II B 79/23, BStBl. II 2024, 546. Zum Folgenden siehe jeweils dort Rz. 31.

[27] BGBl. I 2021, 1498.

c) Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz

Mit dem Gesetz zur erleichterten Umsetzung der Reform der Grundsteuer und Änderung weiterer steuerrechtlicher Vorschriften (Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz – GrStRefUG) vom 16. Juli 2021[28] wurde insbesondere die Steuermesszahl in § 15 Abs. 1 Nr. 2 lit. a GrStG für Wohngebäude von 0,34 Promille auf 0,31 Promille abgesenkt und so an die an den nunmehr verfügbaren Mikrozensus 2018 angepassten Nettokaltmieten der Anlage 39 zu § 254 BewG angeglichen.

d) Jahressteuergesetz 2022

Eine Anpassung der Vorschriften der Grundbesitzbewertung nach dem Sechsten Abschnitt des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes (§§ 157 ff. BewG) an die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021[29] sowie Ergänzungen, Klarstellungen und redaktionelle Anpassungen betreffend die Regelungen des Grundsteuergesetzes, insbesondere auch § 15 GrStG[30], erfolgte durch das Jahressteuergesetz 2022 (JStG 2022) vom 16. Dezember 2022[31].

3. Durchführung der Besteuerung

a) Gemeindliches Heberecht

Nach § 1 Abs. 1 GrStG bestimmt allein die Gemeinde, ob von dem in ihrem Gebiet liegenden Grundbesitz Grundsteuer zu erheben ist. In Bezug auf dieses „Ob“ bedarf es somit einer ergänzenden Rechtsetzung seitens der Gemeinden im Rahmen ihrer auf Art. 28 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 6 Satz 2 GG sich gründenden Befugnisse[32].

b) Steuergegenstand

Steuergegenstand der Grundsteuer ist gemäß § 2 GrStG der inländische Grundbesitz im Sinne des Bewertungsgesetzes, namentlich die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (§§ 232 bis 234, 240 BewG) und die Grundstücke (§§ 243, 244 BewG). Dabei stehen einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft dasjenige Betriebsgrundstück – das ist der zu einem Gewerbebetrieb gehörige Grundbesitz – gleich, soweit es, losgelöst von seiner Zugehörigkeit zu dem Gewerbebetrieb, einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft bilden würde (vgl. § 2 Nr. 1 Satzteil 2 GrStG i.V.m. § 218 Satz 2 i.V.m. § 99 Abs. 1 Nr. 2 BewG). Und einem Grundstück steht dasjenige Betriebsgrundstück gleich, soweit es, losgelöst von seiner Zugehörigkeit zu dem Gewerbebetrieb, zum Grundvermögen gehören würde (vgl. § 2 Nr. 2 Satzteil 2 GrStG i.V.m. § 218 Satz 3 i.V.m. § 99 Abs. 1 Nr. 1 BewG).

---

[28] BGBl. I 2021, 2931.

[29] BGBl. I 2021, 2805.

[30] Siehe dazu BT-Drs. 20/3879, S. 128 f.

[31] BGBl. I 2022, 2294.

[32] Vgl. BT-Drs. VI/3418, S. 77.

c) Steuerbefreiungen

§ 3 GrStG ordnet Steuerbefreiungen für den Grundbesitz bestimmter Rechtsträger an. Die Regelung lässt erkennen, dass der Grundbesitz einer juristischen Person des öffentlichen Rechts grundsätzlich der Grundsteuer unterfällt, also steuerbar ist, und es auf diesem Wege bei gemeindlichem Grundbesitz im eigenen Gemeindegebiet zu einer Selbstbesteuerung der Gemeinden kommt[33]. Subsidiär zu § 3 GrStG („[s]oweit sich nicht bereits eine Befreiung nach § 3 ergibt“)[34] ordnet § 4 GrStG sonstige Steuerbefreiungen an. § 5 GrStG wiederum bestimmt eine sachliche Ausnahme von den Steuerbefreiungen nach den §§ 3 und 4 GrStG bei zu Wohnzwecken dienendem Grundbesitz. Zudem konkretisiert § 7 GrStG die Steuerbefreiungen nach den §§ 3 und 4 GrStG dahingehend, dass der Steuergegenstand für den betreffenden steuerbegünstigten Zweck unmittelbar benutzt werden muss. Schließlich konkretisiert auch § 8 GrStG die Steuerbefreiungen nach den §§ 3 und 4 GrStG, indem er sich der nur teilweisen Benutzung des Steuergegenstandes für den betreffenden steuerbegünstigten Zweck annimmt.

d) Ermittlung der Grundsteuer

Die Ermittlung der Grundsteuer geschieht in drei Stufen, und zwar wie folgt: Grundsteuerwert (i.e. Stufe 1, auf welcher der Wert des Grundbesitzes bestimmt wird) x Steuermesszahl (i.e. Stufe 2) x Hebesatz (i.e. Stufe 3) = Grundsteuer.

aa) Ermittlung des Grundsteuerwerts (§§ 218 ff. BewG)

α) Unbebaute Grundstücke

Der Grundsteuerwert unbebauter Grundstücke (zum Begriff siehe § 246 BewG) ermittelt sich regelmäßig durch Multiplikation ihrer Fläche mit dem jeweiligen Bodenrichtwert, der seinerseits grundsätzlich von den Gutachterausschüssen im Sinne der §§ 192 ff. BauGB zu ermitteln ist (vgl. § 247 BewG).

β) Bebaute Grundstücke

Für die Ermittlung des Grundsteuerwerts bebauter Grundstücke (zum Begriff siehe § 248 BewG) kommt zum einen, nämlich für überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke (Wohngrundstücke) – das sind: Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke sowie Wohnungseigentum –, ein typisiertes vereinfachtes Ertragswertverfahren[35] zur Anwendung (vgl. § 250 Abs. 1 und 2 i.V.m. §§ 252 ff. BewG). Dieses Verfahren orientiert sich an den mit einem Grundstück wirtschaftlich erzielbaren Erträgen; die tatsächlich erzielten Mieten werden dabei zulässigerweise „ausgeblendet“[36]. Wesentlich für besagtes Verfahren sind der jeweilige Bodenwert, der wiederum vom Bodenrichtwert ausgeht, und die Höhe der statistisch ermittelten Nettokaltmiete, die unter anderem von der

---

[33] *Krumm/Paeßens* (oben Fußn. 19), § 3 GrStG Rz. 2.

[34] *Krumm/Paeßens* (oben Fußn. 19), § 4 GrStG Rz. 1.

[35] *Breinersdorfer*, DStjG 44 (2022), 285 (302).

[36] Siehe dazu *Breinersdorfer*, DStjG 44 (2022), 285 (302 ff.).

sogenannten Mietniveaustufe der jeweiligen Gemeinde[37] abhängt. Weitere relevante Faktoren sind die Grundstücksfläche, die Grundstücksart und das Alter des Gebäudes. Die Einordnung der Gemeinden in Mietniveaustufen erfolgte auf Basis von Daten des Statistischen Bundesamts über die Durchschnittsmieten in allen 16 Bundesländern (siehe Mietniveau-Einstufungsverordnung vom 18. August 2021[38]).

Für die Ermittlung des Grundsteuerwerts bebauter Grundstücke kommt zum anderen, nämlich für überwiegend zu anderen als Wohnzwecken genutzte Grundstücke (Nichtwohngrundstücke) – das sind: Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum (vgl. § 1 Abs. 3 WEG) sowie sonstige bebaute Grundstücke –, das Sachwertverfahren zur Anwendung (vgl. § 250 Abs. 1 und 3 i.V.m. §§ 258 ff. BewG). Das Sachwertverfahren wird demnach für solche Grundstücke vorgesehen, bei denen die Erzielung eines Ertrags unmittelbar aus dem Grundstück selbst nicht im Vordergrund steht oder bei denen sich ein möglicher Ertrag nur schwer ermitteln lässt. Abgestellt wird insoweit auf den Bodenwert und den Gebäudesachwert.

bb) Steuermesszahl (§ 15 GrStG)

α) Funktion

Nach der Feststellung des Grundsteuerwerts erfolgt die Bestimmung des Steuermessbetrags, der sich aus der Anwendung der Steuermesszahl, also eines Promillesatzes, auf den Grundsteuerwert oder seinen steuerpflichtigen Teil ergibt (vgl. § 13 GrStG). Diese Stufe der Ermittlung der Grundsteuer gibt dem Gesetzgeber die Möglichkeit, durch die Festlegung unterschiedlicher Steuermesszahlen (einheitliche) Differenzierungen der Grundsteuerbelastung vorzusehen, ohne dass die Gemeinden diese Differenzierungen beeinflussen könnten[39].

β) Beträge

Für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft beträgt die Steuermesszahl gemäß § 14 GrStG 0,55 Promille.

Für unbebaute Grundstücke im Sinne des § 246 BewG, also Grundstücke, auf denen sich keine benutzbaren (das heißt im Grundsatz: bezugsfertigen) Gebäude befinden, beträgt die Steuermesszahl gemäß § 15 Abs. 1 Nr. 1 GrStG 0,34 Promille.

Für bebaute Grundstücke im Sinne des § 249 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BewG, also Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum, beträgt die Steuermesszahl gemäß § 15 Abs. 1 Nr. 2 lit. a GrStG 0,31 Promille.

---

[37] Die Höhe der Mietniveaustufe korreliert grundsätzlich mit der Höhe der Miete in einer Gemeinde.

[38] BGBl. I 2021, 3738.

[39] *Krumm/Paeßens* (oben Fußn. 19), Grundlagen Rz. 40.

Für bebaute Grundstücke im Sinne des § 249 Abs. 1 Nr. 5 bis 8 BewG, also Teileigentum (vgl. § 1 Abs. 3 WEG), Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke, beträgt die Steuermesszahl gemäß § 15 Abs. 1 Nr. 2 lit. b GrStG 0,34 Promille.

γ) Ermäßigungen

Gemäß § 15 Abs. 2 GrStG wird die Steuermesszahl für Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum um 25 Prozent ermäßigt, wenn für das Grundstück nach § 13 Abs. 3 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001[40] eine Förderzusage erteilt wurde und die sich aus der Förderzusage im Sinne des § 3 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes ergebenden Bindungen für jeden Erhebungszeitraum innerhalb des Hauptveranlagungszeitraums noch bestehen. Diese Ermäßigung gilt gemäß § 15 Abs. 3 GrStG entsprechend auch für Grundstücke, für die nach dem Ersten Wohnungsbaugesetz vom 24. April 1950[41] in der bis zum 31. Dezember 1987 geltenden Fassung, nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz vom 27. Juni 1956[42] in der bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung oder nach den Wohnraumförderungsgesetzen der Länder eine Förderzusage erteilt wurde.

Liegen für ein Grundstück weder die Voraussetzungen des § 15 Abs. 2 GrStG noch diejenigen des § 15 Abs. 3 GrStG vor, wird gemäß § 15 Abs. 4 GrStG die Steuermesszahl für Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum um 25 Prozent ermäßigt, wenn das jeweilige Grundstück einer Wohnungsbaugesellschaft zugerechnet wird, deren Anteile mehrheitlich von einer oder mehreren Gebietskörperschaften gehalten werden und zwischen der Wohnungsbaugesellschaft und der Gebietskörperschaft oder den Gebietskörperschaften ein Gewinnabführungsvertrag besteht, oder einer Wohnungsbaugesellschaft zugerechnet wird, die als gemeinnützig im Sinne des § 52 AO anerkannt ist, oder einer Genossenschaft oder einem Verein zugerechnet wird, für deren oder dessen Tätigkeit eine Steuerbefreiung nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG besteht und soweit der Grundbesitz der begünstigten Tätigkeit zuzuordnen ist.

Die Steuermesszahl nach § 15 Abs. 1 Nr. 2 GrStG wird schließlich für bebaute Grundstücke gemäß § 15 Abs. 5 Satz 1 GrStG um 10 Prozent ermäßigt, wenn sich auf dem Grundstück Gebäude befinden, die Baudenkmäler im Sinne des jeweiligen Landesdenkmalschutzgesetzes sind.

cc) Hebesätze (§ 25 GrStG)

Nach der Bestimmung des – gegebenenfalls zu zerlegenden (vgl. § 22 GrStG) – Steuermessbetrags (als Produkt aus dem Grundsteuerwert und der Steuermesszahl) ist schließlich die Grundsteuer zu berechnen. Sie ergibt sich aus der Anwendung des Hebesatzes, also eines Hundertsatzes, auf den Steuermessbetrag oder den Zerlegungsanteil (vgl. § 25

---

[40] BGBl. I 2001, 2376.

[41] BGBl. I 1950, 83.

[42] BGBl. I 1956, 523.

Abs. 1 GrStG). Die Festsetzung des Hebesatzes geschieht durch Satzung[43]. Deren formelle Anforderungen ergeben sich zunächst aus dem nordrhein-westfälischen Landesrecht. Alsdann normiert § 25 GrStG materielle und weitere formelle Voraussetzungen.

Gemäß § 25 Abs. 4 Satz 1 GrStG muss der Hebesatz in einer Gemeinde jeweils einheitlich sein – erstens – für die in der Gemeinde liegenden Betriebe der Land- und Forstwirtschaft und – zweitens – für die in der Gemeinde liegenden Grundstücke. Die Regelung folgt der Unterscheidung zweier maßgeblicher Steuergegenstände in § 2 GrStG, eben der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft auf der einen (vgl. § 2 Nr. 1 GrStG) und der Grundstücke auf der anderen Seite (vgl. § 2 Nr. 2 GrStG)[44]; mit Blick auf diese Unterscheidung ist von der Grundsteuer A und der Grundsteuer B die Rede[45].

§ 25 Abs. 4 GrStG etabliert den Einheitlichkeitsgrundsatz, welcher von dem Gedanken eines einheitlichen Hebesatzes bezogen auf den jeweiligen Steuergegenstand ausgeht[46]. Hebesatzdifferenzierungen für den betreffenden Steuergegenstand – seien sie nun persönlicher, sachlicher oder örtlicher Art – sind daher grundsätzlich unzulässig. Dementsprechend *dient das Hebesatzrecht nicht dazu, sozial-, boden- oder verteilungspolitische Ziele zu verfolgen*.

Mit Wirkung ab dem 1. Januar 2025 sieht § 25 Abs. 5 GrStG eine Ausnahme vor, indem er die Möglichkeit gewährt, baureife Grundstücke als besondere Grundstücksgruppe innerhalb der unbebauten Grundstücke im Sinne des § 246 BewG zu bestimmen und abweichend von § 25 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 GrStG für diese Grundstücksgruppe einen gesonderten Hebesatz festsetzen. Dieser gesonderte Hebesatz muss wiederum einheitlich sein[47]. Mit Blick hierauf ist alsdann von der Grundsteuer C die Rede.

4. Nordrhein-Westfalens Grundsteuerhebesatzgesetz

a) Motive der Urheber des Gesetzentwurfs

Das für die hier zu beantwortenden Fragestellungen zentrale „Nordrhein-Westfalens Grundsteuerhebesatzgesetz“ beruht auf einem Gesetzentwurf der Fraktion der CDU und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 14. Mai 2024, dessen Begründung sich das Folgende entnehmen lässt[48].

Der Bundesgesetzgeber habe auf das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018[49] mit dem Grundsteuer-Reformgesetz vom 26. November 2019[50] das sogenannte

---

[43] Hierzu und zum Folgenden vgl. *Krumm/Paeßens* (oben Fußn. 19), § 25 GrStG Rz. 1.

[44] Vgl. *Krumm/Paeßens* (oben Fußn. 19), § 2 GrStG Rz. 1.

[45] Vgl. *Krumm/Paeßens* (oben Fußn. 19), § 25 GrStG Rz. 1.

[46] Hierzu und zum Folgenden vgl. *Krumm/Paeßens* (oben Fußn. 19), § 25 GrStG Rz. 1, 36.

[47] Hierzu und zum Folgenden vgl. *Krumm/Paeßens* (oben Fußn. 19), § 25 GrStG Rz. 1.

[48] LT-Drs. 18/9242, S. 1 ff.

[49] Siehe hierzu oben sub III 1.

[50] Siehe hierzu oben sub III 2 a.

Bundesmodell eingeführt und dabei grundsätzlich an das bestehende Bewertungs- und Grundsteuersystem angeknüpft, wobei die verfassungswidrige Ausgestaltung der bisherigen Bemessungsgrundlage – Einheitswerte nach den Wertverhältnissen zum 1. Januar 1964 – durch eine dem Gleichheitssatz entsprechende Bemessungsgrundlage ersetzt werde. Das Bundesmodell ziele auf eine „verfassungskonforme, rechtssichere und zeitgemäße Fortentwicklung der Grundsteuer und der damit verbundenen Bewertung der Grundsteuerobjekte, um die Grundsteuer als verlässliche Einnahmequelle der Kommunen zu erhalten“[51]. Mit dem Grundsteuer-Reformgesetz sei „nicht beabsichtigt [gewesen], eine strukturelle Erhöhung des Grundsteueraufkommens“ zu generieren. Ferner habe die Begründung des Grundsteuer-Reformgesetzes einen Appell an die Gemeinden gerichtet, die aus der Neubewertung des Grundbesitzes resultierenden Belastungsverschiebungen durch eine gegebenenfalls erforderliche Anpassung des Hebesatzes auszugleichen, um ein konstantes Grundsteueraufkommen zu sichern. Von den Ländern habe der Bundesgesetzgeber erwartet, dass den Kommunen durch eine gesetzliche Anpassung der Länder nicht die Möglichkeit verwehrt werde, ihre Hebesätze zur Wahrung der Aufkommensneutralität entsprechend anzupassen.

Die Ergebnisse der Grundsteuermessbetragsfestsetzungen auf den 1. Januar 2025 hätten gezeigt, dass die auf die verschiedenen Grundstücksarten entfallenden Messbetragsvolumina unter Berücksichtigung der im Bundesmodell grundsätzlich angestrebten Aufkommensneutralität der Grundsteuer von Kommune zu Kommune in unterschiedlichem Umfang zum gesamten Grundsteuermessbetragsvolumen beitragen. Ein Grund hierfür sei insbesondere die unterschiedliche räumliche Struktur des vorhandenen Bestands der wirtschaftlichen Einheiten in den Kommunen. Sofern das Grundsteuermessbetragsvolumen in einer Kommune beispielsweise überwiegend aus neuen Wohngebäuden und wenigen alten Gewerbeimmobilien resultiere, ergebe sich für die Eigentümer von zwei bau- und wertidentischen Immobilien in der einen Kommune eine andere Steuerbelastung als in einer anderen Kommune, in der ausschließlich neue Gewerbebauten und nur wenige alte Wohngebäude anzutreffen seien. Damit wäre die vom Bundesgesetzgeber angestrebte Aufkommensneutralität zwar rechnerisch erreichbar. Aber das Bundesmodell trage den räumlich strukturellen Gegebenheiten in den Kommunen nicht hinreichend Rechnung. Deshalb sei eine Änderung der landeseinheitlich wirkenden Grundsteuermesszahl nicht zielführend. Die Grundsteuerreform des Bundesmodells bedürfe daher einer Erweiterung, mit der den Kommunen – optional – ein gesondertes Hebesatzrecht für Wohn- und Nichtwohngrundstücke eingeräumt werde, mit der die regionalen Abweichungen erforderlichenfalls abgefedert werden könnten, ohne dass hierbei die Gleichmäßigkeit der Besteuerung aufgegeben werde. Vielmehr werde die Gleichmäßigkeit der Besteuerung durch das optionale Hebesatzrecht in der Region erst ermöglicht. Deshalb sei die mit diesem Gesetz vorgenommene Ergänzung der logische Abschluss der Grundsteuerreform des Bundesmodells.

Mit dem Gesetzentwurf zur Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen

---

[51] Diesbezüglich und hinsichtlich des Folgenden Bezugnahme auf BT-Drs. 19/13453, sub A; Passagen in Anführungszeichen im Original.

werde den Kommunen die Möglichkeit eingeräumt, den räumlich strukturellen Besonderheiten zwischen den Kommunen Rechnung zu tragen. Damit werde der Gedanke des Bundesgesetzgebers zur Aufkommensneutralität der Grundsteuerreform vollendet. Das derzeitige Bundesmodell ermögliche zwar, dass das Aufkommen einer Kommune im Allgemeinen aufkommensneutral gestaltet werden könne. Jedoch könnten mögliche Mehrbelastungen einer Grundstücksart in den einzelnen Regionen durch das Bundesmodell nicht ausgeglichen werden, weshalb einige Eigentümer stärker belastet würden als andere. Indem von der Länderöffnungsklausel in Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 GG Gebrauch gemacht werde, könnten diese Mehrbelastungen bei Bedarf abgemildert werden. Mehrbelastungen in Einzelfällen seien dadurch selbstverständlich weiterhin nicht vollständig auszuschließen, sondern Folge der durch das Bundesverfassungsgericht geforderten Beseitigung der verfassungswidrigen Einheitsbewertung.

Künftig werde den Kommunen – optional – ein wesentlich stärker differenziertes Hebesatzrecht eingeräumt. Die Kommunen könnten unterschiedliche Hebesätze für Wohngrundstücke einerseits und Nichtwohngrundstücke andererseits festlegen. Zu den Wohngrundstücken gehörten die Grundstücke, die im Ertragswertverfahren zu bewerten seien. Nichtwohngrundstücke umfassten in der für Nordrhein-Westfalen geltenden Regelung die unbebauten Grundstücke und die Grundstücke, die im Sachwertverfahren bewertet worden seien. Die Kommunen könnten diese Option nutzen, müssten es jedoch nicht. Sie könnten auch weiterhin einen einheitlichen Hebesatz für Grundstücke des Grundvermögens festlegen. Nach Bundesrecht dürfe der Hebesatz für die zum Grundvermögen gehörenden Grundstücke grundsätzlich nur einheitlich sein.

Damit werde die Ausgestaltung der Grundsteuerreform in ihrem dreistufigen System vervollständigt. Denn dadurch würden nicht nur neue Bemessungsgrundlagen in Gestalt von Grundsteuerwerten (1. Stufe) und Grundsteuermesszahlen (2. Stufe), sondern auch flexible Hebesatzgestaltungen (3. Stufe) realisiert. Das ermögliche den Kommunen, und zwar zusätzlich zur bisher zulässigen Unterscheidung zwischen Grundsteuer A (land- und fortwirtschaftliches Vermögen), Grundsteuer B (Grundvermögen) und Grundsteuer C (Hebesatz für unbebaute baureife Grundstücke zur Baulandmobilisierung), auch die Belastung zwischen Wohngrundstücken und Nichtwohngrundstücken regionalverantwortlich zu steuern. Damit biete sich den Kommunen die Möglichkeit, im Rahmen der Grundsteuer eigene politische Lenkungsziele festzulegen, die auf der 1. Stufe (Bewertungsebene) rechtlich nicht zulässig wären, beispielsweise die Förderung des Wohnens als hohes soziales Gut oder die Steigerung der Attraktivität der Kommune als Wirtschaftsstandort. Zur Vermeidung von unverhältnismäßigem Steuerwettbewerb enthalte das Gesetz eine Grenze für die Festlegung des jeweiligen Hebesatzes für Nichtwohngrundstücke.

Die Kommunen könnten die neu zugestandene Flexibilität nutzen, um den vielfältigen und unterschiedlichen Entwicklungen in den einzelnen Regionen Rechnung zu tragen. Bei einer Nutzung der neuen Flexibilität obliege es den Kommunen, bei einer Differenzierung der Hebesätze hinreichende verfassungsrechtliche Rechtfertigungsgründe darzulegen. Im Zuge der Ausgestaltung des differenzierenden Hebesatzrechts müssten sich die Kommunen innerhalb verfassungsrechtlicher Grenzen bewegen und dürften die Eigentümer einer Grundstücksart nicht unverhältnismäßig stark belasten (Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes). Nutze eine Kommune die Option, müsse sie die Gründe für die von ihr

gewählte Differenzierung darlegen, um verfassungsrechtlich abzusichern, dass die Grenzen des Gleichbehandlungsgebots (Art. 3 GG) trotz der differenziert getroffenen Belastungsentscheidung oder der Lenkungsmaßnahmen nicht überschritten würden.

Die mit dem Bundesmodell angestrebte grundsätzliche Aufkommensneutralität auf gebietskörperschaftlicher Ebene (Kommune) habe konzeptionell durch die Bestimmung von Steuermesszahlen erreicht werden sollen, mit denen unter der Annahme von konstanten Hebesätzen ein annähernd gleiches Grundsteueraufkommen rechnerisch erreicht werden könne. Damit sei klar gewesen, dass das Aufkommen der Grundsteuer entsprechend den verfassungsrechtlichen Vorgaben des Art. 28 GG letztlich auf gemeindlicher Ebene durch die Festsetzung der Hebesätze bestimmt werde. An diesem rechnerischen Zusammenhang habe sich nichts geändert. Die grundsätzlich angestrebte Aufkommensneutralität auf kommunaler Ebene könne auch bei der Freigabe der Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngrundstücke unverändert erreicht werden. Vielmehr biete eine Öffnung der Hebesätze den Kommunen eine erweiterte Möglichkeit, die Grundsteuerreform für alle Eigentümer gleichermaßen aufkommensneutral zu gestalten und mögliche Mehrbelastungen zu vermeiden.

Auf diesem Wege könnten die Kommunen – optional – auf regionale Unterschiedlichkeiten reagieren. Die für die Entscheidung erforderlichen Daten seien den Kommunen in der Form der Grundsteuermessbetragsveranlagungen durch die Finanzverwaltung zugeleitet worden. Soweit die Kommunen die Option ausüben wollten, würden sie ihre grundsätzlich vorhandene Automation anpassen müssen.

b) Inhalt des verkündeten Gesetzes

Am 9. August 2024 wurde Nordrhein-Westfalens Grundsteuerhebesatzgesetz mit dem folgenden Inhalt verkündet[52]:

§ 1

Festsetzung des Hebesatzes

(1) [1]Abweichend von § 25 Absatz 4 des Grundsteuergesetzes vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965), das zuletzt durch Artikel 21 des Jahressteuergesetzes 2022 vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2294) geändert worden ist, muss der Hebesatz vorbehaltlich des § 25 Absatz 5 des Grundsteuergesetzes jeweils einheitlich sein

1. für die in einer Gemeinde liegenden Betriebe der Land- und Forstwirtschaft,

2. für die in einer Gemeinde liegenden unbebauten Grundstücke (§ 247 des Bewertungsgesetzes) und bebauten Grundstücke, die gemäß § 250 Absatz 3 des Bewertungsgesetzes im Sachwertverfahren zu bewerten sind (Nichtwohngrundstücke) und

[52] GV. NRW. 2024, Nr. 23, S. 490.

3. für die in einer Gemeinde liegenden bebauten Grundstücke, die gemäß § 250 Absatz 2 des Bewertungsgesetzes im Ertragswertverfahren zu bewerten sind (Wohngrundstücke).

[2]Der einheitliche Hebesatz für die unter Satz 1 Nummer 2 fallenden Grundstücke darf nicht niedriger sein als der einheitliche Hebesatz für die unter Satz 1 Nummer 3 fallenden Grundstücke. [3]Die Gemeinde kann für die in Satz 1 Nummer 2 und 3 genannten Grundstücke einen zusammengefassten Hebesatz in identischer Höhe festlegen. [4]Werden Gemeindegebiete geändert, so kann die Landesregierung oder die von ihr bestimmte Stelle für die von der Änderung betroffenen Gebietsteile für eine bestimmte Zeit verschiedene Hebesätze zulassen.

(2) Abweichend vom Grundsteuergesetz vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965), das zuletzt durch Artikel 21 des Jahressteuergesetzes 2022 vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2294) geändert worden ist, wird der § 25 Absatz 5 Satz 9 des Grundsteuergesetzes für Nordrhein-Westfalen wie folgt geändert:

Hat eine Gemeinde die Grundstücksgruppe baureifer Grundstücke bestimmt und für die Grundstücksgruppe der baureifen Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festgesetzt, muss dieser Hebesatz für alle in der Gemeinde oder dem Gemeindeteil liegenden baureifen Grundstücke einheitlich und höher als die Hebesätze für die in einer Gemeinde liegenden Nichtwohn- und Wohngrundstücke sein.

§ 2

Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts

[1]In Ergänzung zu § 220 des Bewertungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 31 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411) geändert worden ist, ist der niedrigere gemeine Wert anzusetzen, wenn die steuerpflichtige Person oder Personenvereinigung nachweist, dass der nach den Vorschriften des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes ermittelte Grundsteuerwert erheblich von dem gemeinen Wert der wirtschaftlichen Einheit im Feststellungszeitpunkt abweicht. [2]Davon ist auszugehen, wenn der Grundsteuerwert den nachgewiesenen gemeinen Wert um mindestens 40 Prozent übersteigt. [3]§ 198 Absatz 1 Satz 2, Absatz 2 und 3 des Bewertungsgesetzes gilt entsprechend. [4]§ 227 des Bewertungsgesetzes bleibt unberührt.

§ 3

Erstmalige Anwendung

Dieses Gesetz ist für die in Nordrhein-Westfalen belegenen wirtschaftlichen Einheiten erstmals auf den 1. Januar 2025 anzuwenden.

§ 4

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

IV. Einzelfragen betreffend Nordrhein-Westfalens Grundsteuerhebesatzgesetz

1. Zur Einordnung des § 1 (Festsetzung des Hebesatzes)

Spätestens dann, wenn eine Gemeinde auf Grund des § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und 3 NWGrStHsG in Abweichung von § 25 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 GrStG unterschiedliche Hebesätze für Grundstücke festsetzt, wird in die zuvor auf der ersten Stufe vorgenommene Bewertung und in die auf der zweiten Stufe landesweit einheitlich vorgenommene Differenzierung mittels der Steuermesszahlen eingegriffen. Gemessen an seinen faktischen Wirkungen, modifiziert ein solcher Eingriff die Grundsteuer nach bisherigem Verständnis und vor allem auch nach Maßgabe des Grundsteuergesetzes. Auf diesem Wege findet sich die Unterscheidung zweier maßgeblicher Steuergegenstände in § 2 GrStG, also der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft auf der einen (vgl. § 2 Nr. 1 GrStG) und der Grundstücke auf der anderen Seite (vgl. § 2 Nr. 2 GrStG), in Frage gestellt.

Während das Grundsteuergesetz mit dem Grundsteuerwert als eigenständige Bemessungsgrundlage den Belastungsgrund der Grundsteuer aufzunehmen und dabei die Relation der Wirtschaftsgüter zueinander realitätsgerecht abzubilden sucht, damit auf dieser einheitlichen Grundlage die Gemeinden in Anbetracht ihres jeweiligen Finanzbedarfs die Bemessung der Grundsteuer individuell über die Festsetzung des Hebesatzes vornehmen können, besteht das Anliegen, das mit Nordrhein-Westfalens Grundsteuerhebesatzgesetz (im Folgenden: Grundsteuerhebesatzgesetz)[53] verfolgt wird, letztlich darin, in Abkehr von jener einheitlichen Grundlage einen individuellen gemeindebezogenen, mit einem Sachgestaltungsanspruch verbundenen Belastungserfolg herbeizuführen bzw. zu ermöglichen. So soll eine effektive Belastungsverschiebung von Nichtwohngrundstücken auf Wohngrundstücke verhindert werden (können), auch wenn diese Belastungsverschiebung ihre Basis in ordnungsgemäß durchgeführten Bewertungen und der zutreffenden Berücksichtigung der Steuermesszahlen hat[54]. Ziel ist es demnach, das vormalige Grundsteuer-Belastungsniveau für die Wohngrundstücke zulasten der Nichtwohngrundstücke zu sichern. Die Aufkommensneutralität soll damit nicht nur für die Gemeinde in toto, sondern auch für

---

[53] Dem üblichen Duktus hätte es entsprochen, wenn das Regelungswerk den Namen „Nordrhein-Westfälisches Grundsteuerhebesatzgesetz“ erhalten hätte.

[54] Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auch darauf, dass bei einer Gesamtbetrachtung die Belastung mit den beiden hergebrachten Realsteuern (vgl. § 3 Abs. 2 AO), also neben der Grundsteuer auch mit der Gewerbesteuer, in den Blick zu nehmen wäre, zumal gemäß § 9 Nr. 1 Satz 1 GewStG (ab 1.1.2025) 0,11 Prozent des Grundsteuerwerts des zum Betriebsvermögen des Unternehmers gehörenden und nicht von der Grundsteuer befreiten Grundbesitzes gekürzt werden, um – freilich in typisierter Form – die doppelte Belastung mit den beiden Realsteuern zu vermeiden (siehe nur *Hummel*, in: Henneke/Waldhoff, Handbuch Recht der Kommunalfinanzen, 2. Aufl. 2023, § 8 Rz. 86).

die Gruppe der Wohngrundstücke und der Nichtwohngrundstücke in jeder Gemeinde erreicht werden. Anders gewendet, sollen die Eigentümer der Nichtwohngrundstücke als Gruppe in einer Gemeinde – in der Summe ihrer Grundsteuermessbeträge – letztlich nicht von der Neubewertung ihrer Grundstücke in vollem Umfang profitieren und korrespondierend die Eigentümer der Wohngrundstücke als Gruppe in einer Gemeinde – in der Summe ihrer Grundsteuermessbeträge – von den nachteiligen Folgen der Neubewertung ihrer Grundstücke verschont werden.

Dieser bezweckte individuelle gemeindebezogene Belastungserfolg bewirkt allerdings, dass sich damit auf Grundlage der gemeindlichen Verhältnisse – konkret des Verhältnisses von Nichtwohngrundstücken im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 NWGrStHsG und Wohngrundstücken im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 NWGrStHsG – die Belastung in Abkehr von den normativen Resultaten der Neubewertung der Grundstücke verschiebt. Der besagte Effekt wird noch dadurch intensiviert, dass sich das Aufkommen der Grundsteuer für die betreffende Gemeinde nicht wesentlich ändern soll. Die normativen Resultate der Neubewertung und die nachfolgende Steuerbemessung werden damit im Nachhinein in Abhängigkeit der Struktur der jeweiligen Gemeinde im Wege des Zugriffs auf das Belastungsergebnis egalisiert. Auf diese Weise meint der Landesgesetzgeber, der von ihm – irrig unter Bezugnahme auf die Motive des Bundesgesetzgebers, der die Aufkommensneutralität auf die Gemeinde in toto bezog – erkannten Belastungsverschiebung von Nichtwohngrundstücken auf Wohngrundstücken entgegenwirken zu müssen.

Hiernach ist in Nordrhein-Westfalen auf Grund des Grundsteuerhebesatzgesetzes der Weg dafür geebnet, Gruppendifferenzierungen nicht in erster Linie landesbezogen, sondern gemeindebezogen stattfinden zu lassen, und zwar durch die Hand der Gemeinden selbst, ohne dass deren Kompetenz im Sinne des § 25 GrStG zugleich eine prinzipielle sachliche Erweiterung erfahren hätte. Letztlich geht es dem Landesgesetzgeber darum, die Folgen bundesgesetzlicher Typisierungen und Pauschalierungen auf Ebene des Bewertungsverfahrens mit Blick auf bebaute Grundstücke zu relativieren, obgleich diese unter denselben Steuergegenstand im Sinne des § 2 GrStG fallen wie unbebaute Grundstücke. Weil der nach Maßgabe der Bundesregelung sich einstellende Belastungserfolg aus Landesperspektive (politisch) nicht gewollt ist, werden *punktuelle* Eingriffe vorgenommen, die als solche den Zweckzusammenhang der Bundesregelung einerseits – nämlich der äußeren Form nach – bestätigen und andererseits – nämlich der inneren Absicht nach – modifizieren.

Übrigens vermag sich der Landesgesetzgeber für sein Vorgehen auch nicht auf das Bundverfassungsgericht zu berufen, wenn es – etwas ungenau – formuliert, dass „[d]ies“ – nämlich die Vorgabe, dass „[d]ie Bemessungsgrundlage […] so gewählt und ihre Erfassung so ausgestaltet sein [muss], dass sie den mit der Steuer verfolgten Belastungsgrund in der Relation der Wirtschaftsgüter zueinander realitätsgerecht abbildet“ – „besonders [gilt], wenn die Steuer mit einem einheitlichen Steuersatz erhoben wird, da aus der Bemessung resultierende Ungleichheiten dann nicht mehr auf einer späteren Ebene der Steuererhebung korrigiert oder kompensiert werden können“[55]. Denn der Blick auf den

[55] BVerfG v. 10.4.2018 – 1 BvL 11, 12/14, 1/15, 1 BvR 639/11, 889/12, BVerfGE 148, 147 Rz. 97.

Kontext, bestehend nicht zuletzt in einem Verweis auf das verfassungsgerichtliche Vermögensteuer-Judikat, lässt erkennen, dass damit die Erwartung einer strengen Handhabung des seitens des Gerichts zuvor genannten Maßstabs artikuliert wird. Verlangt ist demnach, dass im Falle der Erhebung der Steuer mit einem einheitlichen Steuersatz „dem Gebot der Gleichheit im steuerlichen Belastungserfolg […] bereits in der Bemessungsgrundlage Rechnung getragen und dort jede wirtschaftliche Einheit in gleichmäßiger Weise mit den Werten erfaßt wird, die den steuerlichen Belastungsgrund ausdrücken“[56]; *nicht* gesagt findet sich hingegen, dass vermittels der Steuersatzgestaltung auf Bemessungsresultate eingewirkt werden dürfe. Vielmehr gilt: Hat der Gesetzgeber den mit der Steuer verfolgten Belastungsgrund in der Relation der Wirtschaftsgüter zueinander realitätsgerecht abgebildet, so muss grundsätzlich ein *einheitlicher Steuer- bzw. Hebesatz* Anwendung finden. Ausnahmen hiervon bedürfen daher verfassungsrechtlicher Rechtfertigung.

2. Zur Einordnung des § 2 (Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts)

Mit § 2 NWGrStHsG kommt es zu einer grundlegenden Änderung, nach welcher der Grundsteuerwert keinen sich selbst genügenden, lediglich verkehrswertorientierten Näherungswert mehr bildet[57], vielmehr – wieder – unmittelbar an den gemeinen Wert angebunden wird. Insoweit folgt der Landesgesetzgeber freilich den Beschlüssen des Bundesfinanzhofs vom 27. Mai 2024[58], mit welchen das Gericht seinerseits die Grenzen richterlicher Rechtsfortbildung überschritten hat, weil sich die fehlende Möglichkeit des Nachweises des niedrigeren gemeinen Werts keineswegs als planwidrig erweist[59].

In der Sache stellt der Bundesfinanzhof den unmittelbaren Rückgriff auf den gemeinen Wert fälschlich als zwingend dar, wonach eine das Übermaßverbot beachtende Besteuerung wegen der Belastungsgrundentscheidung des Gesetzgebers – Grundsteuer als Sollertragsteuer, die dem Leistungsfähigkeitsprinzip folgt, da die mit dem Grundbesitz vermittelte Möglichkeit einer ertragsbringenden Nutzung eine objektive Leistungsfähigkeit vermittelt – grundsätzlich nur dann gewährleistet sei, wenn sich das Gesetz auf der Bewertungsebene am gemeinen Wert als dem maßgeblichen Bewertungsziel orientiere und den Sollertrag mittels einer verkehrswertorientierten Bemessungsgrundlage bestimme[60]. Eine solche zwingende Beziehung zwischen objektiver Leistungsfähigkeit und gemeinem Wert ist indes nicht zu verzeichnen. Das Bundesverfassungsgericht hielt in seinem Urteil vom 10. April 2018[61] denn auch ausdrücklich fest, dass der Gesetzgeber „für die Wahl der Bemessungsgrundlage und die Ausgestaltung der Regeln ihrer Ermittlung einen großen Spielraum [hat], solange sie nur prinzipiell geeignet sind, den Belastungsgrund der Steuer zu erfassen“; „[j]edenfalls muss das so gewählte und ausgestaltete Bemessungssystem,

---

[56] BVerfG v. 22.6.1995 – 2 BvL 37/91, BVerfGE 93, 121 (142 f.).

[57] Oben Fußn. 24.

[58] Oben Fußn. 26.

[59] In diesem Sinne auch *Krumm*, DStR 2024, 1897 (1900 f.). Eine entsprechende – der Rechtsfortbildung vorangehende – Auslegung scheitert schon daran, dass es an belastbaren Anhaltspunkten im Wortlaut der einschlägigen Regelungen des Bewertungsgesetzes fehlt.

[60] Oben bei Fußn. 26.

[61] Oben Fußn. 3.

um eine lastengleiche Besteuerung zu gewährleisten, in der Gesamtsicht eine in der Relation realitäts- und damit gleichheitsgerechte Bemessung des steuerlichen Belastungsgrundes sicherstellen“[62]. Diesen Anforderungen genügt das nunmehrige Bewertungskonzept des Bundesgesetzgebers mit seinem Ziel der Ermittlung eines Grundsteuerwerts durchaus. Mit anderen Worten ist im Sinne der oben referierten, im Vermögensteuer-Judikat getroffenen Aussage des Bundesverfassungsgerichts[63] bereits mit der Ermittlung des Grundsteuerwerts dafür Sorge getragen, dass jede wirtschaftliche Einheit in gleichmäßiger Weise mit den Werten erfasst wird, die den steuerlichen Belastungsgrund ausdrücken. Und dass – wie gesagt – der nach Maßgabe der Bundesregelung sich einstellende Belastungserfolg aus Landesperspektive (politisch) nicht gewollt ist, ist kein verfassungsrechtlicher Mangel des Bewertungskonzepts als solchem.

Unbeschadet dessen ließe sich die vermeintliche Lücke, also die fehlende Möglichkeit des Nachweises des niedrigeren gemeinen Werts, weder im Wege einer Gesamtanalogie zu vorhandenen Öffnungsklauseln (siehe nur § 198 BewG) noch im Wege einer teleologischen Reduktion schließen, weil ein greifbar vorrangiges Interesse an einer Wirtschaftlichkeitsaspekte (vgl. Art. 114 Abs. 2 Satz 1 GG) beobachtenden Massenfall-Vollziehbarkeit[64] und an der dafür vorauszusetzenden Rechtssicherheit (vgl. Art. 20 Abs. 3 GG) die unbedingte Beachtung der durchaus eindeutigen Regelungen (nämlich: §§ 250 ff. BewG) verlangte[65].

Der Bundesfinanzhof stellt das nunmehrige Bewertungskonzept des Bundesgesetzgebers, vor allem die dieses prägenden Pauschalierungen und Typisierungen, unter einen Vorbehalt, der sich aus dem Blickwinkel der gesetzgeberischen Linie, nämlich der planvollen Entindividualisierung der Bewertung[66], als nicht konsequent erweist. Wird die Nachweisgrenze des Bundesfinanzhofs von 40 Prozent erreicht, soll der gemeine Wert als Grundsteuerwert Berücksichtigung finden (können). Auf diesem Wege werden verschiedene Maßstäbe zur Anwendung gebracht, was regelmäßig zu einer Belastungsverschiebung zwischen den von dem einen und den von dem anderen Maßstab betroffenen Grundstückseigentümern und damit zu einer gleichheitswidrigen Entlastung auf der einen und Belastung auf der anderen Seite führt[67]. Aus besagtem Blickwinkel hat der Bundesfinanzhof das Bemessungssystem für die Grundsteuer nicht etwa im gegebenen Rahmen nachgebessert, sondern den Rahmen selbst abgeändert.

In der Konsequenz dieser Einordnung hätte sich der Landesgesetzgeber der Idee des Bundesfinanzhofs nicht dadurch bedienen dürfen, dass er sie in entsprechenden Worten in Gesetzesform gießt. Der Austausch des Bewertungsziels zugunsten eines Durchschla-

---

[62] BVerfG v. 10.4.2018 – 1 BvL 11, 12/14, 1/15, 1 BvR 639/11, 889/12, BVerfGE 148, 147 Rz. 98.

[63] Oben bei und in Fußn. 56.

[64] Siehe dazu *Krumm*, DStR 2024, 1897 (1900).

[65] Siehe dazu *Larenz*, Methodenlehre der Rechtswissenschaft, 6. Aufl. 1991, S. 392.

[66] *Krumm*, DStR 2024, 1897 (1900).

[67] Nach (nicht näher begründeter) Auffassung von *Krumm*, DStR 2024, 1897 (1902) indes seien „[d]ie Typisierungsgewinner […] jedenfalls nicht relevant“.

gens des gemeinen Werts hätte aus kompetenziellen Gründen einer entsprechenden *prinzipiellen* Ersetzung der Regelungen der §§ 218 ff. BewG bedurft, weil *punktuelle* Eingriffe, wie sie hier in Rede stehen, zunächst eben als Bestätigung des Zweckzusammenhangs der Bundesregelung begriffen werden müssen[68]. Letzterem entspräche eine Regelung des Landesgesetzgebers, welche den Nachweis des niedrigeren gemeinen Wertes ausdrücklich ausschlösse. Darauf könnte der Bundesfinanzhof nur noch mit einer Vorlage nach Art. 100 Abs. 1 GG reagieren[69].

3. Zum Argument der Aufkommensneutralität

Die von den Urhebern des Entwurfs des Grundsteuer-Reformgesetzes eigens betonte Aufkommensneutralität stellt, insbesondere in Anbetracht des Art. 28 Abs. 2 Satz 2 und des Art. 106 Abs. 6 Satz 2 GG, keine – wie auch immer geartete – Schranke für die Gemeinden bei der Festsetzung der Hebesätze der Grundsteuer dar. In der Sache handelt es sich um einen politischen Appell, der aus Sorge um die Akzeptanz der Reform auf Seiten der Steuerpflichtigen an die Gemeinden gerichtet wird, die gleichsam die letzte Bedingung auf dem Weg zur Belastung mit Grundsteuer setzen.

4. Zu einzelnen Motiven der Urheber des Gesetzentwurfs

a) Belastungsverschiebung

Zu konstatieren ist im ersten Schritt, dass dann, wenn bei den Urhebern des Entwurfs des Grundsteuer-Reformgesetzes von einer Belastungsverschiebung die Rede ist, ihnen die sich aus der Neubewertung ergebende Summe der Grundsteuerwerte in einer Gemeinde vor Augen steht. Demgegenüber verwenden die Urheber des Entwurfs des Grundsteuerhebesatzgesetzes den Begriff der Belastungsverschiebung mit Blick auf diejenigen Folgen, die sich neubewertungsbedingt *im Verhältnis der in der betreffenden Gemeinde belegenen Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke* ergeben. Auf diesem Wege wird Missverständnissen geradezu der Boden bereitet.

Nicht recht erklärlich erscheinen die Ausführungen in der Begründung des Entwurfs des Grundsteuerhebesatzgesetzes, welche dahingehen, dass eine (aus Sicht des Landesgesetzgebers: abhilfewürdige) Belastungsverschiebung vorliege, „[s]ofern das Grundsteuermessbetragsvolumen in einer Kommune beispielsweise überwiegend aus neuen Wohngebäuden und wenigen alten Gewerbeimmobilien resultiert“, weil „sich für die Eigentümerinnen und Eigentümer von zwei bau- und wertidentischen Immobilien in der einen Kommune eine andere Steuerbelastung als in einer anderen Kommune, in der ausschließlich neue Gewerbebauten und nur wenige alte Wohngebäude anzutreffen sind“, ergebe[70]. Die Entwurfsbegründung sucht damit offenbar zum Ausdruck zu bringen, dass bau- und wertidentische Immobilien in (strukturell) verschiedenen Gemeinden die gleiche Steuerbelastung erfahren sollten, es idealerweise also zu einem gemeindeunabhängigen Belastungserfolg kommen solle. Die vom Bundesgesetzgeber angestrebte Aufkommensneutralität

---

[68] Siehe dazu grundsätzlich sub IV 5 a.

[69] *Krumm*, DStR 2024, 1897 (1902).

[70] LT-Drs. 18/9242, S. 2.

könne damit zwar rechnerisch erreicht werden, doch trage das Bundesmodell den räumlich strukturellen Gegebenheiten in den Kommunen nicht hinreichend Rechnung, weshalb eine Änderung der landeseinheitlich wirkenden Grundsteuermesszahl nicht zielführend sei[71].

Zuzugeben ist zunächst, dass eine Änderung der landeseinheitlich wirkenden Grundsteuermesszahlen das in der Entwurfsbegründung aufgeworfene Problem nicht zu lösen vermag, weil die von deren Urhebern beobachtete Belastungsverschiebung kein übergreifendes und auch nicht in jeder betroffenen Gemeinde gleich stark wirkendes Phänomen darstellt. Die landeseinheitliche Wirkung der Steuermesszahlen ist Resultat des § 15 GrStG, der auch für Nordrhein-Westfalen Geltung beansprucht, weicht das Land doch insoweit nicht vom Bundesmodell ab[72].

Eine Abweichung von den landeseinheitlich wirkenden Steuermesszahlen im Sinne des § 15 GrStG erweist sich steuersystematisch jedoch nur dann als tragfähig, wenn die Belastungsverschiebung eben ein übergreifendes, das heißt: landesweit gleichförmig zu verzeichnendes, Phänomen darstellt. Dies berücksichtigend, hätten in Abkehr von der dem § 15 GrStG zugrunde liegenden Konzeption gemeindescharfe Steuermesszahlen zum einen für Wohngrundstücke – als die in einer Gemeinde liegenden bebauten Grundstücke, die gemäß § 250 Abs. 2 BewG im Ertragswertverfahren zu bewerten sind (vgl. § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 NWGrStHsG) – und zum anderen für Nichtwohngrundstücke – als die in einer Gemeinde liegenden unbebauten Grundstücke (§ 247 BewG) und bebauten Grundstücke, die gemäß § 250 Abs. 3 BewG im Sachwertverfahren zu bewerten sind (vgl. § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 NWGrStHsG) – bestimmt werden können. Ein solcher Ansatz läuft allerdings Gefahr, daran zu scheitern, dass die gemeindescharfe Bestimmung der Steuermesszahlen das in Art. 28 Abs. 2 GG garantierte Selbstverwaltungsrecht der Gemeinden tangiert, ohne dass hinreichende Sachgründe für die Rechtfertigung aufgeboten werden könnten. Wiederum dies berücksichtigend, hätte § 15 GrStG alternativ vermittels abweichenden Landesgesetzes dahingehend geöffnet werden können, dass die Gemeinden selbst die Steuermesszahlen jeweils für ihr Gemeindegebiet bestimmen dürfen. Aber auch dieser alternative Ansatz erweist sich nicht als bedenkenfrei, widerspräche er doch Sinn und Zweck der Steuermesszahlen und zeitigte zugleich das Problem der lokalen Ermittlung und Rechtfertigung der Steuermesszahlen in der jeweiligen Gemeinde.

b) Belastungsgleichheit statt Bewertungsgleichheit

Die Begründung des Entwurfs des Grundsteuerhebesatzgesetzes meint, dass – zumindest für das Land Nordrhein-Westfalen – nicht nur die Bemessungs- bzw. Bewertungsregeln eine in der Relation realitätsgerechte Bewertung der erfassten Wirtschaftsgüter ermöglichen müssten, sondern sich diese Bewertung bei zwei bau- und wertidentischen

---

[71] Oben Fuß. 70.

[72] Bevor die Abweichungsklausel zugunsten der Länder in Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 GG durchgreift – siehe diesbezüglich Art. 125b Abs. 3 GG –, bezieht sich der Maßstab des § 15 GrStG auf die Gesamtheit der Länder, danach nur auf diejenigen Länder, die von ihm – als Teil des Bundesmodells – nicht abweichen. Letzteres ist auch in Nordrhein-Westfalen der Fall, und zwar in Anbetracht des Grundsteuerhebesatzgesetzes.

Grundstücken in verschiedenen Gemeinden auch in der konkreten Belastung widerzuspiegeln habe[73]. Folgte man diesem Ansatz, müsste es bei Grundstücken gleicher Bebauung und gleichen Werts unabhängig von der Gemeinde, in welcher diese Grundstücke belegen sind, stets zu der gleichen Belastung mit Grundsteuer kommen. Mit anderen Worten käme es in Nordrhein-Westfalen auf die örtlichen Verhältnisse der betreffenden Gemeinden gar nicht mehr an. Diese Zielstellung der Urheber des Gesetzentwurfs überrascht, wendet sie sich doch von dem hergebrachten Verständnis der dreistufigen Ermittlung der Grundsteuer ab, ohne allerdings entsprechende ausdrückliche und folgerichtige ausgestaltete Reglungen zu schaffen.

Im Hinblick auf die Höhe der Grundsteuer führt die Begründung des Entwurfs des Grundsteuer-Reformgesetzes unter Hinweis auf Art. 28 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 6 Satz 2 GG – zutreffend – aus, dass sie Teil der grundgesetzlich garantierten Steuerautonomie der Gemeinden ist und sich (nur) nach dem örtlichen Bedarf und der zur Verfügung stehenden Bemessungsgrundlage richtet[74]. Die gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten der Einwirkung auf das Hebesatzniveau, also die Regelungen betreffend die Festsetzung des Hebesatzes durch die Gemeinde (vgl. § 25 GrStG) und die Regelungen betreffend die Koppelung an die Hebesätze der Gewerbesteuer sowie die Bestimmung von Höchsthebesätzen (vgl. § 26 GrStG[75]), vermögen eine Aufkommensneutralität der Grundsteuer auf gesamtstaatlicher Ebene zu gewährleisten, nicht jedoch neubewertungsbedingte Belastungsverschiebungen zwischen den einzelnen Steuerobjekten auszuschließen. Infolge der Neubewertung zu verzeichnende Wertsprünge bzw. – negativ gewendet – „Wertverzerrungen“, die als Belastungsverschiebungen wahrgenommen werden, *erweisen sich vor allem als konsequente Folge einer jahrzehntelangen Aussetzung der Hauptfeststellung*. Demgemäß appellierte die Entwurfsbegründung denn auch an die Gemeinden, die durch die Neubewertung des Grundbesitzes resultierenden Belastungsverschiebungen durch eine gegebenenfalls erforderliche Anpassung des Hebesatzes auszugleichen, um auf diesem Wege ein konstantes Grundsteueraufkommen zu sichern[76].

Insoweit berücksichtigt der Landesgesetzgeber auch nicht, dass die Bestimmung der Höhe der Grundsteuer zugleich Ausdruck des Finanzbedarfs der jeweiligen Gemeinde ist. Allein schon aus diesem Grund kann es bei bau- und wertidentischen Grundstücken in verschiedenen Gemeinden zu einer unterschiedlichen Belastung mit der Grundsteuer nach dem Grundsteuergesetz kommen. Damit geht der Landesgesetzgeber im Hinblick auf die Aufkommensneutralität bereits von einem anderen Ziel als der Bundesgesetzgeber

---

[73] LT-Drs. 18/9242, S. 2.

[74] Hierzu und zum Folgenden vgl. BT-Drs. 19/11085, S. 83.

[75] Nach § 26 GrStG bleibt einer landesrechtlichen Regelung vorbehalten, in welchem Verhältnis die Hebesätze für die Grundsteuer der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, für die Grundsteuer der Grundstücke und für die Gewerbesteuer zueinander stehen müssen, welche Höchstsätze nicht überschritten werden dürfen und inwieweit mit Genehmigung der Gemeindeaufsichtsbehörde Ausnahmen zugelassen werden können. Von dieser Möglichkeit hat, soweit ersichtlich, gegenwärtig kein Land Gebrauch gemacht (*Krumm/Paeßens* [oben Fußn. 19], § 26 GrStG Rz. 4).

[76] BT-Drs. 19/11085, S. 1, 83.

aus: Der Bundesgesetzgeber will – insofern: nur – das *Gesamtaufkommen in einer Gemeinde ausgeglichen wisse*n, um ein konstantes Grundsteueraufkommen zu sichern. Hingegen will der Landesgesetzgeber ausweislich der Begründung des Entwurfs des Grundsteuerhebesatzgesetzes bei bau- und wertidentischen Grundstücken in verschiedenen Gemeinden dieselbe Steuerbelastung durchgesetzt wissen[77]. Wenn Letzteres aber das Ziel des Landesgesetzgebers ist, wäre es folgerichtig gewesen, landeseinheitliche bau- und wertbezogene Steuertarife einzuführen, so dass bau- und wertidentische Grundstücke unabhängig von ihrer Belegenheit die gleiche Besteuerung mit Grundsteuer erfahren hätten.

5. Zu sonstigen Aspekten

a) Gesetzgebungskompetenz

Die Gesetzgebungskompetenz für die Grundsteuer ist gemäß Art. 105 Abs. 2 Satz 1 GG eine konkurrierende Gesetzgebungskompetenz des Bundes. Sie erstreckt sich auch auf die Bewertung der von der Grundsteuer erfassten Steuergegenstände, weil die Bemessungsgrundlage konstitutives Element einer Steuer ist[78]. Von dieser konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz hat der Bund mit dem Grundsteuergesetz und dem Bewertungsgesetz Gebrauch gemacht, weswegen die Länder nach Art. 72 Abs. 1 GG von einer entsprechenden Gesetzgebung eigentlich ausgeschlossen wären. Jedoch erlaubt Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 GG den Ländern eigens, abweichende Regelungen über die Grundsteuer zu treffen[79]. In zeitlicher Hinsicht konkretisiert Art. 125b Abs. 3 GG diese Befugnis dahingehend, dass abweichendes Landesrecht der Erhebung der Grundsteuer frühestens für Zeiträume ab dem 1. Januar 2025 zugrunde gelegt werden darf.

Die Kompetenz der Länder zur abweichenden Gesetzgebung ist nicht auf einzelne Regelungsgegenstände oder -aspekte beschränkt[80]. Auch insoweit gilt daher, dass jedenfalls die konstitutiven Elemente einer Steuer, zu welcher eben die Bemessungsgrundlage zählt, dem Zugriff der Länder offenstehen, weshalb sich auch Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 GG denn auch auf die Bewertung der von der Grundsteuer erfassten Steuergegenstände erstreckt. Doch kann es gerade bei der Abweichungsgesetzgebungskompetenz um der rechtsstaatlichen Normenklarheit und -wahrheit[81] willen nicht ausreichen, nur implizite von einer bundesgesetzlich geregelten Materie abzuweichen; vielmehr bedarf es einer *aus-*

---

[77] Oben Fußn. 73.

[78] Vgl. BVerfG v. 10.4.2018 – 1 BvL 11, 12/14, 1/15, 1 BvR 639/11, 889/12, BVerfGE 148, 147 Rz. 83.

[79] Dass die Voraussetzungen des Art. 72 Abs. 2 GG in Bezug auf die Gesetzgebung über die Grundsteuer vorlägen, lässt sich kaum annehmen – schon gar nicht, wenn den Ländern in Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 GG eine Abweichungsgesetzgebungskompetenz zugestanden wird, die implizite zum Ausdruck bringt, dass es einer einheitlichen Regelung seitens des Bundes nicht bedarf. Um den Bund sicher eine Regelung zu ermöglichen, muss die Gesetzgebung über die Grundsteuer daher von den Voraussetzungen des Art. 72 Abs. 2 GG ausgenommen werden, was durch Satz 1 des Art. 105 Abs. 2 GG (in Abgrenzung zu dessen Satz 2) geschieht.

[80] *Uhle*, in: Dürig/Herzog/Scholz, Grundgesetz, Art. 72 (90. Lfg. März 2020) Rz. 234a.

[81] Vgl. nur BVerfG v. 19.3.2003 – 2 BvL 9-12/98, BVerfGE 108, 1 (20).

drücklichen, die betreffende Materie unmittelbar adressierenden landesgesetzlichen Regelung. Dabei ist auch – wie bereits erwähnt[82] – zu bedenken, dass lediglich punktuelle Eingriffe in eine bundesgesetzlich geregelte Materie zunächst als eine Bestätigung ihres Zweckzusammenhangs begriffen werden müssen[83].

Auf diesem Fundament ist es dem Landesgesetzgeber möglich, ein vollständiges eigenes Landesmodell der Grundsteuer zu etablieren[84]; ebenso ist es ihm möglich, nur einzelne Änderungen am Bundesmodell der Grundsteuer vorzunehmen und dieses im Übrigen im Land gelten zu lassen. Im Ausgangspunkt ist daher auch die Handhabe gegeben, die Bemessungsgrundlage auf die Gemeinden hin zu zentrieren. Nach dem Hebesatz-Konzept, dem § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und 3 NWGrStHsG folgt, wird dieses Ziel indes lediglich mittelbar und nur bei derjenigen Gemeinde erreicht, welche von der Möglichkeit, die nämliche Norm bietet, Gebrauch macht. Auf diesem Wege wird zudem – und hierin liegt nicht zuletzt eine kompetenzielle Problematik – die zweite Stufe der Ermittlung der Grundsteuer, mithin die zumindest landeseinheitlich wirkenden Steuermesszahlen, de facto überschrieben.

b) Erstmalige Anwendung

Gemäß § 3 NWGrStHsG ist das (abweichende) Gesetz für die in Nordrhein-Westfalen belegenen wirtschaftlichen Einheiten erstmals auf den 1. Januar 2025 anzuwenden. Diese Anordnung limitiert den zeitlichen Anwendungsbereich der Regelungen des Grundsteuerhebesatzgesetzes, obgleich doch insbesondere die Feststellungen der Grundsteuerwerte auf den 1. Januar 2022 erfolgen. Hiernach werden die entsprechenden Messbetragsfestsetzungen von den Regelungen des Grundsteuerhebesatzgesetzes nicht erfasst. Dieser Lesart wird freilich entgegengehalten, dass die parlamentarischen Unterlagen erkennen ließen, dass es sich lediglich um ein Redaktionsversehen handele und namentlich (nur?) § 2 NWGrStHsG aktuell bereits gelte[85].

---

[82] Siehe sub IV 1 und 2.

[83] Hier geht es – wie gesagt – um den Blickwinkel rechtsstaatlicher Normenklarheit und -wahrheit, nicht um die davon abzuschichtende Frage, ob der Landesgesetzgeber die Grundkonzeption oder die Grundsätze des von der Abweichung betroffenen Bundesgesetzes zu wahren habe; siehe dazu etwa *Uhle* (oben Fußn. 80), Art. 72 Rz. 270 mit weiteren Nachweisen. Auch geht es hier nicht um eine ausdrückliche Deklaration der Abweichung (vgl. – vor dem Hintergrund des Art. 125b Abs. 1 Satz 3 GG – BVerfG v. 19.12.2017 – 1 BvL 3, 4/14, BVerfGE 147, 253 [355 f.]), sondern lediglich um eine ausdrückliche Adressierung der Materie, von welcher abgewichen werden soll, als solcher.

[84] Vgl. *Uhle* (oben Fußn. 80), Art. 72 Rz. 234a.

[85] *Krumm*, DStR 2024, 1897 (1902).

V. Nordrhein-Westfalens Grundsteuerhebesatzgesetz vor dem Hintergrund des allgemeinen Gleichheitssatzes des Art. 3 Abs. 1 GG

1. Grundlagen

a) Differenzierende Besteuerung von Wohngrundstücken und Nichtwohngrundstücken

§ 25 Abs. 4 Satz 1 GrStG verpflichtet die Gemeinden[86] dazu, jeweils einen einheitlichen Hebesatz für die in einer Gemeinde liegenden Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Nr. 1) und die in einer Gemeinde liegenden Grundstücke (Nr. 2) festzulegen. Hiervon abweichend ermächtigt § 1 Abs. 1 Satz 1 NWGrStHsG die Gemeinden dazu, auch unterschiedliche Hebesätze festzulegen, und zwar einerseits für unbebaute Grundstücke (§ 247 BewG) sowie bebaute Grundstücke, die gemäß § 250 Abs. 3 BewG im Sachwertverfahren zu bewerten sind, und für bebaute Grundstücke, die gemäß § 250 Abs. 2 BewG im Ertragswertverfahren zu bewerten sind[87]. In § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und 3 NWGrStHsG werden im Sachwertverfahren zu bewertende Grundstücke als Nichtwohngrundstücke und im Ertragswertverfahren zu bewertende Grundstücke als Wohngrundstücke bezeichnet.

In diesem Sinne wird auch im Folgenden das Begriffspaar „Wohngrundstück“ und „Nichtwohngrundstück“ verwendet. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass diese begriffliche Differenzierung weder im Grundsteuer-Reformgesetz noch im Bewertungsgesetz vorgenommen wird. Die Bezeichnung „Nichtwohngrundstück“ ist dabei insofern missverständlich, als auch die nach § 250 Abs. 3 BewG im Sachwertverfahren zu bewertenden Grundstücke – namentlich gemischt genutzte Grundstücke im Sinne des § 250 Abs. 3 Nr. 2 BewG – in erheblichem Maße[88] dem Wohnen dienen können.

Differenziert nun eine Gemeinde dadurch, dass sie von der durch § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und 3 NWGrStHsG gebotenen Differenzierungsmöglichkeit Gebrauch macht, zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken, so löst dies zwangsläufig eine Ungleichbehandlung der entsprechenden Steuerschuldner aus. Daran knüpft sich die Frage, ob diese Ungleichbehandlung mit dem allgemeinen Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG vereinbar ist.

---

[86] Der Gesetzentwurf – BT-Drs. 19/11085 – spricht häufig von „Kommunen“, was freilich ungenau ist (siehe nur Art. 106 Abs. 6 GG).

[87] So sind – siehe bereits oben sub III 3 d aa β – gemäß § 250 Abs. 3 BewG im Sachwertverfahren nach den §§ 258 bis 260 BewG zu bewerten: Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum sowie sonstige bebaute Grundstücke; gemäß § 250 Abs. 2 BewG sind im Ertragswertverfahren nach den §§ 252 bis 257 BewG zu bewerten: Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke sowie Wohnungseigentum.

[88] Vgl. GrStH 2022/2025, A 249.8, Satz 2: „Gemischt genutzte Grundstücke dienen gemessen an der Wohn- und Nutzfläche zu mindestens 20 Prozent (andernfalls Wohngrundstück oder sonstiges bebautes Grundstück) und zu höchstens 80 Prozent (andernfalls Geschäftsgrundstück) eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken.“

b) Anforderungen des allgemeinen Gleichheitssatzes an Steuerverschonungen

Der allgemeine Gleichheitssatz gebietet es, wesentlich Gleiches gleich und wesentlich Ungleiches ungleich zu behandeln[89]. Er gilt im Steuerrecht für ungleiche Belastungen und ungleiche Begünstigungen. Differenzierungen sind gleichwohl zulässig, bedürfen jedoch der Rechtfertigung durch Sachgründe, die dem Ziel und dem Ausmaß der Ungleichbehandlung angemessen sind. Nach dem Grundsatz der Lastengleichheit müssen die Steuerpflichtigen durch ein Steuergesetz rechtlich und tatsächlich gleichmäßig belastet werden[90]. Der Gleichheitssatz belässt dem Gesetzgeber dabei einen weit reichenden Entscheidungsspielraum sowohl bei der Auswahl des Steuergegenstandes als auch bei der Bestimmung des Steuersatzes[91]. Abweichungen von der mit der Wahl des Steuergegenstandes einmal getroffenen Belastungsentscheidung müssen sich ihrerseits am Gleichheitssatz messen lassen (Gebot der folgerichtigen Ausgestaltung des steuerrechtlichen Ausgangstatbestands). Demgemäß bedürfen sie eines besonderen sachlichen Grundes, der die Ungleichbehandlung zu rechtfertigen vermag. Dabei steigen die Anforderungen an den Rechtfertigungsgrund mit dem Ausmaß der Abweichung und ihrer Bedeutung für die Verteilung der Steuerlast insgesamt.

Der Gesetzgeber ist bei der Grundsteuer ebenso wenig wie bei anderen Steuern gehindert, mithilfe des Steuerrechts außerfiskalische Förder- und Lenkungsziele zu verfolgen[92]. Zudem verfügt er gerade in Massenverfahren der vorliegenden Art über einen großen Typisierungs- und Pauschalierungsspielraum. Verfolgt der Gesetzgeber Förder- und Lenkungsziele, so müssen diese aber von erkennbaren gesetzgeberischen Entscheidungen getragen werden, der Kreis der Begünstigten sachgerecht abgegrenzt und die Förder- und Lenkungszwecke ihrerseits gleichheitsgerecht ausgestaltet sein[93]. Die Begünstigungswirkung muss den Begünstigungsadressaten daher möglichst gleichmäßig zugute kommen und sich direkt von der Entlastungsentscheidung des Gesetzgebers ableiten lassen. Schließlich bedarf es eines Mindestmaßes an zweckgerichteter Ausgestaltung des Begünstigungstatbestands.

c) Gleichmäßigkeit der Belastung von Grundstücken nach dem Grundsteuer-Reformgesetz

Steuergegenstand der Grundsteuer ist gemäß § 2 GrStG der inländische Grundbesitz im Sinne des Bewertungsgesetzes, namentlich die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (§§ 232 bis 234, 240 BewG) und die Grundstücke (§§ 243, 244 BewG). In jedem Fall –

---

[89] Hierzu und zum Folgenden vgl. BVerfG v. 17.12.2014 – 1 BvL 21/12, BVerfGE 138, 136 Rz. 121; v. 10.4.2018 – 1 BvL 11, 12/14, 1/15, 1 BvR 639/11, 889/12, BVerfGE 148, 147 Rz. 94.

[90] Hierzu und zum Folgenden vgl. BVerfG v. 17.12.2014 – 1 BvL 21/12, BVerfGE 138, 136 Rz. 123; v. 10.4.2018 – 1 BvL 11, 12/14, 1/15, 1 BvR 639/11, 889/12, BVerfGE 148, 147 Rz. 96.

[91] Letzteres wird hier durch den Landesgesetzgeber dem gemeindlichen Satzungsgeber überlassen.

[92] Hierzu und zum Folgenden vgl. BVerfG v. 10.4.2018 – 1 BvL 11, 12/14, 1/15, 1 BvR 639/11, 889/12, BVerfGE 148, 147 Rz. 168.

[93] Hierzu und zum Folgenden vgl. BVerfG v. 7.11.2006 – 1 BvL 10/02, BVerfGE 117, 1 (32).

das heißt: selbst wenn man in Anbetracht des § 2 GrStG nicht von zwei Steuergegenständen (Betriebe der Land- und Forstwirtschaft einerseits und Grundstücke andererseits)[94], sondern von einem Steuergegenstand (inländischer Grundbesitz) ausginge – lassen sich Wohn- und Nichtwohngrundstücke (nur) einem einheitlichen Steuergegenstand zuordnen[95].

Dem steht nicht entgegen, dass § 250 Abs. 2 und 3 BewG unterschiedliche Bewertungsverfahren für Wohn- und Nichtwohngrundstücke vorsieht, da diese darauf abzielen, typisiert eine relationsgerechte Abbildung aller Wirtschaftsgüter innerhalb des Grundvermögens und einen realitätsgerechten Grundstückswert als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer zu gewährleisten[96]. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass in § 15 Abs. 1 Nr. 2 GrStG unterschiedliche Steuermesszahlen für Wohngrundstücke einerseits und Nichtwohngrundstücke andererseits normiert wurden[97]. Die Reduzierung der Steuermesszahl für im Ertragswertverfahren zu bewertende Grundstücke (Wohngrundstücke) auf 0,31 Promille gegenüber 0,34 Promille für im Sachwertverfahren zu bewertende Grundstücke (Nichtwohngrundstücke) in § 15 Abs. 1 Nr. 2 lit. a GrStG beruhte darauf, dass die an den Mikrozensus 2018 angepassten (höheren) Nettokaltmieten nach Anlage 39 zu § 254 BewG[98] bei einer Steuermesszahl von 0,34 Promille nicht zu einer auf Messbetragsebene aufkommensneutralen Reform geführt hätten[99]. Mit anderen Worten hätte das Beibehalten der ursprünglich vorgesehenen Steuermesszahl zu einem, insgesamt betrachtet, höheren Steuermessbetragsvolumen geführt. Ohne die Reduzierung der Steuermesszahl wären Wohngrundstücke gegenüber Nichtwohngrundstücken im rechnerischen Ergebnis höher belastet worden. Eine Privilegierung kann hierin nicht gesehen werden und war auch nicht beabsichtigt. Eine gleichmäßige Belastung des Steuergegenstandes „Grundstücke“ (§ 2 Nr. 2 GrStG), das heißt hier: der Wohn- und Nichtwohngrundstücke, setzt daher grundsätzlich voraus, dass auf die in der Bemessungsgrundlage, das heißt hier: im Steuermessbetrag (vgl. § 13 GrStG), quantifizierten Wirtschaftseinheiten derselbe Steuersatz angewendet wird (vgl. § 25 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 GrStG).

Von dieser im Grundsteuer-Reformgesetz niedergelegten Systematik weichen diejenigen Gemeinden ab, die auf der Grundlage des § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und 3 NWGrStHsG eine

---

[94] Siehe oben sub III 3 d cc.

[95] Dafür spricht auch, dass für Wohn- und Nichtwohngrundstücke nach § 25 GrStG ein einheitlicher Steuersatz gilt.

[96] So heißt es wörtlich in BT-Drs. 19/11085, S. 87: „Die Bewertung des Grundvermögens mittels eines typisierenden Ertragswert- und Sachwertverfahrens trägt der Belastungsentscheidung durch Anknüpfung an den Sollertrag des Grundbesitzes Rechnung. […] Die Differenzierung der einzelnen Grundstücksarten, die darauf beruhende Zuordnung zu einem sachgerechten Bewertungsverfahren und die typisierende Anwendung spezifischer Bewertungsfaktoren gewährleisten eine relationsgerechte Abbildung aller Wirtschaftsgüter innerhalb des Grundvermögens und einen realitätsgerechten Grundstückswert als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer.“

[97] Siehe oben sub III 3 d bb.

[98] Die Berücksichtigung des Mietniveaus bei der Ermittlung des Rohertrags des Grundstücks gemäß § 254 BewG adressiert im Übrigen auch schon die Belastungsverteilung zwischen den „Wohngrundstücken“ und „Nichtwohngrundstücken“; vgl. *Krumm/Paeßens* [oben Fußn. 19], § 254 BewG Rz. 11.

[99] Siehe BT-Drs. 19/30489, S. 21; ferner BR-Drs. 273/21, S. 1.

Hebesatzdifferenzierung vornehmen. Dabei ist zu beachten, dass die hierdurch geschaffene Option, von § 25 Abs. 4 GrStG abzuweichen, ergänzend zum Grundsteuer-Reformgesetz wirkt und dessen Regelungssystematik unberührt lässt. So heißt es etwa in der Begründung des Entwurfs des Grundsteuerhebesatzgesetzes, durch die in § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 NWGrStHsG normierte Option „wird die Ausgestaltung der Grundsteuerreform in ihrem dreistufigen System *vervollständigt*“[100]. Übereinstimmend damit ist an späterer Stelle die Rede davon, dass „[d]ie Grundsteuerreform des Bundesmodells […] einer *Erweiterung* [bedarf], mit der den Kommunen – optional – ein gesondertes Hebesatzrecht für Wohn- und Nichtwohngrundstücke eingeräumt wird“[101].

2. Verfassungsrechtliche Würdigung einer Hebesatzdifferenzierung nach § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und 3 NWGrStHsG

a) Förder- und Lenkungsziele

Wie bereits erwähnt[102], ist es auch bei der Grundsteuer zulässig, außerfiskalische Förder- und Lenkungsziele zu verfolgen.

aa) Textbefund

Indes trifft § 1 Abs. 1 NWGrStHsG selbst zu derartigen Zielstellungen keine explizite Aussage. § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 NWGrStHsG lässt sich entnehmen, dass die dort genannten Wirtschaftsgüter, nämlich die gemäß § 250 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BewG im Ertragswertverfahren zu bewertenden bebauten Grundstücke, begünstigungsfähig sind. Der Katalog des § 250 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BewG lässt wiederum erkennen, dass zu diesen begünstigungsfähigen Grundstücken nur „reine“ Wohngrundstücke zählen.

bb) Begründung des Gesetzentwurfs

Etwas aufschlussreicher erweist sich demgegenüber die Begründung des Entwurfs des Grundsteuerhebesatzgesetzes. Dieser lassen sich hinsichtlich des Zwecks, den die durch § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 NWGrStHsG ausgesprochene Ermächtigung zur Festsetzung des Hebesatzes für Wohngrundstücke verfolgt, mehrere, zum Teil miteinander verwobene Erwägungen entnehmen.

α) „Gemeindescharfe“ Verwirklichung von Aufkommensneutralität durch Entlastung von Wohngrundstücken

Die Entwurfsbegründung weist darauf hin, dass die auf die verschiedenen Grundstücksarten entfallenden Messbetragsvolumina unter Berücksichtigung der im Bundesmodell grundsätzlich angestrebten Aufkommensneutralität der Grundsteuer in den nordrhein-

---

[100] LT-Drs. 18/9242, S. 3; Hervorhebung nicht im Original.

[101] LT-Drs. 18/9242, S. 3; Hervorhebung nicht im Original.

[102] Oben bei Fußn. 92. Allerdings dient konkret das Hebesatzrecht nicht dazu, sozial-, boden- oder verteilungspolitische Ziele zu verfolgen – siehe oben unter sub III 3 d cc.

westfälischen Gemeinden in unterschiedlichem Umfang zum gesamten Grundsteuermessbetragsvolumen beitrügen[103]. Gemeint ist damit offenbar, dass abhängig von der jeweiligen Zusammensetzung der Bebauung in einigen Gemeinden Wohngrundstücke höher belastet werden, als dies vor der Grundsteuerreform der Fall war, oder höher belastet werden, als dies bei ähnlichen Wohngrundstücken in anderen Gemeinden des Landes der Fall ist. Die Entwurfsbegründung vergleicht hier beispielhaft Gemeinden mit überwiegend neuen Wohngebäuden und wenigen alten Gewerbeimmobilien mit Gemeinden mit wenigen alten Wohngebäuden und ausschließlich neuem Bestand an Gewerbe-immobilien. Mit dem Recht zur Festlegung eines gesonderten Hebesatzes für Wohn- und Nichtwohngrundstücke sollen derartige „regional[e] Abweichungen erforderlichenfalls abgefedert werden können“[104] . Das Hebesatzrecht eigens für Wohngrundstücke soll letztlich also dazu führen, relative Mehrbelastungen dieser Grundstücke, die sich aus der spezifischen Zusammensetzung der Bebauung in einer Gemeinde ergeben, zu beseitigen oder zu reduzieren. Damit zielt die in § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 NWGrStHsG eröffnete Option also darauf ab, Gemeinden ein Instrument in die Hand zu legen, das es erlaubt, politisch unerwünschten Belastungssteigerungen der Eigentümer von Wohngrundstücken entgegenzuwirken.

β) Verfolgung allgemeiner Förder- und Lenkungsziele

Daneben ist der Entwurfsbegründung aber auch zu entnehmen, dass den Kommunen die Möglichkeit eröffnet werde, „im Rahmen der Grundsteuer eigene politische Lenkungsziele festzulegen, die auf der 1. Stufe (Bewertungsebene) rechtlich nicht zulässig wären, beispielsweise die Förderung des Wohnens als hohes soziales Gut oder die Steigerung der Attraktivität der Kommune als Wirtschaftsstandort“[105]. Dies kann einerseits als Konkretisierung des angenommenen Bedürfnisses nach einer Korrektur unerwünschter „Belastungsverschiebungen“ verstanden werden, da die Hebesatzdifferenzierung zwangsläufig das Wohnen verbilligt und damit fördert. Näher liegt es indes, die Aussage (davon losgelöst) dahingehend zu verstehen, dass die Möglichkeit zur Festlegung eines differenzierenden Hebesatzes unabhängig von der Abmilderung der Auswirkungen der Grundsteuerreform den Gemeinden grundsätzlich größeren Spielraum bei der Verfolgung eigener Förder- und Lenkungsziele einräumen solle.

cc) Konsequenzen für Gemeinden

Dass § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 NWGrStHsG selbst keine Aussage zum Förder- bzw. Lenkungszweck trifft und somit auch nicht auf eine der oben genannten Ziele beschränkt ist, führt dazu, dass es in der Verantwortung der Gemeinden liegt, konkrete Förder- bzw. Lenkungszwecke zu identifizieren sowie Notwendigkeit und Maß der Differenzierung der Hebesätze zu begründen. Als rechtlich problematisch erweist sich dabei, dass Gemeinden, die eine (allgemeine) Förderung des Wohnens in Betracht ziehen, mit § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 NWGrStHsG kein zielgenau wirkendes Instrument zur Verfügung gestellt, sondern

---

[103] LT-Drs. 18/9242, S. 2.

[104] Oben Fußn. 103.

[105] LT-Drs. 18/9242, S. 3.

lediglich eine pauschale Begünstigung von Wohngrundstücken ermöglicht wird. Demnach erhalten die Gemeinden nicht die Möglichkeit, Förder- bzw. Entlastungsbedarf zu identifizieren und sodann mittels einer Hebesatzreduzierung punktuell und effektiv zu bedienen. Vielmehr müssen Gemeinden – umgekehrt – prüfen, ob und in welchem Maße die Begünstigung sämtlicher Wohngrundstücke gegenüber Nichtwohngrundstücken sachgerecht ist. Die Identifizierung förderungswürdiger Sachverhalte ist daher von den Gemeinden gleichsam vom Ende, nämlich von der Rechtsfolge, her zu denken.

b) Verfassungsrechtliche Implikationen der Verwirklichung verfolgter Förder- und Lenkungsziele durch Hebesatzdifferenzierung

aa) Zulässigkeit der Förderung des Wohnens

Es steht außer Frage, dass das Wohnen als einer existenziellen Voraussetzung menschlichen Daseins in der verfassungsgerichtlichen Rechtsprechung als besonders wichtiges und daher förderungsfähiges Gut anerkannt ist[106]. Die Förderung des Wohnens vermag daher grundsätzlich steuerliche Verschonungen zu rechtfertigen. Eine Absenkung des Grundsteuerhebesatzes für Wohngrundstücke wäre hierzu auch nicht von vornherein ungeeignet. Denn sie führte zum einen dazu, dass Eigentümer von selbst genutzten Wohngrundstücken steuerlich entlastet würden. Auch bei Mietwohngrundstücken ist davon auszugehen, dass durch Reduzierung der auf die Mieter umgelegten Grundsteuer (vgl. nur § 557 BGB, § 2 Nr. 1 BetrKV) eine Entlastung einträte. Was das möglicherweise zugleich verfolgte Ziel der Förderung von Investitionen in den Wohnungsbau anbelangt, ist zu erwägen, dass durch die Absenkung des Hebesatzes und die dadurch bewirkte Reduzierung der Nebenkosten höhere Veräußerungs- oder Mieterlöse erzielt werden könnten, was zur Steigerung der Investitionsbereitschaft beitragen könnte.

Hinsichtlich des Ziels der generellen Entlastung von Wohngrundstücken zur Abmilderung der Folgen der Grundsteuerreform ist allerdings zu bedenken, dass grundsteuerrechtliche Mehrbelastungen bebauter Wohngrundstücke – etwa der in der Entwurfsbegründung erwähnten neuen Wohngebäude – auch eine Folge dessen sein dürften, dass sie nach alter Rechtslage in Relation zu den dort ebenfalls erwähnten Gewerbeimmobilien zu niedrig bewertet und damit auch niedriger belastet wurden[107]. Ob die über Härtefälle hinausgehende partielle „Rückgängigmachung“ dieser vom Bundesgesetzgeber angestrebten – und unter dem Gesichtspunkt der Sollertragsbesteuerung verfassungsrechtlich auch gebotenen – Belastungsangleichung ein legitimes Ziel darstellen kann, ist zweifelhaft. In jedem Fall ist zu konstatieren, dass eine Regelung, die in die austarierte Systematik des Grundsteuer-Reformgesetzes „ergänzend“ eingreift und somit Ungleichbehandlungen, die der Bundesgesetzgeber zu beseitigen suchte, wieder herbeiführt, strengen Rechtfertigungsanforderungen unterliegt – insbesondere, was die Zielgenauigkeit der Verschonung

---

[106] Siehe etwa BVerfG v. 7.11.2006 – 1 BvL 10/02, BVerfGE 117, 1 (53 f.), wo das Gericht insbesondere in „der Zurverfügungstellung ausreichenden Wohnraums […] einen überragenden Gemeinwohlbelang“ erkennt, da „damit doch ein existenzielles Grundbedürfnis angesprochen“ sei. Vgl. auch Art. 29 Abs. 2 der Verfassung für das Land Nordrhein-Westfalen.

[107] Siehe oben sub IV 4 b.

anbelangt. Die seitens der Urheber des Entwurfs des Grundsteuerhebesatzgesetzes getroffene Aussage, wonach „die Gleichmäßigkeit der Besteuerung durch das optionale Hebesatzrecht in der Region erst ermöglicht“ werde[108], erweist sich danach als unzutreffend.

bb) Vergleichender Blick auf die Förderung des Wohnens nach dem Grundsteuer-Reformgesetz

Es ist auch darauf hinzuweisen, dass das Grundsteuer-Reformgesetz bereits vielfältige Maßnahmen zur Förderung des Wohnens enthält. Auffällig ist hierbei aber, dass sich die Nutzung zu Wohnzwecken *nicht generell* begünstigt findet. Deutlich wird dies etwa in § 5 und in § 15 GrStG. So regelt § 5 Abs. 1 GrStG, dass Grundbesitz, der für steuerbegünstigte Zwecke (im Sinne der §§ 3 und 4 GrStG) benutzt wird und zugleich Wohnzwecken dient, hinsichtlich der Wohnnutzungen nicht vollumfänglich befreit wird, sondern nur im Hinblick auf spezifische Wohnnutzungen. Und § 15 Abs. 2 bis 4 GrStG sieht eine Ermäßigung der Steuermesszahl um 25 Prozent vor, wenn für ein Grundstück eine Förderung nach dem Wohnraumförderungsgesetz erteilt wurde oder Grundstücke steuerbegünstigten (gemeinnützigen) Wohnungsbaugesellschaften oder Genossenschaften zugerechnet werden oder mittelbar der kommunalen Daseinsvorsorge dienen[109]. Die in § 15 Abs. 2 bis 4 GrStG getroffenen Regelungen knüpfen damit entweder an eine im außersteuerrechtlichen Bereich konkretisierte individuelle Wohnraumförderungswürdigkeit, eine gemeinnützige oder genossenschaftliche Bewirtschaftung durch Private oder die Erbringung von Daseinsvorsorgeleistungen der öffentlich-rechtlichen Bindungen unterliegenden Gemeinden an. Der Gesetzgeber suchte durch die spezifischen Regelungen den Anforderungen des Bundesverfassungsgerichts an die Zielgenauigkeit und Normenklarheit steuerlicher Verschonungsregelungen zu genügen[110].

cc) Entlastung von Wohngrundstücken zum Zwecke der Abmilderung von Mehrbelastungen

Ausweislich der Begründung des Entwurfs des Grundsteuerhebesatzgesetzes soll es die Möglichkeit einer Hebesatzdifferenzierung gestatten, Mehrbelastungen einer „Grundstücksart“ auszugleichen. Gemeint sein dürften damit aber nur die „Grundstücksarten“ im Sinne des § 249 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BewG, denn nur diese werden von § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 NWGrStHsG erfasst. Selbst wenn man das Ziel, Mehrbelastungen von in bestimmter Weise bebauten Grundstücksarten nicht nur in Härtefällen abzumildern, als legitim erachtet (gegebenenfalls beschränkt auf eine Übergangsphase), so erweist sich die Zielgenauigkeit einer Verschonung durch Hebesatzsenkung als problematisch. Da § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 NWGrStHsG undifferenziert alle „Wohngrundstücke“ erfasst, besteht die Möglichkeit, dass von einer Hebesatzsenkung für „Wohngrundstücke“ – je nach der Bebauung in der Gemeinde – in erheblichem Maße auch solche Wohngrundstücke profitieren, die durch die Grundsteuerreform kaum belastet oder sogar entlastet würden. Selbst innerhalb einer einzelnen Grundstücksart – etwa bei Einfamilienhäusern im Sinne des § 249 Abs. 1 Nr. 1

---

[108] LT-Drs. 18/9242, S. 2.

[109] Siehe oben sub III 3 d bb γ.

[110] Vgl. BT-Drs. 19/11085, S. 123 f.

BewG – ist aufgrund der unterschiedlichen zu berücksichtigenden grundsteuerwertbildenden Faktoren gemäß §§ 252 ff. BewG keineswegs gewiss, dass diese in ähnlicher Weise (mehr)belastet werden. Eine Differenzierung nach Maßgabe der individuellen Betroffenheit von Grundstücken, die dem in der Entwurfsbegründung angesprochenen Regelungsanliegen entsprechen würde, lässt § 1 NWGrStHsG indes – wie gesehen – nicht zu.

Nicht minder problematisch als die Gleichbehandlung aller Wohngrundstücke ist eine mögliche Ungleichbehandlung gegenüber Nichtwohngrundstücken, da Mehrbelastungen infolge der Grundsteuerreform insbesondere bei gemischt genutzten Grundstücken im Sinne des § 249 Abs. 1 Nr. 7 BewG auftreten können. Eine Begünstigung dieser Grundstücke scheidet nach § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 NWGrStHsG aber von vornherein aus.

Verfassungsrechtlich ist damit insbesondere die Frage aufgeworfen, ob Gemeinden im Rahmen einer typisierenden Betrachtung gleichermaßen alle Wohngrundstücke – aber auch nur diese – begünstigen dürfen. Eine zulässige Typisierung, das heißt: die normative Zusammenfassung bestimmter, in wesentlichen Elementen gleich gearteter Lebenssachverhalte (hier also die Zusammenfassung von Grundstücken im Sinne des § 249 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BewG), setzt nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts voraus, dass die durch sie eintretenden Härten nur unter Schwierigkeiten vermeidbar wären, lediglich eine verhältnismäßig kleine Zahl von Personen betreffen und das Ausmaß der Ungleichbehandlung gering ist[111]. Der Gesetzgeber darf sich dabei grundsätzlich am Regelfall orientieren und ist nicht gehalten, allen Besonderheiten jeweils durch Sonderregelungen Rechnung zu tragen[112].

Hiervon ausgehend, wäre jedenfalls vorauszusetzen, dass zum einen weit überwiegend Wohngrundstücke (und nicht: Nichtwohngrundstücke) von einer Höherbelastung betroffen sind *und* zum anderen unter diesen Wohngrundstücken lediglich eine verhältnismäßig geringe Zahl von Wohngrundstücken *nicht* von einer Höherbelastung betroffen ist. Das Vorliegen der Voraussetzungen ist von der jeweiligen Gemeinde zu prüfen. Dabei deuten die Aussagen in der Begründung des Entwurfs des Grundsteuerhebesatzgesetzes darauf hin, dass auch die Landtagsfraktionen, die den Gesetzentwurf einbrachten, das Vorliegen dieser Voraussetzungen nur in ganz spezifischen Konstellationen annehmen. Ungeachtet dessen wird man aus verfassungsrechtlicher Sicht aber die Frage aufwerfen müssen, ob es dem Gesetzgeber nicht möglich gewesen wäre, trennschärfer zu differenzieren, als er es durch die Differenzierung zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken unternahm, zumal diese Differenzierung aus der Sicht der Gemeinden den Gesetzesvollzug auch noch erschweren dürfte.

---

[111] Vgl. BVerfG v. 8.2.1983 – 1 BvL 28/79, BVerfGE 63, 119 (128); v. 8.10.1991 – 1 BvL 50/86, BVerfGE 84, 348 (360); v. 6.7.2004 – 1 BvR 2515/95, BVerfGE 111, 176 (188); v. 6.7.2010 – 1 BvL 9/06, 2/08, BVerfGE 126, 233 (263 f.); v. 7.5.2013 – 2 BvR 909, 1981/06, 288/07, BVerfGE 133, 377 Rz. 88; v. 29.3.2017 – 2 BvL 6/11, BVerfGE 145, 106 Rz. 108; v. 19.11.2019 – 2 BvL 22-27/14, BVerfGE 152, 274 Rz. 103.

[112] Vgl. BVerfG v. 31.5.1990 – 2 BvL 12, 13/88, 2 BvR 1436/87, BVerfGE 82, 159 (185 f.); v. 9.12.2008 – 2 BvL 1, 2/07, 1, 2/08, BVerfGE 122, 210 (232); v. 6.7.2010 – 2 BvL 13/09, BVerfGE 126, 268 (279); v. 7.5.2013 – 2 BvR 909, 1981/06, 288/07, BVerfGE 133, 377 Rz. 87; v. 29.3.2017 – 2 BvL 6/11, BVerfGE 145, 106 Rz. 107; v. 19.11.2019 – 2 BvL 22-27/14 BVerfGE 152, 274 Rz. 102.

Selbst wenn es gelänge, die Begünstigung von Wohngrundstücken grundsätzlich aus Gründen der Beseitigung von Mehrbelastungen zu rechtfertigen, so sind aus verfassungsrechtlicher Sicht eine Reihe weiterer Aspekte zu berücksichtigen, die im Folgenden im Zusammenhang mit der (allgemeinen) Förderung des Wohnens noch erläutert werden.

dd) Förderung des Wohnens im Allgemeinen

Stellt man auf die Förderung des Wohnens als solches und nicht auf die Beseitigung von Mehrbelastungen einzelner Grundstücke bzw. Grundstücksarten durch die Grundsteuerreform ab, so löst sich der mit der Ungleichbehandlung verfolgte Zweck von spezifischen Belastungen durch die Grundsteuerreform und könnte dem Satzungsgeber auf diesem Wege größeren Spielraum eröffnen. In diesem Fall kommt zwar der Begründung einer spezifischen Mehrbelastung nicht mehr entscheidendes Gewicht zu, weil eine Gemeinde die Förderung der „Wohnnutzung" als solche anstrebt. Indes ändert dies nichts an den hohen Rechtfertigungsanforderungen, denen eine pauschal wirkende Steuerverschonung begegnet. Folgende Aspekte sind insoweit aus verfassungsrechtlicher Sicht besonders hervorzuheben:

1. Verfolgt eine Gemeinde das Ziel, die Wohn(neben)kosten mittels Hebesatzdifferenzierung für Wohngrundstücke zu senken, so profitierten namentlich gemischt genutzte Grundstücke, die zum Teil in erheblichem Umfang für Wohnzwecke genutzt werden, *nicht* von der Verschonung. Auch hier ließe sich die Ungleichbehandlung – wenn überhaupt – nur durch eine typisierende Betrachtung rechtfertigen, was voraussetzt, dass gemischt genutzte Grundstücke in einer Gemeinde im Vergleich zu Wohngrundstücken nicht im nennenswerten Umfang bestehen. Die denkbare Erwägung, betroffene Eigentümer von gemischt genutzten Grundstücken könnten sich dieser Ungleichbehandlung entziehen, indem sie eigentumsrechtliche Maßnahmen ergreifen, die darauf gerichtet sind, zu Wohnzwecken genutzte Grundstücksteile Wohngrundstücken zuzuordnen, greift nicht durch. Zum einen sind derartige Maßnahmen wie die Aufteilung von Gebäuden (Schaffung von Wohn- und Teileigentum) mit erheblichen Kosten verbunden, zum anderen dürften Eigentümer von gemischt genutzten Grundstücken, die auch zur Wohnraumvermietung genutzt werden, kein Interesse an solchen Maßnahmen haben, da die eingesparte Grundsteuer umlagebedingt ohnehin den Mietern zugutekäme. Zudem geriete dies mit den Regelungen des § 244 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 1 BewG zur wirtschaftlichen Einheit des Grundvermögens in Konflikt. Insoweit erscheint es mehr als nur zweifelhaft, dass eine Hebesatzdifferenzierung auf Grundlage des § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 NWGrStHsG den Anforderungen an das verfassungsrechtliche Mindestmaß an zweckgerechter Ausgestaltung des Begünstigungstatbestands gerecht würde[113].

2. Dessen ungeachtet führt eine Hebesatzdifferenzierung mindestens zu einer relativen Mehrbelastung von Nichtwohngrundstücken (siehe auch sogleich unter Nr. 4), welche

[113] Vgl. BVerfG v. 6.3.2002 – 2 BvL 17/99, BVerfGE 105, 73 (113); v. 7.11.2006 – 1 BvL 10/02, BVerfGE 117, 1 (33).

im Widerspruch zum Ziel der Herstellung von Belastungsgleichheit von Nichtwohngrundstücken und Wohngrundstücken steht. Ob dieser gravierende Eingriff in die Belastungsgleichheit überhaupt gerechtfertigt werden kann, erscheint zweifelhaft. Dies setzte jedenfalls voraus, dass in einer Gemeinde die Belastung mit Wohn(neben)kosten erwiesenermaßen in weiten Teilen des Gemeindegebiets in gravierender Höhe zu verzeichnen wäre. Die pauschale Förderung aller Wohngrundstücke könnte zudem dazu führen, dass große Teile der Grundstücke auf dem Gemeindegebiet in den Genuss einer Steuerverschonung kämen und nur eine Minderheit die reguläre Steuerbelastung trüge. Dies erhöhte die Anforderung an die Rechtfertigung, denn nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts steigen die Anforderungen an den Rechtfertigungsgrund mit dem Ausmaß der Abweichung und ihrer Bedeutung für die Verteilung der Steuerlast insgesamt[114].

3. Anzumerken gilt alsdann, dass es durch die Bestimmung differenzierter Hebesätze ferner zu ungerechtfertigten kumulativen Begünstigungen kommen kann. Dies betrifft insbesondere die in § 15 Abs. 2 bis 4 GrStG normierte Herabsetzung der Grundsteuermesszahl. Wie dargelegt, erachtet der Bundesgesetzgeber diese Begünstigungen als zielgenau wirkende Verschonungen, wobei er eine Reduzierung der Grundsteuermesszahl um ein Viertel in Ansehung der Bedeutung der Belastungsgleichheit als verhältnismäßig ansieht. Da auf diese Weise die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer in Höhe von einem Viertel reduziert wird, handelt es sich um eine erhebliche Verschonung. Eine weitere – allgemeine – Förderung derartiger bereits begünstigter Grundstücke könnte, selbst wenn sie, für sich betrachtet, gerechtfertigt werden könnte, zu einer Überprivilegierung der entsprechenden, dann mehrfach begünstigten Grundstücke führen.

4. Hinsichtlich der Auswirkung einer Reduzierung des Hebesatzes für Wohngrundstücke auf die Steuerschuldner von Nichtwohngrundstücken ist grundsätzlich noch auf Folgendes hinzuweisen: Wie bereits an anderer Stelle dargelegt, soll – jedenfalls nach der Begründung des Entwurfs des Grundsteuerhebesatzgesetzes – grundsätzlich an der Aufkommensneutralität der Grundsteuerreform nach dem Verständnis der Urheber des Gesetzentwurfs festgehalten werden. Soll aber das Steueraufkommen einer Gemeinde, das bei einem einheitlichen Hebesatz erzielt würde, in derselben Höhe auch bei Festsetzung niedrigerer Hebesätze für Wohngrundstücke erzielt werden, so kann dies nur bedeuten, dass die so erlittenen Steuermindereinnahmen durch Erhöhung des Hebesatzes für Nichtwohngrundstücke (oder durch Erhöhung der Hebesätze der sogenannten Grundsteuer A) kompensiert werden, was die Ungleichbehandlung beider Gruppen noch verstärkte.

5. Hinsichtlich des Bedürfnisses nach einer Förderung des Wohnens durch die Bestimmung unterschiedlicher Hebesätze für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke ist schließlich auch anzumerken, dass den Gemeinden eine Vielzahl von Instrumenten

---

[114] Vgl. BVerfG v. 10.4.2018 – 1 BvL 11, 12/14, 1/15, 1 BvR 639/11, 889/12, BVerfGE 148, 147 Rz. 96; fernerhin BVerfG v. 17.12.2014 – 1 BvL 21/12, BVerfGE 138, 136 Rz. 123; v. 23.6.2015 – 1 BvL 13, 14/11, BVerfGE 139, 285 Rz. 72; v. 10.4.2018 – 1 BvR 1236/11, BVerfGE 148, 217 Rz. 105.

zur zielgerichteten Förderung des Wohnens zur Verfügung steht, wie etwa bauplanungsrechtliche Maßnahmen, der Erlass städtebaulicher Satzungen (z.B. Erhaltungssatzungen), Maßnahmen nach dem Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz), direkte Subventionen und die vergünstigte Überlassung von Grundstücken bzw. die Einräumung von Erbbaurechten. Zwar haben Gemeinden einen erheblichen Spielraum hinsichtlich der Wahl der Förderungsinstrumente, die zudem unterschiedlich wirken, es ist aber mitnichten so, dass den Gemeinden ohne die Bestimmung unterschiedlicher Hebesätze für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke eine Förderung von Wohnnutzungen unmöglich oder erheblich erschwert wäre. Zu berücksichtigen ist überdies, dass der mit der Grundsteuer verbundene Fördereffekt nur ein sehr geringer wäre, welcher für die so Geförderten kaum merkbar wäre.

ee) Steigerung der Attraktivität der Gemeinden als Wirtschaftsstandort

§ 1 Abs. 1 Satz 2 NWGrStHsG sieht vor, dass der einheitliche Hebesatz für die unter § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 NWGrStHsG fallenden Grundstücke, das heißt: für Nichtwohngrundstücke, nicht niedriger sein darf als der einheitliche Hebesatz für die unter § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 NWGrStHsG fallenden Grundstücke, das heißt: für Wohngrundstücke. Eine Privilegierung von Nichtwohngrundstücken gegenüber Wohngrundstücken scheidet damit aus.

Was die in der Begründung des Entwurfs des Grundsteuerhebesatzgesetzes angesprochene Steigerung der Attraktivität der Kommune als Wirtschaftsstandort anbelangt, so bleibt vage, welches Ziel sich dahinter verbirgt. Da eine Reduzierung der Hebesätze nur einheitlich für Wohn- und Nichtwohngrundstücke erfolgen kann, erweitert § 1 Abs. 1 NWGrStHsG die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden insoweit nicht. Eine Förderung der Ansiedlung von Gewerbebetrieben durch niedrigere Grundsteuerhebesätze scheidet mithin aus. Eine Förderung von Gewerbebetrieben könnte daher nur mittelbar durch die Förderung von Wohngrundstücken erfolgen, wenn man annähme, dass sich hierdurch die Nachfrage nach Gütern in der Gemeinde und das Angebot an Arbeitskräften erhöhte. Insoweit bestehen aber erhebliche Zweifel daran, ob die bloße mittelbare Förderung von Gewerbebetrieben durch unmittelbare Förderung anderer Zwecke hinreichend zielgenau ist, da positive Effekte für Gewerbebetriebe nur reflexartig sind. Mithin ist das Ziel der Wirtschaftsförderung, für sich betrachtet, zwar ein legitimer Zweck, das durch § 1 Abs. 1 NWGrStHsG aber nicht zielgenau erreicht werden kann.

VI. Aspekte der Normenkontrolle

Die Rechtmäßigkeit einer kommunalen Hebesatzsatzung könnte durch Normenkontrollantrag nach § 47 Abs. 1 Nr. 2 VwGO überprüft werden. Danach entscheidet das Oberverwaltungsgericht im Rahmen seiner Gerichtsbarkeit auf Antrag über die Gültigkeit von anderen als den in § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO genannten, im Rang unter dem Landesgesetz stehenden Rechtsvorschriften, sofern das Landesrecht dies bestimmt. Die entsprechende landesrechtliche Regelung für Nordrhein-Westfalen enthält § 109a JustG NRW. Dieser sieht vor, dass das Oberverwaltungsgericht in den Verfahren nach § 47 VwGO über die Gültigkeit von im Rang unter dem Landesgesetz stehenden Rechtsvorschriften entscheidet,

auch soweit diese nicht in § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO genannt sind. Demnach unterliegt eine kommunale Hebesatzsatzung der Normenkontrolle durch das Oberverwaltungsgericht.

Soweit der Antrag begründet ist, die Rechtsvorschrift also nach der Überzeugung des Oberverwaltungsgerichts ungültig ist, weil sie gegen höheres Recht – hier Verfassungsrecht – verstößt, wird sie „für unwirksam“ (§ 47 Abs. 5 Satz 2 Satzteil 1 VwGO) und damit für nichtig erklärt. Angesichts der eindeutigen Differenzierung zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken in § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und 3 NWGrStHsG ist insoweit auch nicht erkennbar, dass eine verfassungskonforme Auslegung der seitens einer Gemeinde vorgenommenen Hebesatzdifferenzierung möglich wäre.

Der Urteilsspruch hat dabei feststellende Wirkung. Soweit abgrenzbare Teile der Satzung rechtmäßig sind, bleiben diese erhalten[115]. Bei einer Hebesatzsatzung, welche die Hebesätze der Gewerbesteuer und der Grundsteuer normiert, könnten daher nur die Hebesätze der Grundsteuer für unwirksam erklärt werden. Nach § 47 Abs. 5 Satz 2 Satzteil 2 VwGO ist die Entscheidung über die Unwirksamkeit allgemein verbindlich und die Entscheidungsformel vom Antragsgegner – dies wäre hier die Gemeinde – ebenso zu veröffentlichen wie die Rechtsvorschrift (Satzung) bekanntzumachen wäre. Die Unwirksamkeitserklärung entfaltet damit Wirkung nicht nur im Verhältnis der Beteiligten des Normenkontrollverfahrens, sondern erga omnes.

Gemäß § 47 Abs. 5 Satz 3 VwGO gilt für die Wirkung der Entscheidung § 183 VwGO entsprechend. § 183 VwGO normiert für den Fall, dass das Verfassungsgericht eines Landes die Nichtigkeit von Landesrecht festgestellt oder Vorschriften des Landesrechts für nichtig erklärt, dass vorbehaltlich besonderer Regelung die nicht mehr anfechtbaren Entscheidungen der Gerichte der Verwaltungsgerichtsbarkeit, die auf der für nichtig erklärten Norm beruhen, unberührt bleiben und die Vollstreckung aus einer solchen Entscheidung unzulässig ist.

Im verwaltungsrechtlichen Schrifttum wird die entsprechende Anwendung des § 183 VwGO für Fälle der Erklärung der Unwirksamkeit von Rechtsvorschriften nach § 47 Abs. 5 Satz 2 VwGO dahingehend verstanden, dass bestandskräftige Verwaltungsakte, die auf der für unwirksam erklärten Norm beruhen, unberührt bleiben, aus ihnen aber nicht mehr vollstreckt werden darf[116]. Die Unwirksamkeitserklärung führt also dazu, dass neue Bescheide nicht mehr erlassen werden dürfen und offene Bescheide erfolgreich angefochten werden können. Zudem darf selbst aus bestandskräftigen Bescheiden nicht mehr vollstreckt werden. Ein allgemeiner Anspruch der Steuerpflichtigen auf Änderung bestandskräftiger Bescheide besteht aber nicht.

Ob nach dem Vorbild der auf § 31 Abs. 2 und § 79 Abs. 1 BVerfGG beruhenden Praxis des Bundesverfassungsgerichts, die vorübergehende Anwendbarkeit verfassungswidriger Gesetze dadurch zu sichern, dass insoweit von der Unwirksamkeitserklärung abgesehen

---

[115] Siehe zu den Voraussetzungen näher *Panzer/Schoch*, in: Schoch/Schneider, Verwaltungsrecht, § 47 VwGO (30. Lfg. Februar 2016) Rz. 110.

[116] Siehe *Giesberts*, in: Posser/Wolff/Decker, BeckOK VwGO, 70. Edition, § 47 Rz. 86 mit weiteren Nachweisen.

und stattdessen nur die Unvereinbarkeit festgestellt wird, verfahren werden kann, ist sehr fraglich. So wird in der Judikatur des Bundesverwaltungsgerichts darauf hingewiesen, dass § 47 Abs. 5 Satz 2 VwGO bei Ungültigkeit einer Rechtsvorschrift nur die Unwirksamkeitserklärung vorsieht und der Gesetzgeber mit dem Verweis in § 47 Abs. 5 Satz 3 VwGO auf die Vorschrift des § 183 VwGO gerade eine Regelung zur Bewältigung der Folgen der Unwirksamkeit von Rechtsvorschriften für zurückliegende Zeiträume getroffen hat[117]. Das Gericht hält es aber für nicht ausgeschlossen, dass in besonderen Ausnahmefällen, in denen die Unwirksamkeitserklärung einen „Notstand" zur Folge hätte, etwas anderes gelten kann[118]. Zu berücksichtigen ist allerdings auch die Erkennbarkeit der möglichen Rechtswidrigkeit einer Rechtsvorschrift; entscheidet sich eine Gemeinde für eine Hebesatzdifferenzierung in Kenntnis der verfassungsrechtlichen Risiken und realisieren sich diese, so ist zu erwägen, dass sie sich auf die eigene Finanz- und Haushaltsplanung nicht verlassen durfte und ihr Interesse am Fortbestand der Satzung daher nicht schutzwürdig wäre[119].

Die Erklärung der Unwirksamkeit wirft allerdings die Frage auf, ob die Gemeinde rückwirkend eine Satzung erlassen darf, in der die Grundsteuerhebesätze für Grundstücke einheitlich festgesetzt werden.

Insoweit ist zu berücksichtigen, dass nach § 25 Abs. 3 GrStG der Beschluss über die Festsetzung oder Änderung des Hebesatzes bis zum 30. Juni eines Kalenderjahres mit Wirkung vom Beginn dieses Kalenderjahres zu fassen ist. Nach diesem Zeitpunkt kann der Beschluss über die Festsetzung des Hebesatzes auch noch gefasst werden, wenn der Hebesatz die Höhe der letzten Festsetzung nicht überschreitet. Rückwirkende Erhöhungen des Hebesatzes sind damit grundsätzlich ausgeschlossen; allerdings ist zu erwägen, dass § 25 Abs. 3 Satz 2 GrStG eine nachträgliche Erhöhung des erstmalig unter dem Regime des Grundsteuer-Reformgesetzes (rechtswidrig) festgesetzten Hebesatzes nicht ausschließt.

Soweit eine rückwirkende erhöhende Neu-Festsetzung des Hebesatzes für Wohngrundstücke einfach-gesetzlich zulässig ist, hängt die verfassungsrechtliche Zulässigkeit im Allgemeinen maßgeblich davon ab, wie hoch das öffentliche Interesse – hier der Gemeinde – an einer rückwirkenden Festsetzung der Hebesätze ist und wie schutzwürdig das Vertrauen der Steuerpflichtigen in den Bestand der Rechtslage ist. Dabei unterscheidet das Bundesverfassungsgericht in ständiger Rechtsprechung zwischen einer sogenannten echten Rückwirkung und einer sogenannten unechten Rückwirkung. Erstere liegt vor, wenn eine Rechtsfolge mit belastender Wirkung schon für vor dem Zeitpunkt ihrer Verkündung bereits abgeschlossene Tatbestände gelten soll („Rückbewirkung von Rechtsfolgen") und ist grundsätzlich verfassungsrechtlich unzulässig[120]. Soweit belastende Rechtsfolgen

---

[117] BVerwG v. 9.6.2010 – 9 CN 1.09, BVerwGE 137, 123 Rz. 29.

[118] BVerwG v. 9.6.2010 – 9 CN 1.09, BVerwGE 137, 123 Rz. 29.

[119] Vgl. BVerfG v. 13.4.2017 – 2 BvL 6/13, BVerfGE 145, 171 Rz. 162 zum Kernbrennstoffsteuergesetz.

[120] BVerfG v. 25.3.2021 – 2 BvL 1/11, BVerfGE 157, 177 Rz. 52; vgl. fernerhin BVerfG v. 7.7.2010 – 2 BvL 14/02, 2/04, 13/05, BVerfGE 127, 1 (16 f.); v. 10.4.2018 – 1 BvR 1236/11, BVerfGE 148, 217 Rz. 135; jeweils mit weiteren Nachweisen.

einer Norm erst nach ihrer Verkündung eintreten, tatbestandlich aber von einem bereits ins Werk gesetzten Sachverhalt ausgelöst werden („tatbestandliche Rückanknüpfung"), liegt eine unechte Rückwirkung vor; eine solche unechte Rückwirkung ist nicht grundsätzlich verfassungsrechtlich unzulässig[121]. Maßgebliche Bedeutung kommt dabei dem Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld zu. Im Sachbereich des Steuerrechts liegt eine echte Rückwirkung (Rückbewirkung von Rechtsfolgen) nur vor, wenn der Gesetzgeber eine bereits entstandene Steuerschuld nachträglich abändert[122].

Unterwirft die Gemeinde Wohngrundstücke einem höheren, auch für Nichtwohngrundstücke geltenden Hebesatz, so kann hierin – je nach Fallgestaltung – gegenüber denjenigen Steuerpflichtigen, die durch die rechtswidrige Satzung begünstigt waren, eine echte Rückwirkung liegen, deren Rechtfertigung zweifelhaft wäre.

Wird rückwirkend der begünstigte Hebesatz für Wohngrundstücke auf das Niveau des für Nichtwohngrundstücke geltenden Hebesatzes angehoben, kommt es für Steuerpflichtige, denen ein Nichtwohngrundstück zuzurechnen ist, zu keiner Schlechterstellung. Dies dürfte sich in Ansehung der Kammerbeschlusses des Bundesverfassungsgerichts vom 3. September 2009 nicht als Verletzung schützenswerten Vertrauens darstellen[123].

Es ist überdies darauf hinzuweisen, dass eine inzidente Überprüfung der Satzung auch im Rahmen einer Anfechtungsklage erfolgen könnte, die erkannte Rechtswidrigkeit führte aber nur zur Nichtanwendung im konkreten Fall (Inter-partes-Wirkung).

Insgesamt betrachtet, bleibt zu konstatieren, dass eine verfassungswidrige Hebesatzdifferenzierung zur Unwirksamkeit und damit Nichtigkeit der Grundsteuerhebesatzsatzung führte. Eine Fortgeltung der Satzung dürfte allenfalls in eng umgrenzten Ausnahmefällen in Betracht kommen. Im Übrigen sind die fiskalischen Folgen der Erklärung der Unwirksamkeit nur schwer zu antizipieren, da sie von zahlreichen Faktoren abhängt. Hierzu zählt die Anzahl der bestandskräftigen und der offenen bzw. noch nicht erlassenen Grundsteuerbescheide, das Bestehen einer früheren verfassungsmäßigen Hebesatzsatzung, die bei Unwirksamkeit der nachfolgend erlassenen Satzung gegebenenfalls „wiederaufleben" könnte[124], die Zulässigkeit einer rückwirkenden Änderung nach § 25 Abs. 3 GrStG sowie Kompensationszahlungen aus dem kommunalen Finanzausgleich.

VII. (Kein) Begründungserfordernis für den Fall des Absehens von einer Hebesatzdifferenzierung

Seitens des Auftraggebers wurde ferner – ergänzend – um eine Stellungnahme dazu gebeten, ob Gemeinden, die *nicht* von der in § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 NWGrStHsG eröffneten

---

[121] BVerfG v. 25.3.2021 – 2 BvL 1/11, BVerfGE 157, 177 Rz. 53; vgl. fernerhin BVerfG v. 7.7.2010 – 2 BvL 14/02, 2/04, 13/05, BVerfGE 127, 1 (17); v. 10.4.2018 – 1 BvR 1236/11, BVerfGE 148, 217 Rz. 136; jeweils mit weiteren Nachweisen.

[122] BVerfG v. 25.3.2021 – 2 BvL 1/11, BVerfGE 157, 177 Rz. 55.

[123] BVerfG (K) v. 3.9.2009 – 1 BvR 2384/08, BVerfGK 16, 162 (169) = NVwZ 2010, 313 (315).

[124] Siehe etwa Hessischer VGH v. 17.12.2013 – 5 A 1343/11, juris Rz. 41 ff.; OVG Nordrhein-Westfalen v. 4.11.2022 – 13 D 51/20.NE, juris Rz. 62, 136.

Möglichkeit zur Hebesatzdifferenzierung Gebrauch machen, diese Entscheidung (gesondert) begründen müssen.

Eine allgemeine Begründungspflicht für Gesetze existiert nicht; der Gesetzgeber schuldet von Verfassungs wegen grundsätzlich nur ein wirksames Gesetz[125]. Das muss prinzipiell auch für die Rechtsetzung durch den Gemeinderat als unmittelbar legitimiertes Selbstverwaltungsorgan gelten. Dem entspricht es, dass weder das Grundgesetz noch die Verfassung für das Land Nordrhein-Westfalen eine allgemeine Pflicht zur Begründung von Verordnungen und Satzungen vorsehen.[126] Auch in der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen ist eine allgemeine Pflicht zur Begründung von Satzungen nicht normiert. Begründungspflichten für Satzungen können sich zwar im Einzelfall aus fachrechtlichen Bestimmungen ergeben[127], doch ist eine solche Begründungspflicht in Nordrhein-Westfalens Grundsteuerhebesatzgesetz nicht normiert.

Anzumerken ist zudem, dass die Begründung einer Satzung dazu dienen kann, als Auslegungshilfe die Motive der Entstehung der Satzung insgesamt oder einzelner Bestimmungen zu erläutern. Vor diesem Hintergrund ist an die Aufnahme einer Begründung in eine Satzung vornehmlich in Fällen zu denken, in denen von einer Belastungsentscheidung eines Gesetzes – hier § 25 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 GrStG – abgewichen werden soll. Zwingend ist eine Begründung aber selbst bei der Normierung derart rechtfertigungsbedürftiger Ungleichbehandlungen nicht[128]. Nimmt aber der Satzungsgeber eine Hebesatzdifferenzierung gar nicht erst vor, so kann eine Begründungspflicht erst recht nicht angenommen werden.

VIII. Weitere Folgen

Damit ergeben sich – wie zuvor aufgezeigt – eine Vielzahl von Möglichkeiten, so dass die jeweiligen Wirkungen auf die Gemeinden hier nur schwer antizipiert werden können. Auswirkungen dürften sich insbesondere auf Bestimmungen des Gesetzes zur Regelung der Zuweisungen des Landes Nordrhein-Westfalen an die Gemeinden und Gemeindeverbände (GFG) in den kommenden Haushaltsjahren ergeben. Mit § 23 Abs. 8 GFG 2024 ist die Referenzperiode für die Ermittlung der Steuerkraftmesszahl nach § 9 GFG 2024 auf den Zeitraum vom 1. Juli 2022 bis zum 30. Juni 2023 festgesetzt. Damit dürften die Auswirkungen des Grundsteuerhebesatzgesetzes und möglicher Ausgleiche insbesondere Gegenstand des GFG 2026 und folgender Jahre werden. Diese könnten sich gegebenenfalls als weitreichend erweisen, da § 9 Abs. 2 Nr. 2 und 3 GFG 2024 für die Ermittlung der Steuerkraftmesszahl für die Gemeinden das Ist-Aufkommen der Grundsteuer A und das der Grundsteuer B berücksichtigt wissen will.

---

[125] BVerfG v. 14.2.2012 – 2 BvL 4/10, BVerfGE 130, 263 (301).

[126] Vgl. *Sachs*, in: Bultmann/Grigoleit/Gusy/Kersten/Otto/Preschel, Allgemeines Verwaltungsrecht – Institute, Kontexte, System, Festschrift für Ulrich Battis zum 70. Geburtstag, 2014, S. 161 (169).

[127] Siehe etwa § 2a BauGB; die Begründungspflicht ergibt sich allerdings nicht aus allgemeinen satzungsrechtlichen Erwägungen, sondern aus unionsrechtlichen Vorgaben zum Planaufstellungsrecht.

[128] Vgl. *Sachs* (oben Fußn. 126) S. 169; ferner *Kischel*, Die Begründung, 2002, S. 307, 326.