

CDU-Fraktion / Konrad-Adenauer-Platz 1 / 51465 Bergisch Gladbach

Stadt Bergisch Gladbach  
Herrn Bürgermeister Frank Stein  
c/o FB 9-14 Ratsbüro  
Konrad-Adenauer-Platz 1

51465 Bergisch Gladbach

CDU-Fraktion im Rat der  
Stadt Bergisch Gladbach  
Konrad-Adenauer-Platz 1  
51465 Bergisch Gladbach

T 02202 142218  
F 02202 142201  
fraktion@cdu.gl  
[www.cdu.gl/fraktion](http://www.cdu.gl/fraktion)

4. Juli 2024

**Antrag für den öffentlichen Teil der Sitzung des Rates der Stadt Bergisch Gladbach am 01. Oktober 2024 – Grundsteuerhebesätze aufkommensneutral festlegen, überproportionale Belastung des Wohnens verhindern**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Stein,

bitte setzen Sie folgenden Antrag auf die Tagesordnung im öffentlichen Teil der Sitzung des Rates der Stadt Bergisch Gladbach am 01. Oktober 2024.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschließt, dass die Grundsteuerhebesätze, die ab dem 01. Januar 2025 gültig sind, zu einkommensneutralen Einnahmen im städtischen Haushalt führen.
2. Bei der Erhebung der Grundsteuer B soll ab dem 01. Januar 2025 differenziert werden zwischen einem „Grundsteuerhebesatz B für Wohngrundstücke“ und „einen Grundsteuerhebesatz B für Nichtwohngrundstücke“. Durch die Differenzierung der Hebesätze soll eine überproportionale Belastung des Wohnens verhindert werden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen des Nachtragshaushalts für das Jahr 2025 die neuen Hebesätze nach den oben genannten Kriterien zum Beschluss vorzulegen. Der „Grundsteuerhebesatz B für Wohngrundstücke“ soll 594 Prozentpunkte sowie der „Grundsteuerhebesatz B für Nichtwohngrundstücke“ soll bei 857 Prozentpunkten betragen.<sup>1</sup>

**Begründung:**

---

<sup>1</sup> Nach den Berechnungen des Finanzministeriums NRW ([https://www.finanzverwaltung.nrw.de/system/files/media/document/file/2024-06-18\\_pdf-dokument\\_der\\_neutralen\\_hs.pdf](https://www.finanzverwaltung.nrw.de/system/files/media/document/file/2024-06-18_pdf-dokument_der_neutralen_hs.pdf)) liegt der einkommensneutralen „Grundsteuerhebesatz B für Wohngrundstücke“ bei 594 Prozentpunkte und der „Grundsteuerhebesatz B für Nichtwohngrundstücke“ bei 857 Prozentpunkten.

Mit dem Urteil vom 10. April 2018 hatte das Bundesverfassungsgericht die Bewertungsregelungen von bebauten Grundstücken unvereinbar mit Artikel 3 Absatz 1 des Grundgesetzes (GG) erklärt.

Daraufhin hat der Bundesgesetzgeber mit dem „Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts“ vom 26. November 2019 das sog. 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 wird. Außerdem wurde eine Länderöffnungsklausel in Artikel 72 Absatz 3 Satz 1 Nummer 7 GG ergänzt, die es den Bundesländern ermöglicht, vom Bundesmodell abweichende Regelungen für die Grundsteuer festzulegen.

Mit dem Grundsteuer-Reformgesetz ist laut der Gesetzesbegründung ausdrücklich **„nicht beabsichtigt, eine strukturelle Erhöhung des Grundsteueraufkommens“** zu generieren. Ferner richtete die Begründung des Grundsteuer-Reformgesetzes einen Appell an die Gemeinden, 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 erwartete der Bundesgesetzgeber, dass den Kommunen durch eine gesetzliche Anpassung der Länder nicht die Möglichkeit verwehrt wird, ihre Hebesätze zur Wahrung der Aufkommensneutralität entsprechend anzupassen.

Die Ergebnisse der Grundsteuermessbetragsfestsetzungen auf den 1. Januar 2025 haben 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 ist insbesondere die unterschiedliche räumliche Struktur des vorhandenen Bestands der wirtschaftlichen Einheiten in den Kommunen.

Mit dem Gesetzesbeschluss des Landtags NRW am heutigen 04. Juli 2024 zur „Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen“ wird den Städten und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen eingeräumt, den räumlich strukturellen Besonderheiten Rechnung zu tragen. **Damit wird der Gedanke des Bundesgesetzgebers zur Aufkommensneutralität der Grundsteuerreform vollendet sowie eine überproportionale Belastung des Wohnens verhindert.**

Das Finanzministerium NRW hat im Juni 2024 für jede Stadt und Gemeinde in Nordrhein-Westfalen differenzierte Hebesätze ermittelt und veröffentlicht, um einen Ausgleich der Belastungsverschiebungen zwischen Wohn- und Nichtwohn-Grundstücken - bei gleichzeitiger Aufkommensneutralität für die Kommunen - zu garantieren. Das diesbezügliche Dokument ist über folgenden Link abrufbar: [https://www.finanzverwaltung.nrw.de/system/files/media/document/file/2024-06-18\\_pdf-dokument\\_der\\_neutralen\\_hs.pdf](https://www.finanzverwaltung.nrw.de/system/files/media/document/file/2024-06-18_pdf-dokument_der_neutralen_hs.pdf)

Deshalb sollte der Rat der Stadt Bergisch Gladbach die Grundsteuerhebesätze gemäß dem oben aufgeführten Beschlussvorschlag beschließen.

**Nachhaltigkeit:**

Mit der Anfrage werden folgende UN-Nachhaltigkeitsziele angestrebt und umgesetzt:



Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Metten', written over a series of horizontal blue lines.

Dr. Michael Metten  
Fraktionsvorsitzender

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H. Henkel', written over a series of horizontal blue lines.

Harald Henkel  
Stell.-Fraktionsvorsitzender  
und Fraktionsgeschäftsführer