

Herrn Bürgermeister  
Stephan Langhard  
Stadt Schwelm  
Hauptstr. 14  
58332 Schwelm

20. November 2024

## **Umsetzung der Grundsteuerreform – Verzicht auf Einführung differenzierter Grundsteuerhebesätze**

Sehr geehrter Herr Langhard,

die Umsetzung der Grundsteuerreform befindet sich derzeit auch in Schwelm in der politischen Beratung. Der Rat der Stadt Schwelm wird in seiner Sitzung am 28. November mit Beschluss einer Hebesatzsatzung die Höhe der Realsteuerhebesätze für das kommende Jahr festsetzen. Der Beratungsvorlage ist zu entnehmen, dass - zumindest seitens der Verwaltung - die Einführung differenzierter Hebesätze für die Grundsteuer B bislang nicht geplant ist, sondern eine einheitliche Besteuerung von Wohn- und Nichtwohngrundstücken. Der Hebesatz für die Berechnung der Grundsteuer soll von 742 auf aufkommensneutrale 995 Punkte ansteigen. Aus Sicht der ansässigen Betriebe aber insbesondere auch aus standortpolitischen Erwägungen unterstützen wir dieses Vorgehen ausdrücklich.

Zu den verfassungsrechtlichen Fragen einer ab dem 1. Januar 2025 möglichen Hebesatzdifferenzierung haben sowohl das Ministerium der Finanzen NRW als auch der Städtetag NRW ein Rechtsgutachten vorgelegt. Beide Gutachten unterscheiden sich vom Ergebnis in zentralen Fragestellungen diametral voneinander. Einig sind sich die Gutachter allerdings in ihrer Einschätzung, dass die abschließende Klärung der Rechtmäßigkeit erst durch Gerichtsentscheidungen möglich sein wird.

Diese Bedenken teilen wir ausdrücklich. Auch wir sehen erhebliche Risiken für den städtischen Haushalt in Bezug auf die Steuererhebung. Die finanzielle Planungssicherheit und Leistungsfähigkeit der Stadt Schwelm liegen auch im

originären Interesse der ortsansässigen Betriebe. Mehr denn je sind die Unternehmen darauf angewiesen, dass die notwendigen Anpassungen der strukturellen Standortbedingungen an die aktuellen Anforderungen von den Städten und Gemeinden angegangen werden. Verzögerungen aufgrund fehlender Geldmittel kann sich die Region im Standortwettbewerb nicht leisten. Unsere aktuelle Konjunkturumfrage belegt diese Aussage leider allzu deutlich: Mehr als jeder fünfte Industriebetrieb denkt ernsthaft über Standort- oder Teilverlagerungen nach. Die Folgen wären ein unumkehrbarer Verlust von Produktionskapazitäten und Arbeitsplätzen für die Region. Um weiter zu bestehen und als Perspektive für Investitionen in die Zukunft, benötigen die heimischen Unternehmen von der Politik in Bund, Land und auch Kommune dringend Stabilität, gezielte Impulse und verlässliche Rahmenbedingungen.

Der durch die Neubewertung verzeichnete Rückgang der Grundsteuerwerte bei Geschäftsgrundstücken ist hauptsächlich der nun nachgeholt Alterswertminderung von Bestandsgebäuden geschuldet. Durch die bestehende Pflicht, jede Änderung, die die Höhe des Grundsteuerwertes beeinflusst, bis Ende Januar des Folgejahres dem Finanzamt anzuzeigen, wirken bauliche Investitionen unmittelbar erhöhend auf die Grundsteuerzahllast. Insbesondere (Teil)-Neubauten aber auch Kernsanierungen und dringend notwendige Baumaßnahmen in Richtung CO<sub>2</sub>-Neutralität würden zukünftig ohne jeglichen Wertabschlag auch einem überhöhten differenzierten Hebesatz der Grundsteuer unterworfen. Dies kann so nicht gewollt sein.

Leider wird die Bedeutung der kommunalen Steuern für die Wettbewerbsfähigkeit der ansässigen Unternehmen häufig immer noch unterschätzt. Für viele Betriebe im SIHK-Bezirk bilden sie aber seit langem den Hauptteil der Gesamtsteuerlast. Die Vermarktung freier Einzelhandels- und Produktionsflächen wird aus diesem Grund auch mit moderaten Realsteuerhebesätzen deutlich schneller gelingen. Hohe differenzierte Hebesätze für Geschäftsgrundstücke wären damit nicht nur für bestehende Betriebe ein unmittelbarer Standortnachteil, sondern auch im interkommunalen Wettbewerb.

Neben den standortpolitischen Erwägungen befürchten wir zudem, dass Unternehmen in Innenstadtlage durch die Grundsteuerreform insgesamt vor deutlichen Mehrbelastungen stehen könnten, die durch eine Differenzierung zwischen Wohngrundstücken und Nicht-Wohngrundstücken auch noch verstärkt würden. Für viele Einzelhändler und Einzelhändlerinnen wäre dies in der momentan schwierigen Zeit eine weitere Hypothek.

In der Perspektive müssen wir leider außerdem davon ausgehen, dass ein Hebesatzsplitting durch die gesetzliche Wertfortschreibung auch zu zusätzlichen

Belastungen für die derzeit ohnehin schon stark belasteten Betriebe führen würde. Hinzu käme die Gefahr, dass unterschiedliche Hebesätze die Möglichkeit eröffnen, die Grundsteuer einseitig für die Wirtschaft zu erhöhen, indem in Folgejahren nur noch der Hebesatz für die Geschäftsgrundstücke angehoben wird. Damit haben die differenzierten Hebesätze stets das Potenzial, eine Sondersteuer für Unternehmen zu werden.

Aus den genannten Gründen bitten wir die Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger im Rat der Stadt Schwelm, die Signalwirkung hoher Grundsteuerhebesätze und ihre Entscheidungsbedeutung für zukünftige Investitionen nicht zu verkennen und im Rahmen einer verantwortungsvollen Beschlussfassung die ganze Tragweite sorgfältig abzuwägen.

Abschließend möchten wir nicht unerwähnt lassen, dass die Verfasser des Gutachtens im Auftrag des Städtetags ausdrücklich darauf hinweisen, dass grundsteuerrechtliche Mehrbelastungen bebauter Wohngrundstücke „eine Folge dessen sein dürften, dass sie nach alter Rechtslage in Relation zu Gewerbeimmobilien zu niedrig bewertet und damit auch niedriger belastet wurden“.

Eine künstliche Wiederherstellung des alten Belastungsverhältnisses würde auch unseres Erachtens nicht zu mehr Steuergerechtigkeit, sondern vielmehr erneut zu einer Ungleichbehandlung der Steuerpflichtigen führen, deren Rechtmäßigkeit letztendlich - wie eingangs erwähnt - nur gerichtlich zu klären sein wird. In diesem Zusammenhang wäre es auch sehr bedauerlich, wenn in Schwelm Unternehmen einerseits und Bürgerschaft andererseits bei der Umsetzung der Grundsteuerreform doch noch gegeneinander ausgespielt würden.

Sehr geehrter Herr Langhard, uns ist bewusst, in welchem schwierigen Spannungsfeld sich die politischen Mandatsträgerinnen und -träger zurzeit bewegen. Aus Sorge um die ansässigen Betriebe und den Wirtschaftsstandort aber auch mit Blick auf die unsichere Rechtslage und die damit verbundenen erheblichen finanziellen Risiken für die Stadt selbst, möchten wir Sie und alle Verantwortlichen noch einmal darin bestärken, auf die Einführung differenzierter Grundsteuerhebesätze B zu verzichten.

Mit freundlichen Grüßen



Christoph Brünger