

Amt 20/Kämmerei und Steueramt  
Abteilung 20.3 - Kommunale Steuern  
Sachgebiet 20.3.2 - Grundbesitzabgaben

Koblenz, 07.03.2025

**Reform der Grundsteuer;  
Umsetzungsproblematiken durch das neue Grundsteuerhebesatzgesetz Rheinland-Pfalz -GrStHsGRP-**

Das am 28.02.2025 im Gesetz- und Verordnungsblatt RP veröffentlichte Grundsteuerhebesatzgesetz RP eröffnet nunmehr die Möglichkeit, beim Hebesatz der Grundsteuer B zum 01.01.2025 Differenzierungen vorzunehmen und zwar nach unbebauten Grundstücken, Wohngrundstücken und Nichtwohngrundstücken (sog. Grundstücks-kategorien). Die Grundstücks-kategorien enthalten folgende Grundstücksarten:

- Unbebaute Grundstücke (ca. 2.000 Fälle)
- Wohngrundstücke: Ein-/Zweifamilienhaus, Wohnungseigentum, Mietwohngrundstücke (ca. 33.000 Fälle)
- Nichtwohngrundstücke: Geschäftsgrundstücke, sonstige bebaute Grundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum (ca. 5.000 Fälle)

Sollte die Stadt Koblenz von einer Differenzierung der Hebesätze Gebrauch machen, muss diese Entscheidung **sachlich begründet** (politische Lenkungs-funktion) werden. Das bedeutet konkret, dass sich die Stadt Koblenz eindeutig und erkennbar zum Lenkungszweck „Wohnraum-begünstigung“ bekennen muss. Hierbei ist die Entscheidung unter **Beachtung der Verhältnismäßigkeit** sowie des **Gleichheitsgrundsatzes** zu treffen.

Je **größer die Abweichung** der jeweiligen Hebesätze voneinander ist, desto deutlicher muss der **Sachgrund** dargelegt werden. Unabhängig vom Sachgrund der Differenzierung darf die Abweichung zwischen den jeweiligen Hebesätzen jedoch nicht unverhältnismäßig groß sein (vgl. Rechtsgutachten zur optionalen Einführung differenzierter Grundsteuerhebesätze durch die Gemeinden in Nordrhein-Westfalen, in Auftrag gegeben durch das Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen: max. Verhältnis 1 zu 2 bzw. 50 % Hebesatzabweichung, sofern für RLP überhaupt analog anwendbar). Letztlich bleibt jedoch noch unklar, welche Sachgründe zulässig sind und wie groß die Abweichung sein darf.

Die Summe des Grundsteueraufkommens der Stadt Koblenz für die **Wohngrundstücke** in 2025 ist bei gleichbleibendem Hebesatz von 420 % fast identisch:

2024: **11.129.149,75 €**                      2025: **11.537.808,49 €**

Bei den **Nichtwohngrundstücken** werden rund 5 Mio. Euro weniger Grundsteuereinnahmen in 2025 bei gleichbleibenden Hebesatz von 420 % verzeichnet:

2024: **9.281.556,06 €**                      2025: **4.192.519,30 €**

Der Hauptgrund für diese Mindereinnahmen und die damit einhergehende erwähnte Belastungsverschiebung sind die Geschäftsgrundstücke (1.100 Fälle). Um die Aufkommensneutralität herzustellen, müssten die Nichtwohngrundstücke (und auch die unbebauten Grundstücke) mit einem Hebesatz von 870 % besteuert werden. Das bedeutet, ohne eine gleichzeitige Anhebung der Hebesätze im Bereich der Wohngrundstücke (und eine daraus folgende Verteuerung für diese) wird sich das bisherige Gesamtaufkommen mit differenzierten Hebesätzen unter Beachtung des vorgenannten 1 zu 2 Verhältnisses nicht erreichen lassen.

Bei dieser **Differenzierung** werden jedoch **alle Grundstücksarten der jeweiligen Kategorie** mehr oder weniger belastet. Eine **zielgenauere höhere Belastung** für nur eine Grundstücksart ist nicht möglich.

Neben den Eigentümern von Geschäftsgrundstücken sind dann auch Eigentümer von sonstigem Eigentum (z.B. Garagengrundstücke), Teileigentum (z.B. Kellerraum) und gemischt genutzten Grundstücken (z.B. zwei Wohnungen mit einem Handwerksbetrieb) in dieser Kategorie betroffen. Dadurch werden auch Eigentümer von Wohnungen höher belastet.

Selbst bei Anwendung eines differenzierten Hebesatzes von 870 % für Nichtwohngrundstücke ergibt sich, dass die Eigentümer von Geschäftsgrundstücke tendenziell immer noch weniger zahlen als vor der Reform, die Eigentümer anderen Grundstückarten tendenziell jedoch mehr.

Darüber hinaus stellt sich die Frage der Einordnung der **unbebauten Grundstücke** aufgrund der fehlenden Bebauung (später Wohn- oder Nichtwohngrundstück). Aus Sicht der Verwaltung müssten die unbebauten Grundstücke den identischen Hebesatz erhalten wie die Nichtwohngrundstücke, da zunächst einmal keine Begründung für einen niedrigeren Hebesatz vorliegt.

Die Anwendung der Hebesatzdifferenzierung beinhaltet auch die Gefahr, dass die Städte im Vergleich zum Umland (Gemeinden, die nichts anpassen müssen oder sogar senken können) an Attraktivität für Wohnen und /oder Gewerbe verlieren („Wettbewerbsnachteil für Städte“).

Gegen eine Satzung mit differenzierten Hebesätzen ist eine **Normenkontrolle** beim OVG möglich. Zudem ist mit zusätzlich eingehenden **Widersprüchen** gegen geänderte Grundsteuerbescheide zu rechnen. Es besteht somit ein erhebliches **Prozessrisiko**, sofern die im Einzelfall getroffenen verfassungsrechtlichen Rechtfertigungsgründe gerichtlich nicht anerkannt werden.

Dies könnte wiederum dazu führen, dass die Stadt Koblenz im Falle einer gerichtlichen Niederlage **Grundsteuereinnahmen** (als eine der wichtigsten Einnahmequellen im kommunalen Bereich) **in Millionenhöhe zurückzahlen müsste**. Dadurch entstehen überdies **hohe Kosten**, verbunden mit den erforderlichen **hohen personellen Ressourcen**. Diese personellen Ressourcen sind aktuell nicht vorhanden.

Darüber hinaus muss die zurzeit **eingesetzte Software** entsprechend **programmiert** und die Anwender geschult werden. Hinzu kommt, dass es zeitnah zu einem Finanz-Softwarewechsel kommen soll und es ist fraglich, ob diese die Anforderungen erfüllen kann.

**Aus diesen Gründen kann die Einführung differenzierter Hebesätze derzeit nicht befürwortet und empfohlen werden. Um eine rechtsichere Umsetzung zu gewährleisten, sollte die Bewertung durch die Rechtsprechung abgewartet werden.**

Auf diese und andere Aspekte weist auch der Städtetag Rheinland-Pfalz in seinen entsprechenden Stellungnahmen zu dem Grundsteuerhebesatzgesetz RP hin. Auch die *„Rechtsgutachterliche Stellungnahme für den Städtetag Nordrhein-Westfalen betreffend Verfassungsrechtliche Risiken nordrhein-westfälischer Gemeinden im Falle der Festsetzung differenzierender Grundsteuer-Hebesätze vom 24. September 2024“* der Universitätsprofessoren Prof. Dr. Steffen Lampert und Prof. Dr. Lars Hummel kommt zu dem Ergebnis, dass eine Hebesatzdifferenzierung NICHT rechtssicher anwendbar ist.

Um bei Beibehaltung eines einheitlichen Hebesatzes die Aufkommensneutralität herzustellen, wäre ein Hebesatz von 551 % zwingend erforderlich. Dies stellt im Vergleich zu anderen kreisfreien Städten keine nennenswerte Erhöhung dar und ist daher sinnvoll und vertretbar.

Aufgrund des defizitären Haushalts und entsprechend den jüngsten Forderungen der ADD (vgl. die Globalbeanstandung zum Haushalt 2025 vom 20.02.2025) sollte der Hebesatz weiter angepasst werden; dies auch vor dem Hintergrund der bereits erfolgten Hebesatzanpassungen in den vergleichbaren kreisfreien Städten von RLP sowie der Koblenzer Umlandkommunen.