



BFM-UBV Bürgerbewegung Für Morsbach, Wiesenstraße 9, 51597 Morsbach

An den Rat der Gemeinde Morsbach  
Herrn Bürgermeister Bukowski  
Rathaus  
51597 Morsbach

## Antrag zur Einführung differenzierter Hebesätze bei der Grundsteuer B Morsbach, 17.11.2024

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren des Rates,

mit der Einbringung des Doppelhaushalts 2025/2026 hat die Verwaltung vorgeschlagen, differenzierte Hebesätze bei der Grundsteuer B einzuführen. Dieser Vorschlag zielt darauf ab, Wohngrundstücke im Vergleich zu Nicht-Wohngrundstücken (z. B. Geschäftsimmobilien und unbebaute Grundstücke) finanziell zu entlasten.

Die Entlastung von Wohngrundstücken ist in der derzeitigen wirtschaftlichen Lage, geprägt von steigenden Wohnkosten, ein begrüßenswertes Ziel. Eine Differenzierung könnte zudem positive Effekte auf die Nutzung von unbebauten Grundstücken haben, indem sie einen stärkeren Anreiz zur Schaffung von Wohnraum setzt.

Die Einführung differenzierter Hebesätze bei der Grundsteuer B bietet aus unserer Sicht mehrere Vorteile:

1. **Entlastung von Wohngrundstücken:** Durch niedrigere Hebesätze für Wohngrundstücke können Eigenheimbesitzer und Mieterhaushalte finanziell entlastet werden.
2. **Lenkungswirkung:** Höhere Hebesätze für unbebaute Grundstücke können Anreize schaffen, diese effizienter zu nutzen und dringend benötigtes Bauland zu mobilisieren.
3. **Soziale Gerechtigkeit:** Die Differenzierung trägt dazu bei, die finanzielle Belastung von Wohnraum in den Fokus zu rücken und Nicht-Wohngrundstücke entsprechend ihrer wirtschaftlichen Nutzung höher zu belasten.
4. **Steuerliche Absetzbarkeit für Gewerbebetriebe:** Gewerbebetriebe können die Grundsteuer B als Betriebsausgabe steuerlich geltend machen, wodurch eine höhere Belastung für Nicht-Wohngrundstücke teilweise kompensiert wird. Dies relativiert die zusätzliche Belastung und schafft Spielraum, Wohngrundstücke stärker zu entlasten.

**BFM-UBV**  
Bürgerbewegung  
Für Morsbach  
- Die Fraktion -

**Vorsitzender**  
Jan Schumacher  
Wiesenstraße 9  
51597 Morsbach

**Telefon**  
02294 9000892  
0176 61254010

**E-Mail**  
info@bfm-morsbach.de

**Web**  
www.bfm-morsbach.de

**Bank**  
Volksbank Oberberg eG  
**IBAN**  
DE58 3846 2135 1507 0170 25  
**BIC**  
GENODED1WIL

Trotz der genannten Vorteile bestehen erhebliche rechtliche Unsicherheiten, die nicht außer Acht gelassen werden dürfen. Besonders problematisch ist, dass unterschiedliche Gutachten zu gegensätzlichen Bewertungen kommen, was die Rechtssicherheit der differenzierten Hebesätze betrifft:

1. **Gutachten des Städtetags NRW:**

Dieses Gutachten hebt erhebliche verfassungsrechtliche Bedenken hervor. Es betont, dass die Differenzierung zwischen Wohngrundstücken und Nicht-Wohngrundstücken potenziell gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz verstoßen könnte, da die Kriterien für die Unterscheidung nicht immer klar und transparent sind. Dies könnte zu langwierigen rechtlichen Auseinandersetzungen führen.

2. **Gutachten des Finanzministeriums NRW:**

Im Gegensatz dazu kommt ein vom Finanzministerium in Auftrag gegebenes Gutachten zu dem Ergebnis, dass differenzierte Hebesätze rechtlich unproblematisch sind. Es argumentiert, dass die Entlastung von Wohngrundstücken durch eine Begrenzung der Wohnnebenkosten ausreichend begründet ist und verfassungsrechtlich Bestand hätte.

3. **Gutachten des Bundes der Steuerzahler NRW:**

Auch dieses Gutachten unterstützt die Position, dass die Differenzierung keine juristischen Hindernisse aufwirft. Es sieht die steuerpolitische Zielsetzung der Entlastung von Wohngrundstücken als ausreichende Grundlage an.

Diese gegensätzlichen Bewertungen zeigen, dass aktuell keine klare Rechtssicherheit besteht. Sollte die Differenzierung rechtlich angefochten werden, könnte dies zu erheblichen Verzögerungen, Mehrkosten und Unsicherheiten für unsere Gemeinde führen. In einer solchen Situation erscheint es für uns daher ratsam, zunächst die rechtliche Klärung und Erfahrungswerte aus anderen Kommunen abzuwarten, bevor wir einen potenziell risikobehafteten Weg einschlagen.

Angesichts der rechtlichen Unsicherheiten und der noch fehlenden Erfahrungswerte beantragen wir daher, die Grundsteuer B **vorerst** mit einem einheitlichen Hebesatz fortzuführen. Wir bitten die Verwaltung aufzuzeigen, wie sich der Hebesatz B1 mit Wegfall des Hebesatzes B2 verändern würde.

Sollten in der Zukunft belastbare Erfahrungswerte aus anderen Kommunen und klare rechtliche Rahmenbedingungen vorliegen, sollte die Diskussion über differenzierte Hebesätze erneut aufgenommen werden. Ziel sollte es dann sein, Wohngrundstücke noch gezielter zu entlasten und die positiven Effekte der Differenzierung voll auszuschöpfen.

Weitere Begründungen -falls erforderlich- mündlich in den entsprechenden Sitzungen.

Mit freundlichen Grüßen

Jan Schumacher  
- Fraktionsvorsitzender -