

20 / Finanzbuchhaltung

04. Nov. 2024

Abt.: 200 / 201 / 202

Industrie- und Handelskammer  
Aachen



Die Bürgermeisterin  
der Stadt Eschweiler

IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | 52007 Aachen

Theaterstraße 6 - 10  
52062 Aachen  
<https://www.aachen.ihk.de>

Frau Bürgermeisterin  
Nadine Leonhardt  
Stadt Eschweiler  
Johannes-Rau-Platz 1  
52249 Eschweiler

Eing.: 29. Okt. 2024

31/10/24 → I/ISK

Auskunft erteilt  
Christian Laudenberg  
Telefon: 0241 4460-262  
Telefax: 0241 4460-55262  
E-Mail: [recht@aachen.ihk.de](mailto:recht@aachen.ihk.de)

Aachen,  
28. Oktober 2024

## Grundsteuer B: Keine differenzierten Hebesätze für Wohn- und Gewerbeimmobilien

Guten Tag Frau Bürgermeisterin,

mit dem *Grundsteuerhebesatzgesetz NRW*<sup>1</sup> eröffnet die Landesregierung den Kommunen die Möglichkeit, gesplittete Grundsteuerhebesätze für Gewerbe- und Wohnbebauung einzuführen. Ziel soll es sein, Verteilungswirkungen entgegenzutreten, die als Folge der Grundsteuernovellierung von der Landesregierung erwartet werden. Die Kommunen haben jetzt als letzte in der Kette die undankbare Aufgabe, mit den falschen Entscheidungen auf Landes- und Bundesebene umzugehen.

Als Vertreterin ihrer rund 84.000 Mitgliedsunternehmen spricht sich die Industrie- und Handelskammer Aachen (IHK) nachdrücklich gegen differenzierte Hebesätze aus. Es muss vermieden werden, dass Bürgerinnen und Bürger auf der einen Seite und Unternehmen auf der anderen Seite gegeneinander ausgespielt werden. Mit zweierlei Hebesätzen wird aus der Grundsteuer eine zusätzliche Unternehmenssteuer. Differenzierte Hebesätze fördern nicht nur weitere unnötige Bürokratie, sie eröffnen auch die Möglichkeit, die Grundsteuer einseitig für die Wirtschaft zu erhöhen, indem nur der differenzierte Hebesatz für die Unternehmen angehoben wird. Die negativen Auswirkungen auf Standortbedingungen, Investitionen und Arbeitsplätze sind evident: Die Grundsteuer ist ein wichtiger Faktor im Standortwettbewerb für die Ansiedlung von Unternehmen, aber auch für den Zuzug von Fachkräften. Bereits deshalb muss der einheitliche Hebesatz bleiben.

Vielfach sind die konkreten Auswirkungen, die aus der Novellierung der Grundsteuer entstehen, noch nicht vollständig absehbar. Unstrittig und so auch durch die Novellierung intendiert, wird es durch die Novellierung der Grundsteuer zu Belastungsänderungen je nach Nutzungsart der Grundstücke und Kommunen kommen. Die Werte von Wohngrundstücken haben in Relation zu Gewerbeflächen an manchen Standorten stärker zugenommen. Das heißt, dass die höher bewerteten Wohngrundstücke dort künftig tendenziell stärker belastet würden als die niedriger bewerteten Gewerbegrundstücke. Wenn etwas weniger wert ist, muss es auch geringer besteuert werden. Das ist die logische Konsequenz aus dem gewählten Verfahren und vom Bundesverfassungsgericht letztlich so gewollt. Zu berücksichtigen sind zudem die Wechselwirkungen zwischen Grund- und Gewerbesteuer: Niedrigere Grundsteuern führen bei Unternehmen zu geringeren Kürzungen beim Gewerbeertrag und somit zu einer höheren Gewerbesteuerbelastung. Etwaige Entlastungen bei der Grundsteuer werden bereits durch die höhere Gewerbesteuer teilweise wieder aufgezehrt.

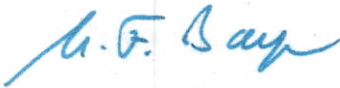
<sup>1</sup> Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen

Auch der Umgang mit Grundstücken in der Mischnutzung ist noch nicht ausreichend geklärt. Zu befürchten ist, dass es mit einer spezifischen Grundsteuer für Wirtschaftstätigkeiten zur Verdrängung gewerblicher Nutzungen und zu einer weiteren Entmischung aus innerstädtischen Lagen kommt. Grundstücke, auf denen sich sowohl Wohn- als auch Betriebsgebäude befinden, würden künftig dem höheren Hebesatz unterliegen, selbst wenn das Grundstück überwiegend Wohnzwecken dient. Dies dürfte auf eine Vielzahl von Gebäuden in Innenstadtlagen zutreffen, die häufig im Erdgeschoss gewerblich und in den darüber liegenden Stockwerken zu Wohnzwecken genutzt werden.

Erschwerend hinzu kommt die unsichere Rechtslage: Jeder differenzierte Hebesatz müsste auch nach Auffassung des Städte- und Gemeindebunds in jeder Kommune separat verfassungsfest begründet werden. Es ist unklar, was passiert, wenn die Differenzierung nicht verfassungskonform ist. Im schlimmsten Fall drohen den Kommunen Steuerausfälle. Daher sollte bereits im Interesse der finanziellen Planungssicherheit auf differenzierte Hebesätze verzichtet werden.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer Aachen



Michael F. Bayer  
Hauptgeschäftsführer



Christian Laudenberg  
Geschäftsführer