



Städte- und Gemeindebund  
Nordrhein-Westfalen

■ Städte- und Gemeindebund NRW • Postfach 10 39 52 • 40030 Düsseldorf

## Schnellbrief 303/2024

An die  
Mitgliedsstädte und -gemeinden

Postfach 10 39 52 • 40030 Düsseldorf  
Kaiserswerther Straße 199-201  
40474 Düsseldorf  
Telefon 0211 • 4587-1  
Telefax 0211 • 4587-287  
E-Mail: info@kommunen.nrw  
pers. E-Mail: carlgeorg.mueller@kommunen.nrw  
Internet: www.kommunen.nrw

Aktenzeichen: 41.6.3.4-003/013

Ansprechpartner:  
Beigeordneter Claus Hamacher,  
Hauptreferent Carl Georg Müller

Durchwahl 0211 • 4587-220 / -255

26. September 2024

## Hebesatzdifferenzierung – Rechtsgutachten Städtetag NRW

Sehr geehrte Damen und Herren Bürgermeisterinnen und Bürgermeister,

zu (verfassungs-)rechtlichen Fragen einer Hebesatzdifferenzierung nach dem nordrhein-westfälischen Grundsteuerhebesatzgesetz hat das Ministerium der Finanzen bekanntermaßen ein Rechtsgutachten vorgelegt (vgl. Schnellbrief [Nr. 282](#) vom 2. September 2024), das wir mit Schnellbrief [Nr. 295](#) vom 16. September 2024 ausgewertet haben.

Aktuell ist ein weiteres Rechtsgutachten zweier Universitätsprofessoren zur verfassungsrechtlichen Zulässigkeit einer Differenzierung im Umlauf, das der Städtetag NRW in Auftrag gegeben und seinen Mitgliedern jüngst zur Verfügung gestellt hat. Auch die Autoren des Städtetag-Gutachtens dürfen als renommierte Vertreter ihres Fachs gelten.

Dieses Gutachten kommt in Teilen zu diametral anderen Ergebnissen als das Rechtsgutachten im Auftrag des Landes. **Laut jenem neueren Gutachten scheidet eine rechtssichere Anwendung der Regelungen nordrhein-westfälischen Grundsteuerhebesatzgesetzes durch die Gemeinden aus.**

### *Folgen des neuen Gutachtens für die Willensbildung vor Ort*

Das Vorhandensein zweier Rechtsgutachten mit unterschiedlichen Ergebnissen unterstreicht, dass eine verlässliche Klärung der verfassungsrechtlichen Zulässigkeit einer Hebesatzdifferenzierung auf Basis des hiesigen Landesrechts erst durch entsprechende Gerichtsentscheidungen zu erwarten ist.

Dass diese Gutachter die mit einer Hebesatzdifferenzierung zusammenhängenden Rechtsfragen offenbar dezidiert anders bewerten als die Gutachter des Landesgutachtens, bestätigt noch einmal das Vorhandensein ungeklärter Rechtsfragen, das die kommunale Familie von Beginn an den Plänen des Landes für eine Hebesatzdifferenzierung entgegengehalten hatte. Noch in ihrer Bewertung des Landesgutachtens hatte die Geschäftsstelle an ihrer Kritik der Landesregelung grundsätzlich festgehalten und betont, dass das mit einer Differenzierung zusammenhängende Prozessrisiko auf die Gemeinden verlagert

*Diesen Schnellbrief und weitere tagesaktuelle Informationen, Gesetzesvorlagen und -texte, Mustersatzungen und -dienstweisungen etc. aus dem kommunalen Bereich finden Sie im kostenlosen Intranet des StGB NRW. Die Zugangsdaten hierfür erhalten Sie im Hauptamt Ihrer Kommune.*

bleibe, sowohl mit Blick auf das materielle (Rest-)Risiko – also die Frage, ob die Verwaltungsgerichtsbarkeit die Rechtslage möglicherweise anders einschätzt als die Gutachter des Landesgutachtens – als auch mit Blick auf das Risiko, dass die Differenzierung als solche zusätzliche Rechtsbehelfsverfahren auslösen könnte (vgl. Schnellbrief [Nr. 295](#) vom 16. September 2024, S. 6).

Dass dieses Prozessrisiko nicht nur theoretisch besteht, wird durch das nun vorliegende weitere Gutachten unterstrichen. Städte und Gemeinden, die eine Hebesatzdifferenzierung erwägen, sind nun umso mehr dazu aufgerufen, ihre örtliche Abwägungsentscheidung im Bewusstsein des bestehenden Prozessrisikos und der möglichen Folgen einer unzulässigen Differenzierungsentscheidung zu treffen. Zu derartigen Folgen einschließlich der fiskalischen Risiken führt bereits das im Auftrag der Landesregierung erstellte erste Gutachten ausführlich aus ([Anlage](#) zu Schnellbrief [Nr. 282](#) vom 2. September 2024, dort S. 62 ff.). Dieser Teil des Landesgutachtens wird durch das neuere Rechtsgutachten dem Vernehmen nach auch nicht infrage gestellt.

#### *Fiskalische Risiken*

Das Landesgutachten ging im Falle einer gleichheitswidrigen Hebesatzdifferenzierung von der Nichtigkeit *beider* Hebesätze aus (ebd. S. 66). Bereits bestandskräftige Bescheide würden – bis auf ein Vollstreckungshindernis für noch nicht vollzogene Bescheide – von der Satzungsichtigkeit zwar nicht berührt (ebd. S. 67). Umgekehrt könne die Gemeinde bestandskräftige Bescheide – insbesondere für steuerlich privilegierte Wohngrundstücke – aber auch nicht rückwirkend ersetzen, so dass es bei der ursprünglichen Privilegierung bestandskräftiger Fälle bliebe, ohne die mit einer Neubescheidung streitbefangener Nichtwohngrundstücke auf Basis einer rückwirkenden Satzungs Korrektur zusammenhängenden Steuerverluste durch eine Neujustierung beider Hebesätze (namentlich auch einer Erhöhung des Hebesatzes für Wohngrundstücke) ausgleichen zu können (ebd. S. 72 f.). Im Ergebnis verbliebe der Gemeinde damit ein Steuerausfall in ungewisser Höhe.

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung

gez. Claus Hamacher