

Münster, 04.12.2024

Änderungsantrag zur Vorlage 0607/2024/1 - Erlass einer Hebesatzsatzung für die Jahre 2025 ff.

Die in Anlage 1 befindliche Satzung wird mit folgenden Änderungen beschlossen:
Fasse § 1 wie folgt:

„Die Hebesätze für die Gewerbe- und Grundsteuern werden ab dem 01.01.2025 für das Gebiet der Stadt Münster bis auf Weiteres wie folgt festgesetzt:

1. für die Gewerbesteuer 460 v.H.
2. für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (Grundsteuer A) 255 v.H.
3. für die Wohngrundstücke (Grundsteuer B) 410 v.H.
4. für die Nichtwohngrundstücke (Grundsteuer B) 620 v.H.“

Begründung:

Die Stadt Münster greift mit der Satzung die durch § 1 Abs. 1 des Gesetzes über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen (Nordrhein-Westfalens Grundsteuerhebesatzgesetz -) vom 5. Juli 2024 eröffnete Möglichkeit auf, einheitliche Hebesätze jeweils

- für die im Stadtgebiet liegenden Betriebe der Land- und Forstwirtschaft,
- für die im Stadtgebiet liegenden unbebauten Grundstücke (§ 247 des Bewertungsgesetzes) und bebauten Grundstücke, die gemäß § 250 Absatz 3 des Bewertungsgesetzes im Sachwertverfahren zu bewerten sind (Nichtwohngrundstücke) und
- für die im Stadtgebiet liegenden bebauten Grundstücke, die gemäß § 250 Absatz 2 des Bewertungsgesetzes im Ertragswertverfahren zu bewerten sind (Wohngrundstücke) festzusetzen.

Zugleich wird das nach § 1 Abs. 1 Satz 3 NWGrStHsG eröffnete Ermessen in der Weise ausgeübt, für die in § 1 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 und 3 genannten Grundstücke kein Hebesatz in identischer Höhe festlegen.

Die Stadt macht damit von ihrem verfassungsrechtlich durch Art 28 Abs. 2 Satz 3 Grundgesetz gewährleisteten Recht Gebrauch, den Hebesatz der Grundsteuer im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben festzulegen.

Die Stadt Münster orientiert sich dabei an dem vom Landesgesetzgeber vorgezeichneten Zweck einer sozial- und gesellschaftspolitisch angezeigten Stabilisierung bzw. Reduzierung der Wohnnebenkosten. Grundstückseigentümer und Mieter sollen von der Grundsteuer als Wohnnebenkostenfaktor entlastet werden. Wohnen ist gerade in Münster in den vergangenen Jahre teurer geworden und dieser Trend soll durch die Grundsteuer nicht noch verstärkt werden. Die Verfügbarkeit

ausreichenden und bezahlbaren Wohnraums ist ein überragender Gemeinwohlbelang, da damit existenzielles Grundbedürfnis angesprochen ist.¹ Zugleich greift damit die Stadt Münster die Staatszielbestimmung des Art. 29 Abs. 2 LVerf NRW auf, die Versorgung der Bevölkerung mit (bezahlbarem) Wohnraum zu sichern.

Es handelt sich also um ein gesetzgeberisch legitimes Ziel, Wohnnebenkosten zu reduzieren. Dies ist einer der tragenden Gründe der hiermit beschlossenen Differenzierung bei den Hebesätzen zur Grundsteuer.

Dies stellt auch keinen Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz dar, da eine verfassungsmäßige Verhältnismäßigkeit gegeben ist. Die Ungleichbehandlung ist gerechtfertigt durch das sozial- und gesellschaftspolitische Anliegen der Wohnnebenkostenstabilisierung bzw. -reduzierung.

Münster gehört zu den Städten, in denen ausweislich der Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften im Land Nordrhein-Westfalen (Mieterschutzverordnung – MietSchVO NRW) vom 9. Juni 2020 die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Damit hat der Verordnungsgeber Münster als eine der Städte mit angespannten Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen zu identifiziert. Grundlage dafür ist eine statistische Erhebung. Auf die Begründung der MietSchVO NRW wird Bezug genommen. Seit der Erhebung im Jahr 2020 ist keine Trendumkehr auf dem Wohnungsmarkt in Münster zu erkennen. Von der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt zeugten vor kurzem zahlreiche Studierende, die in Turnhallen nächtigen mussten. Um einem weiteren Anstieg der Belastung mit Wohnkosten für Grundeigentümer und Mieter entgegen zu wirken, werden deshalb unterschiedliche Hebesätze festgelegt.

Der Landesgesetzgeber hat durch die im Gesetz angelegte Differenzierung zwischen Nichtwohngrundstücken und Wohngrundstücken die gesetzgeberische Entscheidung getroffen, dass eine differenzierte Festsetzung der Hebesätze zwischen beiden Gruppen gestattet ist und umgekehrt ein einheitlicher Hebesatz für alle Grundstücke der jeweiligen Grundstücks-kategorien zulässig ist. Der Umstand, dass einzelne Grundstücke zwar als Nichtwohngrundstücke zu einem erhöhten Hebesatz herangezogen werden, obwohl sie teilweise auch Wohnzwecken dienen, steht daher der differenzierten Festlegung von Hebesätzen nicht entgegen, sondern ist von der Entscheidung des Gesetzgebers umfasst. Nur ergänzend sei in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Nicht-Wohngrundstücke nur einen Anteil von 10% aller Grundstücke in Münster ausmachen. Der Anteil der Grundstücke, die obwohl sie den Nicht-Wohngrundstücken zugeordnet sind, gleichwohl teilweise dem Wohnen dienen, bewegt sich daher von vornherein in einem Bereich, der durch die abgabenrechtliche Befugnis zur Typisierung abgedeckt ist.²

Mit Blick auf die Entwicklung der Wohnkosten, des Grundstücks- und Vermietungsmarktes und des Lebenshaltungsindex im Allgemeinen ist deshalb die moderate Differenzierung der Hebesätze erforderlich. Dabei werden die nach aktuellem Datenstand der Stadt Münster für die jeweiligen Gruppen Wohnen und Nichtwohnen aufkommensneutralen Hebesätze verwendet.

Für die Grundsteuer A wird der Verwaltungsempfehlung gefolgt zur Entlastung der Landwirtschaftlichen Betriebe beim bisherigen Hebesatz zu bleiben.
Zu berücksichtigen ist hierbei auch, dass eine Belastung vornehmlich gewerblich genutzte Grundstücke trifft. Hier kann in den meisten Fällen die Belastung ggf. steuerlich geltend gemacht werden. Auch dies rechtfertigt eine ggf. bestehende Ungleichbehandlung.

gez.
Dr. Ulrich Möllenhoff
und Fraktion

gez.
Albert Wenzel
und Fraktion

gez.
Noah Börnhorst
und Fraktion

gez.
Markus Goldbeck
und Gruppe

¹ BVerfG v. 7.11.2006 – 1 BvL 10/02, BVerfGE 117, 1 (53 f.) (Erbsteuer II, dort zur Erbschaftsteuerbegünstigung für Immobilien).

² BVerfG v. 23. 6. 2004, 1 BvL 3/98, 1 BvL 9/02, 1 BvL 2/03, BVerfGE 111, 115, 137.