

Sitzungsvorlage

Drucksachen-Nr.: MV 25/4975

Fachbereich	Datum	
Fachgebiet 1.2 Finanzen	04.08.2025	
Beratungsfolge	Sitzungstermin	öffentlich / nichtöffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	04.09.2025	Ö

Anfrage CDU vom 14.07.2025 "Bemessung der Grundsteuer"

In der Anfrage der CDU vom 14.07.2025 wird auf die Problematik der Einstufung von gemischt genutzten Grundstücken Bezug genommen.

Die Landesregierung hat am 25. Februar 2025 ein neues Landesgesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Rheinland-Pfalz (GrStHsGRP) erlassen. Hierin heißt es:

„Die Gemeinde kann jeweils unterschiedliche Hebesätze vorsehen für

- **unbebaute** Grundstücke im Sinne des § 246 des Bewertungsgesetzes (BewG)
- bebaute Grundstücke im Sinne des § 249 Abs.1 Nr.1-4 BewG (**Wohngrundstücke**) sowie
- bebaute Grundstücke im Sinne des § 249 Abs.1 Nr.5-8 BewG (**Nichtwohngrundstücke**)“

Das heißt, durch das Bewertungsgesetz ist klar vorgegeben, welche Grundstücksart zu den Wohngrundstücken zählt und welche zu den Nichtwohngrundstücken gehört:

Wohngrundstücke nach §249 Abs.1 Nr.1-4 sind:

- Einfamilienhäuser
- Zweifamilienhäuser
- Mietwohngrundstücke und
- Wohnungseigentum

Nichtwohngrundstücke nach §249 Abs1. Nr. 5-8 sind:

- Teileigentum
- Geschäftsgrundstücke
- gemischt genutzte Grundstücke und

- sonstige bebaute Grundstücke

Die Bewertung, um welche Grundstücksart es sich handelt, wird vom Finanzamt vorgenommen, auf Grundlage der abzugebenden Grundsteuererklärung der Grundstückseigentümer. Der Stadtrat hat demnach keine Möglichkeit eine abweichende Zuordnung vorzunehmen oder die Grundstücke anders zu bewerten.

Bei Beantwortung der CDU Anfrage vom 30.10.2024 zur Auswirkung der Grundsteuer wurde in der Mitteilungsvorlage MV 24/4812 farblich gekennzeichnet, welche Grundstücke zu den Wohngrundstücken und welche zu den Nichtwohngrundstücken zählen. Dies wurde auch in den Vorberatungen anhand von Schaubildern verdeutlicht. Die Problematik der gemischt genutzten Grundstücke wurde zu dem Zeitpunkt auch angesprochen.

Seiten der Verwaltung wurde auch auf das bestehende Prozessrisiko bei Einführung von differenzierten Hebesätzen hingewiesen. Auf das in NRW durchgeführte Rechtsgutachten wurde ebenfalls Bezug genommen und die Empfehlung des Gemeinde- und Städtebundes, keine Differenzierung der Hebesätze vorzunehmen, wurde vom Vorsitzenden angemahnt.

(Lennart Siefert)
Oberbürgermeister