

Stadt Rhede Der Bürgermeister	Beschlussvorlage	203/2024 (Drucksache-Nummer)
	öffentlich	
Verwaltungsvorstand / Schmeing, Hermann-Josef		Rhede, 05.11.2024

Beratungsfolge	TO.-Punkt	Sitzungstermin
Haupt- und Finanzausschuss	7	28.11.2024
Rat der Stadt Rhede		18.12.2024

I. Beratungsgegenstand

Satzung zur Festsetzung der Hebesätze der Grundsteuer

II. Rechtsgrundlage

§§ 7 Absatz 1, 41 Absatz 1 Satz 2 Buchstabe f) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, § 25 Absätze 1 bis 4 Grundsteuergesetz, § 1 Gesetz über die Zuständigkeit für die Festsetzung und Erhebung der Realsteuern, § 1 Absatz 1 Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen

III. Beschlussentwurf

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Rhede, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt Rhede beschließt die Satzung zur Festsetzung der Hebesätze der Grundsteuer (Hebesatz-Satzung). Die Satzung ist Bestandteil der Niederschrift.

IV. Sachdarstellung / Begründung

I. Ausgangspunkt: Änderung des Grundsteuergesetzes

Das Bundesverfassungsgericht hat mit seinem Urteil vom 10.04.2018 (Aktenzeichen 1 BvL 11/14) wesentliche Teile der Vorschriften zur Bewertung von Grundvermögen für unvereinbar mit dem allgemeinen Gleichheitsgrundsatz erklärt, der im Art. 3 Abs. 1 des Grundgesetzes normiert ist.

Die bis dato angewandte Bewertungssystematik in den „alten Bundesländern“ stellt auf Einheitswerte nach den Wertverhältnissen zum Stichtag 01.01.1964 ab und hat über die Jahre dazu geführt, dass sich die Bewertung zu steuerlichen Zwecken immer weiter von der realen Wertentwicklung entkoppelt hat. Die über einen langen Zeitraum nicht durchgeführte Aktualisierung der Besteuerungsgrundlagen hat letztlich zu der steuerlichen Ungleichbehandlung geführt, die das Bundesverfassungsgericht herausgestellt hat.

Zu dem o.g. Urteil hat das Bundesverfassungsgericht folgende Leitsätze formuliert:

1. Der Gesetzgeber hat bei der Wahl der Bemessungsgrundlage und bei der Ausgestaltung der Bewertungsregeln einer Steuer einen großen Spielraum, solange sie geeignet sind, den Belastungsgrund der Steuer zu erfassen und dabei die Relation der Wirtschaftsgüter zueinander realitätsgerecht abzubilden.
2. Ermöglichen Bewertungsregeln ganz generell keine in ihrer Relation realitätsnahe Bewertung, rechtfertigt selbst die Vermeidung eines noch so großen Verwaltungsaufwands nicht ihre Verwendung. Auch die geringe Höhe einer Steuer rechtfertigt die Verwendung solcher realitätsfernen Bewertungsregeln nicht.
3. Das Aussetzen der im Recht der Einheitsbewertung ursprünglich vorgesehenen periodischen Hauptfeststellung seit dem Jahr 1964 führt bei der Grundsteuer zwangsläufig in zunehmendem Umfang zu Ungleichbehandlungen durch Wertverzerrungen, die jedenfalls seit dem Jahr 2002

weder durch den vermiedenen Aufwand der Hauptfeststellungen noch durch die geringe Höhe der individuellen Steuerlast noch durch Praktikabilitätsabwägungen gerechtfertigt sind.

Vor diesem Hintergrund war der Bundesgesetzgeber aufgerufen, eine Reform des Grundsteuer- und des Bewertungsrechts auf den Weg zu bringen. Das Gericht mahnt insbesondere eine periodische Wiederholung der Hauptfestsetzung für sämtliche Grundstücke im Bundesgebiet an, um eine realitätsnahe Verknüpfung von Einheits- und Verkehrswert zu erreichen.

Eine entsprechende Gesetzesnovelle wurde im November 2019 in Kraft gesetzt. Mit dem darin enthaltenen „**Bundesmodell**“ hat der Gesetzgeber die Zielsetzung verfolgt, eine verfassungskonforme, rechtssichere und zeitgemäße Fortentwicklung der Grundsteuer vorzunehmen. Gleichzeitig sollte diese für die Kommunen wesentliche Steuereinnahmequelle erhalten bleiben. **Eine Erhöhung des Grundsteueraufkommens war ausdrücklich nicht die Intention des Bundes.**

Die wesentlichen rechtlichen Neuerungen, die sich durch die Änderungen des Grundsteuergesetzes auf der einen sowie des Bewertungsgesetzes auf der anderen Seite in den Fassungen vom 03.12.2019 ergeben haben, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Neubewertung des gesamten Grundvermögens in Deutschland, erstmalige Verwendung dieser Wertansätze zur Ermittlung der Grundsteuern 2025,
2. Sachgerechte Ermittlung des sog. Grundsteuerwertes (früher: Einheitswert) durch die Anwendung des Ertragswertverfahrens für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum (Wohngrundstücke) und des Sachwertverfahrens für Geschäftsgrundstücke und sonstige Grundstücke (Nichtwohngrundstücke),
3. Unterscheidung zwischen Betriebsvermögen und Wohngrundstücken bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben,
4. Überarbeitung der Steuermesszahlen für alle Grundstückstypen.

Die Bundesregelung sah u.a. auch eine Öffnungsklausel vor, die den Bundesländern ermöglichte, ein abgeändertes Verfahren zur Bewertung des Bodenwertes zu schaffen. Das Land NRW entschied sich – wie 10 andere Bundesländer auch – für die Umsetzung der Grundsteuerreform auf der Grundlage des Bundesmodells.

Unverändert gültig ist jedoch die Berechnungsformel der Grundsteuern:

Ebene des Finanzamtes:

Grundsteuerwert x Grundsteuermesszahl = *Grundsteuermessbetrag*

Ebene der Kommune:

Grundsteuermessbetrag x Hebesatz aus der Haushaltssatzung/Hebesatz-Satzung

Dieser Zusammenhang kann auch wie folgt grafisch dargestellt werden:



(Quelle: Finanzministerium NRW)

Es wird deutlich, dass die tatsächliche Höhe der letztendlich zu zahlenden Grundsteuer neben der Bewertung (ausgedrückt im Grundsteuerwert) maßgeblich von zwei weiteren Faktoren abhängig ist: von der gesetzlich normierten **Grundsteuermesszahl** und dem lokal festzusetzenden **Hebesatz**.

Der Bundesgesetzgeber hat zum 01.01.2025 neue **Steuermesszahlen** für die Länder festgelegt, die sich bei der Besteuerung auf das Bundesmodell beziehen. Die §§ 14 und 15 des Grundsteuergesetzes enthalten dabei differenzierte Werte für die Land- und Forstwirtschaft sowie für die sonstigen Grundstücksarten.

Für die Berechnung der Grundsteuer bleibt der örtlich festzusetzende **Hebesatz** als wesentlicher Parameter übrig. Durch die Reform des Grundsteuergesetzes bleibt dieser wichtige Bestandteil der kommunalen Selbstverwaltung unangetastet. Die Kommune hat demnach unverändert das Recht, im Wege von Satzungsregelungen individuell Grundsteuerhebesätze festzulegen.

Bund und Länder haben in der Diskussion stets betont, dass die Systemumstellung in der Bewertung mit der **Aufkommensneutralität** der Grundsteuereinnahmen einhergehen sollte, um nicht den Anschein einer „verdeckten“ Steuererhöhung durch die Kommunen zu erwecken.

Für die nun folgende Betrachtung der Auswirkungen und der Handlungsoptionen ist es von besonderer Bedeutung, die beiden Stufen „Grundstücksbewertung“ durch die Finanzverwaltung des Landes NRW auf der einen und „Hebesatzfestlegung + Steuerveranlagung“ durch die Kommune auf der anderen Seite zu unterscheiden.

II. Stufe 1: Feststellung neuer Grundsteuermessbeträge zum 01.01.2025

1. Stand der Neubewertungen durch die Finanzverwaltung

Eine wichtige Voraussetzung zur termingerechten Grundsteuerveranlagung für das Jahr 2025 ist das Vorliegen bestandskräftiger Grundlagenbescheide, die aus der Bewertung abgeleitete neue Grundsteuermessbeträge ausweisen. Als Stichtag der Neubewertung hat der Gesetzgeber den 01.01.2025 zur Hauptveranlagung festgelegt (vgl. § 36 Grundsteuergesetz).

Bis dato liegen der Stadtverwaltung Rhede fast alle Neubewertungen vor (ggfs. aufgrund von Schätzungen des Finanzamtes). Weitere Grundlagenbescheide werden bis zum Jahresende erwartet. Diese Daten stellen quantitativ eine ausreichende Grundlage für die Jahressteuerveranlagung 2025 dar. Das Ziel, zum 01.01.2025 für nahezu alle im Stadtgebiet vorhandenen Grundstücke eine Grundsteuerveranlagung mit aktualisierten Werten durchführen zu können, erscheint somit grundsätzlich erreichbar.

2. Welche Erkenntnisse lassen sich aus den aktualisierten Daten ableiten?

2.1 Hinweise zur Datenbasis der Finanzverwaltung NRW

Auf der Basis der vorliegenden Steuererklärungen und des neuen Bewertungsrechts hat die Finanzverwaltung NRW Grundsteuerwertbescheide und Messbescheide erlassen. Die ermittelten Messbeträge sind den Kommunen in umfangreichen Datenlieferungen zur Verfügung gestellt worden. Die Finanzverwaltung war nicht in der Lage, die ermittelten Daten in einem geeigneten auswertungsrelevanten Datenformat zu liefern, welches für alle Daten in einer Datenbank (z.B. auswertungsfähige Datei im csv-Format) einen geeigneten Vergleich zwischen den alten und neuen Daten zuließ.

Es wurde festgestellt, dass bei verschiedenen Objekten eine Zuordnung nicht möglich war, da diese nur eine Bewertung nach neuem, aber nicht nach altem Recht aufweisen.

Darüber hinaus gab es eine Anzahl an Objekten, die 2024 veranlagt wurden, aber für 2025 nicht mehr Bestandteil des neuen Messbetragsverzeichnisses sind. Hierbei handelt es sich u. a. um Aktenzeichen, die nach neuem Recht in anderen Aktenzeichen aufgegangen sind. Das Finanzministerium NRW teilt hierzu mit, dass

„rechtlich notwendig (...) in einigen Fällen eine andere Zuordnung von Flurstücken zu wirtschaftlichen Einheiten als bei der bisherigen Einheitsbewertung“ erfolgte. Durch diese Zusammenlegung „gibt es landesweit nur noch 6,4 Mio. Aktenzeichen und damit rund eine halbe Million weniger Aktenzeichen als bei den Messbeträgen auf Basis der Einheitswerte“.

Das Finanzministerium NRW schließt aus, dass den Kommunen eine Übersicht über die entfallenen Aktenzeichen zur Verfügung gestellt werden kann. Insofern lässt sich nicht feststellen, in welchen noch bestehenden Aktenzeichen die jeweiligen Messbeträge aufgegangen sind.

Bei einer aktuellen Recherche des von der Finanzverwaltung NRW gelieferten Datenbestandes durch die Stadt Rhede werden immer wieder logische Fehler (fehlerhaftes Einlesen von Steuererklärungen, fehlende Plausibilitätskontrollen u.v.a.m.) festgestellt. Auch wurden verschiedene Veranlagungsobjekte fehlerhaften Grundstücksarten zugeordnet.

Die Verwaltung geht davon aus, dass die Bereinigung von Fehlern sowie die Optimierung des Datenbestandes über die Messbeträge noch weit in das Jahr 2025 hineinreichen wird.

2.2 Strukturelle Veränderungen durch die Neubewertung von Grundvermögen der Land- und Forstwirtschaft

Von der Neubewertung sind u.a. die land- und forstwirtschaftlichen Flächen betroffen, für die die **Grundsteuer A** erhoben wird. Die bewirtschafteten Betriebsgrundstücke inkl. der Stallungen und sonstigen Wirtschaftsgebäude werden dabei nach wie vor dem Betriebsvermögen zugerechnet und nach dem Ertragswertverfahren bewertet.

Bisher waren in bestimmten Fällen Wohnungen im landwirtschaftlichen Einheitswert erfasst. Ab dem 01.01.2025 fallen sie aus dem landwirtschaftlichen Vermögen heraus. Wohnungen gehören dann ins Grundvermögen und werden zur Grundsteuer B veranlagt (z.B. Betriebsleiter-, Altenteiler- und Arbeitnehmerwohnungen sowie Unterkünfte für Saisonarbeitskräfte).

Diese Neuausrichtung wird tendenziell zu **geringeren** Grundsteuermessbeträgen für das Betriebsvermögen führen. Gleichzeitig steigen die Messbeträge zur Veranschlagung der Grundsteuer B durch diese Systematik an.

Die Gleichbehandlung von Wohngrundstücken, unabhängig von der Zugehörigkeit zu einem land- bzw. forstwirtschaftlichen Betrieb, ist vor dem Hintergrund der Rechtsprechung geboten und auch sachgerecht.

2.3 Strukturelle Veränderungen durch die Neubewertung von Wohn- und Nichtwohngrundstücken

Bundesweit liegen bereits sehr viele Grundstücksbewertungen abschließend vor. Es lässt sich feststellen, dass im Zuge der Neubewertungen für die Nichtwohngrundstücke im Verhältnis zu den Wohngrundstücken geringere Grundsteuerwerte und in der Folge auch niedrigere Grundsteuermessbeträge im Vergleich zum Zeitraum bis 2024 ermittelt worden sind.

Diese Bewertungsergebnisse erscheinen plausibel: Wohngrundstücke hatten in den vergangenen Jahrzehnten ganz grundsätzlich einen höheren Wertezuwachs zu verzeichnen, als dies z.B. bei den Gewerbegrundstücken der Fall gewesen ist. Die gerichtlich eingeforderte Aktualisierung der Grundstücksbewertungen zum Hauptveranlagungszeitpunkt 01.01.2025 hatte ja gerade diesen Abbau von Bewertungsverzerrungen in der Relation von Grundstücksarten zum Ziel.

Der Stadt Rhede liegen zurzeit (Stand 14.11.2024) die folgenden Summen an Messbeträgen je Grundstücksart vor:

Grundstücksart	alte Messbeträge [EUR]	neue Messbeträge [EUR]	Differenz, absolut [EUR]	Differenz [%]
Wohngrundstücke				
Einfamilienhaus	286.804,53	279.588,45	-7.216,08	-2,52
Zweifamilienhaus	86.893,44	79.344,94	-7.548,50	-8,69
Mietwohngrundstück	43.286,29	30.543,20	-12.743,09	-29,44
Wohnungseigentum	89.232,89	82.040,07	-7.192,82	-8,06
Summe Wohngrundstücke	506.217,15	471.516,66	-34.700,49	-6,85
Nichtwohngrundstücke				
Geschäftsgrundstücke	175.638,25	85.206,78	-90.431,47	-51,49
gemischt genutzte Grundstücke	28.504,61	19.898,82	-8.605,79	-30,19
Teileigentum	5.561,73	3.241,89	-2.319,84	-41,71
sonstige bebaute Grundstücke	4.073,57	4.636,19	562,62	13,81
unbebaute Grundstücke	19.987,31	18.610,73	-1.376,58	-6,89
Summe Nichtwohngrundstücke	233.765,47	131.594,41	-102.171,06	-43,71

3. Zwischenfazit zur Grundstücksbewertung

Als **Zwischenergebnis** lässt sich festhalten, dass sich die strukturellen Phänomene der Neubewertung, die bundesweit zu erwarten waren, auch auf der lokalen Ebene bei der Stadt Rhede bestätigen lassen.

Im Bereich der Besteuerung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe ist die neu eingeführte Unterscheidung zwischen Betriebsvermögen und Wohngrundstücken und die damit einhergehende Veranlagung von Grundsteuer A und Grundsteuer B sachlogisch und korrekt.

Innerhalb der Bewertungsgruppen „Wohnungsgrundstücke“ sowie „Nichtwohnungsgrundstücke“ ergibt sich keine einheitliche Tendenz. Eine Detailbetrachtung führt vielmehr zu der Erkenntnis, dass es sowohl Grundstücke mit höheren, aber auch mit stagnierenden oder fallenden Wertansätzen gibt. Es ist folglich nicht von einer homogenen Gruppe auszugehen, wenn man die Frage nach den Auswirkungen von Hebesatzanpassungen und –differenzierungen beantworten möchte.

III. Stufe 2: Festlegung der Hebesätze ab dem 01.01.2025

1. Aufkommensneutralität der Hebesatzgestaltung

Direkt nach der Veröffentlichung des Urteils des Bundesverfassungsgerichts sowie nach dem Beschluss über das neue Bewertungsrecht im Bundestag wurde eilig der Begriff der „Aufkommensneutralität“ der Grundsteuerreform in die öffentliche Diskussion eingeführt. Zu diesem Begriff geraten jedoch allzu oft bei der komplexen Materie Dinge durcheinander. Der Hauptreferent des Städte- und Gemeindebundes NRW, Herr Carl-Georg Müller, hat hierzu in der Zeitschrift Städte- und Gemeinderat NRW, Heft 7-8/2024, wie folgt ausgeführt:

„Grundsätzlich gilt es, einem undifferenzierten Pauschalverdacht entgegenzutreten, dem sich Gemeinden nicht selten ausgesetzt sehen – zum Beispiel, wenn ihnen die Beiträge anderer Akteure (etwa des Reformgesetzgebers) zur Last gelegt werden, obwohl sie über das in NRW zur Anwendung kommende Bundesmodell nicht disponiert werden können.“

Als Hauptkristallisationspunkt für Missverständnisse im Zuge der Reform erscheint die sogenannte Aufkommensneutralität, die dringend einer differenzierteren Betrachtung bedarf: Ihre eigentliche Bedeutung ist simpel. Die Reform selbst soll kein Anlass für Aufkommensveränderungen sein, wobei mit Aufkommen das jeweilige gemeindeweite Gesamtaufkommen der Grundsteuer A beziehungsweise B gemeint ist. Ausgangspunkt für dieses – zumindest aus Sicht vieler Steuerpflichtiger zentrale – politische Versprechen der Reform war, dass die Grundstückswerte seit der letzten Hauptfeststellung (in den alten Bundesländern 1964, in den

neuen Bundesländern 1935) flächendeckend erheblich gestiegen sind und sich diese Steigerung nicht proportional in einer „explodierenden“ örtlichen Grundsteuerlast wiederfinden sollte. Eigentlich eine bloße Selbstverständlichkeit, der durch eine rechnerische Anpassung der örtlichen Hebesätze an das reformbedingt veränderte Messbetragsniveau leicht begegnet werden kann und wird. Dass sich Gemeinden von Beginn an trotzdem einem gewissen Argwohn ausgesetzt sehen, liegt an einem weit verbreiteten Missverständnis der Aufkommensneutralität, die häufig mit einer Absage an jegliche Aufkommenserhöhung verwechselt wird. Der eigentliche und sinnvolle Gehalt der Aufkommensneutralität, den reformbedingten Zuwachs der Grundsteuerwerte beziehungsweise Messbeträge rechnerisch zu neutralisieren, wird dabei mit dem allgemeineren Diskurs um die kommunale (Grund-) Steuerbelastung vermischt. Die eher technische Zielsetzung der Aufkommensneutralität wird andererseits mit vorhandenem Unmut über das kommunale Steuerniveau aufgeladen.

So erklärt sich die Erwartung, dass im Jahr 2025 – dem Jahr der Reformumsetzung – gar keine Erhöhung des örtlichen Aufkommens stattfinden darf, wenn die Gemeinden nicht „wortbrüchig“ werden wollten. Bisweilen geht die Verwechslung sogar so weit, dass Gemeinden bereits Aufkommenserhöhungen aus den Jahren vor 2025 als Verstoß gegen die Aufkommensneutralität vorgehalten werden.

Tatsächlich geht es hier um zwei scharf voneinander zu trennende Aspekte: Die rechnerische Neutralisierung der Reformeffekte auf Ebene des Gesamtaufkommens und die Notwendigkeit dieses Aufkommens zur Finanzierung des örtlichen Gemeinwesens. Keine Gemeinde erhöht aufgrund der Reform ihr Grundsteueraufkommen. Da die Gemeinden jedoch gesetzlich verpflichtet sind, jährlich ihre Haushalte auszugleichen, kommen sie bisweilen um Aufkommenserhöhungen bei der Grundsteuer nicht herum – zumal im Rahmen der aktuellen Kommunalfinanzkrise und den seit langem zu gering bemessenen staatlichen Zuweisungen. Eine unter diesem Gesichtspunkt erfolgende Hebesatz- beziehungsweise Aufkommenserhöhung hat mit der Reform indes nicht das Geringste tun. Es hätte sie ohne Reform genauso geben müssen.

Eine weitere Verwechslung betrifft das (Gesamt-)Aufkommen der Grundsteuer einerseits und die individuelle Steuerhöhe andererseits. Aufkommensneutralität wird nicht selten als Versprechen an den einzelnen Steuerpflichtigen missverstanden, dass seine individuelle Steuerlast im Zuge der Reform nicht steigen werde. Dass dies jedoch nicht stimmen kann, erklärt sich bereits aus dem Sinn und Zweck der Reform: Deren Ziel ist es, eine wert- und relationsgerechte Besteuerung nach Jahrzehnten ohne Neubewertung wiederherzustellen, was zunächst bedeutet, dass sich auch die individuelle Grundsteuerhöhe flächendeckend verändern soll und verändern wird – sei es nach oben oder unten. Entscheidend für diese Veränderungen sind die Bescheide zum Grundsteuerwert und zum Grundsteuermessbetrag der Finanzämter. Die Gemeinde kann in der Folge mit ihrem Hebesatz nur noch das Gesamtniveau steuern. Auf die individuellen Verschiebungen zwischen den Steuerpflichtigen hat sie keinen Einfluss. Zahlt also der Einzelne ab 2025 zum Beispiel deutlich mehr Grundsteuer als vor der Reform, ist der Grund dafür in erster Linie in der Neubewertung zu suchen. Dies gilt sogar ausschließlich, wenn die Gemeinde ihr Grundsteueraufkommen im Jahr 2025 gar nicht erhöht. Aber selbst dann, wenn eine Aufkommenserhöhung stattfinden sollte, bleiben die Effekte der Neubewertung dominant. Denn selbst eine deutliche Aufkommenssteigerung würde sich immer gleichmäßig auf sämtliche Steuerpflichtigen verteilen, sodass für den Einzelnen nur noch eine überschaubare Mehrbelastung ansteht.

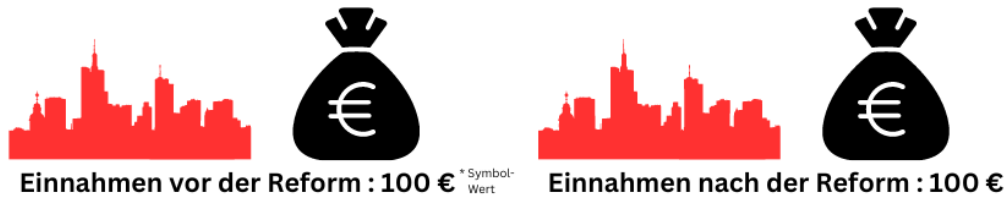
Demnach sind Städte und Gemeinden gut beraten, im eigenen Interesse proaktive Aufklärungsarbeit zu betreiben. Die beschriebenen Zusammenhänge sind für viele Steuerbürger nicht selbsterklärend, bleiben aber dennoch erklärbar. In dem Maße, in dem hier Missverständnisse abgebaut werden können, dürfte nicht nur die gemeindliche Reputation innerhalb des Reformgeschehens, sondern auch die Akzeptanz der Grundsteuer an sich zunehmen.“

Der Begriff der Aufkommensneutralität bezieht sich damit auf das gesamte Grundsteueraufkommen in der Stadt, nicht auf das der einzelnen Steuerpflichtigen. Es wird dabei zu Verschiebungen der Steuerbelastung zwischen verschiedenen Gruppen von Grundstückseigentümern und zu deutlichen Veränderungen für einzelne Steuerpflichtige kommen. Aufkommensneutralität bedeutet daher nicht, dass die individuelle Grundsteuer gleichbleibt.

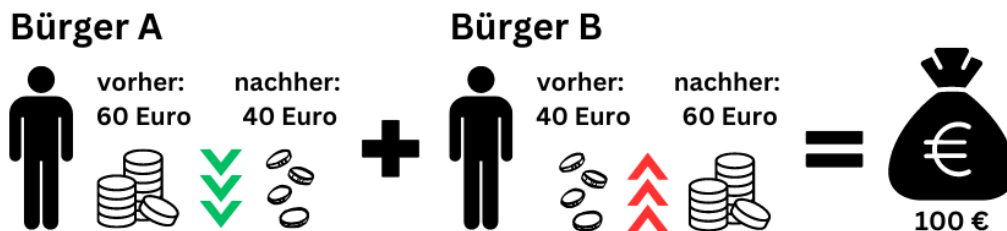
Dieser Zusammenhang kann auch der folgenden Grafik entnommen werden:

Aufkommensneutralität einfach erklärt

Die Einnahmen der Stadt bleiben gleich



Die Grundsteuerbeträge einzelner Personen können sich ändern, ergeben aber dieselbe Gesamtsumme.



Quelle: Stadt Quickborn

Das Finanzministerium NRW veröffentlichte in diesem Zusammenhang Mitte Juni 2024 auf seiner Internetseite die für die nordrhein-westfälische Kommunen ermittelten sogenannten aufkommensneutralen Hebesätze, die Mitte September 2024 noch einmal aktualisiert wurden (vgl. **Anlage 1**).

Diese Hebesätze sollen ein vergleichbares Grundsteueraufkommen wie im Haushaltsjahr 2024 sichern – sie sind jedoch für die Kommunen ausdrücklich nicht bindend, weil jede Kommune im Rahmen ihrer Steuerhoheit nach Artikel 106 Grundgesetz die Höhe der Hebesätze im Rahmen der verfassungsrechtlichen Grenzen (Übermaß-/Erdrosselungsverbot) eigenständig festsetzt.

2. Aufkommensneutraler Hebesatz für die Grundsteuer A

2.1 Grundsätzliche Betrachtung

Das Finanzministerium NRW nutzt für die Information über die aufkommensneutralen Hebesätze für die Grundsteuer A die folgende Berechnungsformel:

$$\text{Grundsteuer A} \\ \text{Aufkommensneutraler Hebesatz 2025} = \frac{(\text{Messbetragsvolumen 01.01.2024} - \text{Wohnteile LuF 01.01.2024}) \times \text{Hebesatz 2024} \times \text{Steigerungsrate (1,013)}}{\text{Messbetragsvolumen reformiertes Recht}}$$

Quelle: Finanzministerium NRW

In der Berechnung für die Grundsteuer A werden die Wohnanteile für die Land- und Forstwirtschaft herausgerechnet und ab 2025 der Grundsteuer B zugeschlagen.

Für die mittelfristige Ergebnis- und Finanzplanung der Gemeinden und Gemeindeverbände des Landes Nordrhein-Westfalen werden für die wichtigsten Einzahlungs- / Ertragsarten – darunter auch die Grundsteuer A und B – pauschale jährliche Steigerungsraten unterstellt. Für die Grundsteuer A und B beträgt diese Steigerungsrate des Aufkommens von 2024 auf 2025 +1,3%. Insofern ist auch diese Steigerungsrate in der o.g. Formel berücksichtigt worden.

Die Haushaltsplanung weist für das Jahr 2024 Erträge aus der Grundsteuer A in einer Größenordnung von 285.000 EUR aus. Das tatsächliche Veranlagungsvolumen liegt Anfang November 2024 bei rund 281.000 EUR.

Der aktuelle Hebesatz für die Grundsteuer A in der Stadt Rhede liegt bei 493 v.H. Dem bisherigen Steueraufkommen lagen Messbeträge in einer Summe von 54.142 EUR zugrunde. Für die Berechnung des aufkommensneutralen Hebesatzes wurden zunächst die Wohnanteile der Land- und Forstwirtschaft mit einer Messbetragssumme von 21.900 EUR ausgesondert und dem Messbetragsvolumen für die Grundsteuer B (ab 2025) zugeschlagen. Nach dem neuen Bewertungsrecht für die Erhebung der Grundsteuer A ab 2025 wurde eine neue Gesamtsumme an Messbeträgen für die Land- und Forstwirtschaft von 25.744 EUR festgestellt. Die Berechnungsgrundlagen hierfür ergeben sich aus der **Anlage 1: „Berechnungsgrundlagen für die Grundsteuer A“** und aus der **Anlage 3: „Liste der zur Aufkommensneutralität führenden Hebesätze aller Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen“**.

Für die Stadt Rhede ergibt sich rechnerisch ab 2025 ein **aufkommensneutraler Hebesatz der Grundsteuer A** in Höhe von **626 v.H.**

Unter Berücksichtigung des neuen Messbetragsvolumens ab 2025 sowie der Herausrechnung der Wohnanteile wird für die Grundsteuer A noch mit einer Veranlagungssumme von rd. 160.000 EUR gerechnet. Der Differenzwert zum derzeitigen Veranlagungsvolumen von 281.000 EUR beträgt 121.000 EUR und entspricht überwiegend den herausgerechneten Wohnanteilen unter Berücksichtigung der Grundsteuer A – Hebesätze.

2.2 Beitrag der Grundsteuer A zur Finanzierung der Sanierung von Wirtschaftswegen

Mit der Haushaltssatzung 2023 ist das Aufkommen aus der Grundsteuer A um einen Betrag von 100.000 EUR erhöht worden, um damit die Auszahlungen für die Wirtschaftswegesanieierung anteilig zu finanzieren. Unter Berücksichtigung des alten Hebesatzes aus dem Haushaltsjahr 2022 von 316 v.H. und seiner Erhöhung um 177 v.H. (Finanzbeteiligung Sanierung Wirtschaftswege) auf dann 493 v.H. ab dem Haushaltsjahr 2023 kann festgestellt werden, dass in dem ausgewiesenen Steueraufkommen für 2025 von rd. 160.000 EUR ein rechnerischer Erhöhungsbetrag für die Wirtschaftswegefinanzierung von rd. 57.400 EUR steckt.

Die möglichen Erhöhungen, die sich für die Eigentümer von **Wohngrundstücken** in der Land- und Forstwirtschaft aus dem Wechsel von der Grundsteuer A in die Grundsteuer B ergeben, sind damit allein der Grundsteuerreform geschuldet und damit gerechtfertigt.

In dem Gesamtvolumen für die **Grundsteuer B** stecken keine Anteile für die Wirtschaftswegefinanzierung mehr; dies ist auch damit zu begründen, dass die Finanzverwaltung die Messbeträge und Hebesätze für die Grundsteuer B ohne Berücksichtigung der besonderen Beschlussituation in Rhede zur Finanzierung der Wirtschaftswege festgestellt hat.

Der Rat der Stadt Rhede hat in seiner Sitzung am 31.08.2022 (Drucksache-Nr. 124/2022) zur Berücksichtigung der Ergebnisse der Grundsteuerreform im Rahmen der Finanzierung von Investitionsvorhaben an Wirtschaftswegen nach Vorberatung im Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt am 10.08.2022 u.a. folgendes beschlossen:

„Im Jahr 2024 wird der Rat der Stadt Rhede insofern über eine Anpassung des Finanzierungssystems entscheiden, als das durch die Grundsteuerreform 2025 einzelne Bewertungsobjekte (z.B. Wohnbauten) in der Besteuerung von der Grundsteuer A zur Grundsteuer B wechseln. Ingesamt sollen dann die Abgabenzahler im land- und forstwirtschaftlichen Bereich auch bei einer Änderung der Besteuerung weiterhin ihren zusätzlichen Anteil an der Wirtschaftswegefinanzierung von 100.000 EUR einsetzen.“

In der v.g. Ausschusssitzung hat die Verwaltung hierzu noch folgendes ausgeführt:

„In der Sitzung erläutert Kämmerer Schmeing ausführlich die 8 Punkte des nachfolgenden Beschlusses. Dabei hebt er insbesondere die Punkte 3 und 4 hervor, bei der es um die Beteiligung der landwirtschaftlichen Vertreter geht. Außerdem geht er auf die Auswirkungen der Grundsteuerreform 2025 bei der künftigen Bewertung von Wohnbauten im land- und forstwirtschaftlichen Bereich unter Punkt 6 des Beschlusses ein. Dabei versichert er, dass bei einem Wechsel der Besteuerung von Bewertungsobjekten wie z.B. Wohnbauten von der Grundsteuer A zur Grundsteuer B die Abgabenzahler im land- und forstwirtschaftlichen Bereich weiterhin ihren zusätzlichen Anteil an der Wirtschaftswegefinanzierung mit 100.000 EUR einsetzen sollen. Allerdings werde dann voraussichtlich ein Teil der Summe aus der Grundsteuer A und ein Teil aus der Grundsteuer B finanziert. Die Verschiebungen im Messbetragsvolumen, die aus der Neuordnung von Bewertungsobjekten zur Grundsteuer B folgen würden, könnten allerdings erst im Haushaltsjahr 2024 analysiert und bewertet werden.“

Zu dem Beschluss und zur Ausführung in der Sitzung ist folgendes festzustellen:

- Die Abgabenzahler im land- und forstwirtschaftlichen setzen nach Änderung der Besteuerung nicht mehr ihren zusätzlichen Anteil an der Wirtschaftswegefinanzierung von 100.000 EUR ein, sondern nur noch rund 57.400 EUR (vgl. oben).
- Die damalige Annahme der Verwaltung, dass voraussichtlich ein Teil der ursprünglichen Summe von 100.000 EUR aus der Grundsteuer A und ein Teil aus der Grundsteuer B finanziert werde, lässt sich nach den o.g. Ausführungen so nicht mehr halten. Aus der Perspektive des Jahres 2022 konnte damals auch nur mit Vermutungen/Annahmen gearbeitet werden. Es war nicht abzusehen, welche Ergebnisse und anschließenden gesetzlichen Anpassungen aus den vorgelegten Steuererklärungen zur Feststellung des Grundsteuerwertes insgesamt resultieren.

3. Aufkommensneutraler Hebesatz für die Grundsteuer B

Das Finanzministerium NRW nutzt für die Information über die aufkommensneutralen Hebesätze für die Grundsteuer B die folgende Berechnungsformel:

$$\begin{array}{l} \text{Grundsteuer B} \\ \\ \text{Aufkommens-} \\ \text{neutraler} \\ \text{Hebesatz} \\ \text{2025} \end{array} = \frac{(\text{Messbetragsvolumen 01.01.2024} + \text{Wohnanteile LuF 01.01.2024}) \times \text{Hebesatz 2024} \times \text{Steigerungsrate (1,013)}}{\text{Messbetragsvolumen reformiertes Recht}}$$

Quelle: Finanzministerium NRW

In der Berechnung für die Grundsteuer B werden die Wohnanteile für die Land- und Forstwirtschaft aus der Grundsteuer A herausgerechnet und ab 2025 der Grundsteuer B zugeschlagen.

Die Haushaltsplanung weist für das Jahr 2024 Erträge aus der Grundsteuer B in einer Größenordnung von 4.730.000 EUR aus.

Der aktuelle Hebesatz für die Grundsteuer B in der Stadt Rhede liegt bei 625 v.H. Dem bisherigen Steueraufkommen lagen Messbeträge in einer Summe von 736.322 EUR zugrunde. Für die Berechnung des aufkommensneutralen Hebesatzes wurden die Wohnanteile der Land- und Forstwirtschaft mit einer Messbetragssumme von 21.900 EUR aus der Grundsteuer A ausgesondert und dem Messbetragsvolumen für die Grundsteuer B (ab 2025) zugeschlagen. Nach dem neuen Bewertungsrecht für die Erhebung der Grundsteuer B ab 2025 wurde eine neue Gesamtsumme an Messbeträgen für Wohn- und Nichtwohngrundstücke von 591.907 EUR festgestellt. Die Berechnungsgrundlagen hierfür ergeben sich aus der **Anlage 2: „Berechnungsgrundlagen für die Grundsteuer B“** und aus der

Anlage 3: „Liste der zur Aufkommensneutralität führenden Hebesätze aller Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen“.

Für die Stadt Rhede ergibt sich rechnerisch ab 2025 ein **aufkommensneutraler Hebesatz der Grundsteuer B** in Höhe von **812 v.H.**

IV. Modell zur Abmilderung der Lastenverschiebung: Einführung differenzierter Hebesätze für die Grundsteuer B

1. Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen (Nordrhein-Westfalens Grundsteuerhebesatzgesetz - NWGrStHsG)

Das Land NRW nutzt das sog. Bundesmodell zur Neubewertung des Grundvermögens. Die Finanzverwaltung NRW hat sämtliche Grundstücke im Land entsprechend diesem Modell systematisch neu bewertet.

Im Rahmen der Umsetzung der Grundsteuerreform im Bundesmodell wurde von den Verfahrensbeteiligten eine Belastungsverschiebung zwischen Gewerbe- und Wohngrundstücken festgestellt, die sich zugunsten der Gewerbegrundstücke und zulasten insbesondere der Wohngrundstücke auswirkt. Durch eine Änderung der Bewertungsregeln für Geschäftsgrundstücke verlieren diese nach neuem Recht im Verhältnis zu anderen Grundstückstypen überproportional an Wert, sodass Geschäftsgrundstücke in NRW bei gleichen Hebesätzen für Gewerbe- und Wohngrundstücke künftig weniger als bislang zum Grundsteueraufkommen beitragen und dies bei aufkommensneutraler Besteuerung von den übrigen Grundstückstypen – vor allem der großen Gruppe der Wohngrundstücke – kompensiert werden müsste.

Aus diesem Grunde wurde in den Landtag NRW das „Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen (Nordrhein-Westfalens Grundsteuerhebesatzgesetz - NWGrStHsG)“ eingebracht. Gemäß den Erläuterungen zum Gesetzesentwurf wird hiermit den Kommunen – optional – ein wesentlich stärker differenziertes Hebesatzrecht eingeräumt, in dem sie unterschiedliche Hebesätze für Wohngrundstücke einerseits und Nichtwohngrundstücke andererseits festlegen können und somit den o. g. räumlich strukturellen Besonderheiten Rechnung tragen können.

Nach der Anhörung der kommunalen Spitzenverbände, die grundsätzliche Kritik an dem Gesetzesvorhaben geäußert hatten, wurde am 05.07.2024 das Gesetz im Wesentlichen unverändert im Landtag verabschiedet. Die Stadt Rhede hat sich in das Gesetzgebungsverfahren mit der Positionierung eingebracht, dass eine Lösung der o.g. Problematik (Belastungsverschiebung) eher über eine Messzahl-Anpassung auf der Ebene der Finanzverwaltung bewirkt werden könnte (vgl. **Anlage 4**).

Durch das v.g. Gesetz werden folgende neue Optionen eingeführt:

- Die Kommune kann für sämtliche Grundstücke, die nicht zu einem land- oder forstwirtschaftlichen Betriebsvermögen gehören (Grundsteuer A), einen identischen Grundsteuerhebesatz festlegen.
- Die Kommune kann jeweils einen differenzierten Hebesatz für
 - a) bebaute oder unbebaute **Nichtwohngrundstücke** und
 - b) bebaute **Wohngrundstücke** festlegen.
- Der Hebesatz für Nichtwohngrundstücke darf nicht niedriger ausfallen, als der für Wohngrundstücke.

Die Finanzverwaltung NRW ordnet die unterschiedlichen Grundstücksarten den **Wohngrundstücken** und **Nichtwohngrundstücken** wie folgt zu:

Wohngrundstücke	Nichtwohngrundstücke
Einfamilienhaus	Geschäftsgrundstücke
Zweifamilienhaus	gemischt genutzte Grundstücke
Mietwohngrundstück	Teileigentum
Wohnungseigentum	sonstige bebaute Grundstücke
	unbebaute Grundstücke

Der Ermittlung der differenzierten Hebesätze liege folgende vereinfachende Berechnungslogik zugrunde:

$$\text{Hebesatz Wohngrundstücke 2025} = \frac{\text{Anteil Aufkommen Wohngrundstücke 2024}}{\text{Anteil Messbeträge Wohngrundstücke 2025}}$$

$$\text{Hebesatz Nichtwohngrundstücke 2025} = \frac{\text{Anteil Aufkommen Nichtwohngrundstücke 2024}}{\text{Anteil Messbeträge Nichtwohngrundstücke 2025}}$$

2. Modellrechnung für differenzierte Hebesätze für die Stadt Rhede

Die oben bereits erwähnte Berechnung des Finanzministeriums NRW enthält neben den fortgeschriebenen einheitlichen Hebesätzen für die Grundsteuern A und B auch eine Modellrechnung für die Anwendung **differenzierter Hebesätze für Wohngrundstücke bzw. Nichtwohngrundstücke** (vgl. **Anlagen 2 und 3**). Dabei wird unter der Annahme der Aufkommensneutralität der Beitrag der beiden Kategorien zum Steueraufkommen ermittelt.

Die **Berechnungsgrundlagen** des Finanzministeriums NRW weisen für die Wohn- und Nichtwohngrundstücke die folgenden Veränderungen im Messbetragsvolumen aus (Stand: 09/2024):

Bezeichnung	Messbeträge (altes Recht)	Messbeträge (neues Recht)	Differenz (absolut)	Differenz (prozentual)
Wohngrundstücke*)	505.868 EUR	462.760 EUR	-43.108 EUR	-8,52 %
Nichtwohngrundstücke	230.454 EUR	129.147 EUR	-101.307 EUR	-43,96 %

*) für Messbeträge (altes Recht) ohne die Wohnteile der Land- und Forstwirtschaft

Anhand der v.g. Tabelle lässt sich erkennen, dass die Nichtwohngrundstücke durch das neue Bewertungsrecht im Verhältnis zu den Wohngrundstücken erheblich bei der Bemessung des Messbetrages entlastet werden.

Das Finanzministerium NRW hat nunmehr das aus den Messbeträgen nach altem Recht resultierende Aufkommen der Grundsteuer B auf die Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke aufgeteilt und dann anhand der Berechnungsformel zur Ermittlung aufkommensneutraler Hebesätze die jeweiligen Hebesätze in der Differenzierung wie folgt ermittelt:

Wohngrundstücke:	723 v.H.
Nichtwohngrundstücke:	1.130 v.H.

Gegenüber dem einheitlichen, undifferenzierten aufkommensneutralen Hebesatz für die Grundsteuer B von **812 v.H.** ergibt sich durch die Differenzierung für die Wohngrundstücke eine Reduzierung von 89 v.H. und für die Nichtwohngrundstücke eine Steigerung von 318 v.H.

3. Rechtsgutachten im Auftrag des Finanzministeriums NRW und maximale Spreizung des Verhältnisses im Hebesatz für die Grundsteuer B zwischen Wohngrundstücken und Nichtwohngrundstücken

Das Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen hat im Gesetzgebungsverfahren bei einer Vielzahl von Kommunen zur Kritik an der Art und Weise des Umgangs mit den Bewertungsunterschieden bei den Wohngrundstücken und Nichtwohngrundstücken geführt. Der Landtag NRW ist dem von den Kommunen vorgeschlagenen Messzahlenveränderungen im Bewertungsrecht nicht nähergetreten und hat mit dem Gesetz auf die individuelle Hebesatzdifferenzierung in den Kommunen gesetzt. Dabei hat insbesondere der Finanzminister immer wieder versichert, dass mit dieser Verfahrensweise ein rechtssicherer Weg in der Bemessung der Grundsteuer für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke gegangen werden kann.

Das Finanzministerium NRW unterstützt nach seinem eigenen Anspruch die Kommunen im Land bei der rechtssicheren Umsetzung der Grundsteuer und der möglichen Nutzung von differenzierten Hebesätzen. Entsprechend der Darstellung unter <https://www.finanzverwaltung.nrw.de/expertengutachten-fuer-eine-rechtssichere-argumentation-bei-der-einfuehrung-differenzierter>

„(...) hat das Ministerium dafür eine umfangreiche Argumentationshilfe in Form eines Gutachtens der beiden renommierten Universitätsprofessoren für Öffentliches Recht und Steuerrecht, Prof. Dr. Klaus-Dieter Drüen (Ludwig-Maximilians-Universität München) und Prof. Dr. Marcel Krumm (Universität Münster) geliefert. Das Gutachten soll bei der rechtssicheren Ausgestaltung der entsprechenden kommunalen Regelungen weitere Sicherheit geben und teilweise offene Fragen der Kommunen klären.

In ihrem 80-seitigen Gutachten legen die beiden Experten dar, welchen rechtlichen Anforderungen die Kommunen unterliegen und inwieweit sie ihre Satzungsautonomie ausgestalten können. Die wichtigsten Ergebnisse in Kürze:

- **Keine besonderen Begründungen im Falle der Hebesatzdifferenzierung notwendig:** *Unabhängig davon ob die Kommunen von der Option der Hebesatzdifferenzierung Gebrauch machen oder nicht, sind diese nicht verpflichtet eine Begründung für ihre Entscheidung zu formulieren.*
- **Keine verfassungsrechtlichen Bedenken:** *Das Gutachten räumt die im Vorfeld geäußerten Bedenken gegen die Einführung der Differenzierungsoption umfassend aus. Soweit der Belastungsunterschied zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken nicht mehr als 50 % beträgt, ist die Orientierung der Belastungsverteilung an den Auswirkungen des bisherigen Grundsteuergesetzes zulässig und wirft auch keine Verfassungsmäßigkeitszweifel auf.*
- **Begrenzung der Wohnnebenkosten im Fokus:** *Der Landesgesetzgeber hat den sozial- und gesellschaftlichen Zweck einer Wohnnebenkostenstabilisierung bzw. -reduzierung durch die Begrenzung des Hebesatzes für Nichtwohngrundstücke vorgezeichnet. Diesen Lenkungszweck kann die Kommune für ihre Hebesatzdifferenzierung einfach übernehmen.*

Minister Dr. Optendrenk stellt klar: „Die Grundsteuerreform ist durch ein Urteil des Bundesverfassungsgerichtes notwendig geworden. Wir haben die Kommunen von Anfang an bei der Grundsteuerreform mit weitreichenden Maßnahmen begleitet und unterstützt. Das werden wir auch weiterhin tun.“ Die Beauftragung des Rechtsgutachtens gehört zu einer Reihe von Maßnahmen, mit denen die Finanzverwaltung die Kommunen bei der Umsetzung der Grundsteuerreform unterstützt hat.“

Die Verwaltung vertraut den Aussagen des Finanzministeriums ausdrücklich und nutzt diese nunmehr als entscheidende Grundlage für den Vorschlag einer Hebesatzdifferenzierung.

Der Städte- und Gemeindebund NRW hat das v.g. Gutachten ausgewertet und in seinem Schnellbrief 295/2024 vom 16.09.2024 zum derzeit möglichen Ausmaß einer Differenzierung der Hebesätze für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke wie folgt ausgeführt:

„Für das Ausmaß einer Differenzierung gilt aktuell Folgendes:

- Die Angemessenheit der konkreten Höhe einer Hebesatzdifferenzierung entzieht sich wie der Hebesatz als solcher auch einer rationalen Letztbegründungsmöglichkeit (S. 9, 50, 80). Die Gutachter konzentrieren sich deshalb auf den Grad der Differenzierung/Hebesatzspreizung, also das Verhältnis der differenzierten Hebesätze zueinander.
- Die Gutachter bedienen sich für Ihre Feststellungen, was ein verfassungsgemäßer Differenzierungsgrad sei, unterschiedlicher Referenzgrößen. Sie stellen z. T. auf eine „Hebesatzdifferenzierung von 50 Prozent“ (S. 9) und z. T. auf einen „Belastungsunterschied von 50 Prozent“ (S. 51) ab. Mit 50 Prozent ist jeweils ein **Verhältnis von 1:2** gemeint, sprich der Hebesatz für Nichtwohngrundstücke beträgt das Doppelte desjenigen für Wohngrundstücke (vgl. bereits Schnellbrief [Nr. 282](#) vom 2. September 2024). Darüber hinaus machen sie auch Ausführungen zu Messzahldifferenzierungen (vgl. nur auf S. 9), wie sie in Sachsen und im Saarland geregelt wurden; dies dient jedoch nur Begründungszwecken und spielt im Folgenden keine Rolle.
- Eine „Hebesatzdifferenzierung von 50 Prozent“ wird pauschal für unbedenklich gehalten (S. 9). Wegen der derzeit besonderen Gewichtigkeit des Lenkungszwecks (= „Entlastung von Wohnnebenkosten“) lägen die Zweifelsfälle sogar „weit jenseits“ dessen (ebd.).
- Eine ähnliche Feststellung wird mit Blick auf einen „Belastungsunterschied von 50 Prozent“ getroffen, der den Typus der Grundsteuer nicht verändern würde und keine Zweifel an der Verhältnismäßigkeit aufwerfen dürfte (S. 51). Dabei weisen die Gutachter darauf hin, dass, wer eine Belastungsdifferenzierung von 50 Prozent anstrebe, bedenken müsse, dass § 15 Abs. 1 GrStG bereits eine Belastungsdifferenzierung auf Messzahlebene vorsehe; eine Hebesatzdifferenzierung von 50 Prozent führe daher nicht zu einer Belastungsdifferenzierung in gleicher Höhe, sondern von ca. 54 Prozent (Fn. 130).

Diese feinsinnige Unterscheidung hat nach Überzeugung der Geschäftsstelle für die Überlegungen vor Ort allerdings keine weitere Relevanz. Dies folgt allein schon aus der Feststellung der Gutachter, dass Zweifelsfälle mit Blick auf eine Hebesatzdifferenzierung jedenfalls momentan erst weit jenseits eines Verhältnisses 1:2 lägen, sodass ein Außerachtlassen der unterschiedlichen Messzahlen keine Rolle spielen sollte. Hätten die Gutachter die Berücksichtigung des leichten Messzahlunterschieds für entscheidend gehalten, hätten sie außerdem wohl kaum (allein) die „Hebesatzdifferenzierung von 50 Prozent“ als Referenz in die Zusammenfassung ihrer wesentlichen Ergebnisse (S. 8 f.) aufgenommen.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Geschäftsstelle denjenigen Mitgliedern, die eine Hebesatzdifferenzierung regeln wollen, sich an einem Verhältnis 1:2 bezogen auf die Hebesätze für Wohngrundstücke bzw. Nichtwohngrundstücke als Obergrenze zu orientieren. Eine Zielmarke für Differenzierungen bildet die Empfehlung nicht.“

Die Verwaltung schlägt nunmehr nach einem Informationsaustausch mit den Fraktionsvorsitzenden der im Rat der Stadt Rhede vertretenen Parteien vor, die Hebesätze für die Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke in einem maximalen Verhältnis von 1:2 zu differenzieren und dies mit dem sozial- und gesellschaftlichen Zweck einer Wohnnebenkostenstabilisierung bzw. –reduzierung zu begründen.

Hierfür ist zunächst das Grundsteueraufkommen für die Grundsteuer B getrennt nach den Veranlagungsgruppen zu ermitteln. Hierfür werden das Messbetragsvolumen zum 01.01.2025 sowie die differenzierten Hebesätze aus der Landesliste verwendet:

Veranlagungsgruppe	Messbetragsvolumen [EUR]	differenzierter Hebesatz [v.H.]	Grundsteuervolumen [EUR]
Wohngrundstücke	462.760	723	3.345.754,80
Nichtwohngrundstücke	129.147	1.130	1.459.361,10
Summen			4.805.115,90

Zwischen dem Hebesatz für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke wird dabei ein Verhältnis von 1 zu 1,56 ermittelt.

Bei einem gleichbleibenden Aufkommen für die Grundsteuer B von **4.805.115,90 EUR** können die Hebesätze wie folgt weiter differenziert werden:

Veranlagungsgruppe	Messbetragsvolumen [EUR]	differenzierter Hebesatz [v.H.]	Grundsteuervolumen [EUR]
Wohngrundstücke	462.760	667	3.086.609,20
Nichtwohngrundstücke	129.147	1.331	1.718.506,70
Summen			4.805.115,90

Es ist erkennbar, dass sich bei einer weiteren Differenzierung der Hebesätze das Grundsteuervolumen mit einem Betrag von 259.145,60 EUR von den Wohngrundstücken zu den Nichtwohngrundstücken verschiebt.

Die ermittelten differenzierten Hebesätze für die Grundsteuer B in den Veranlagungsgruppen Wohngrundstücke mit 667 v.H. und Nichtwohngrundstücke mit 1.331 v.H. stehen in einem Verhältnis von 1 zu 1,9950. Jede weitere Ausdifferenzierung führt zu einem Verhältnis von größer als 1 zu 2.

Die Verwaltung schlägt die folgenden Hebesätze für die Grundsteuer B vor:

Wohngrundstücke:	667 v.H.
Nichtwohngrundstücke:	1.331 v.H.

V. Möglichkeit zur Einführung einer Grundsteuer C für baureife, unbebaute Grundstücke

Die Novelle des Grundsteuergesetzes enthält im § 25 Absatz 5 Grundsteuergesetz einen weiteren steuerlichen Tatbestand, der seit längerem in der öffentlichen Diskussion ist: die Besteuerung baureifer, aber unbebauter Grundstücke (Grundsteuer C).

Der Gesetzeswortlaut bringt den Sinn und Zweck dieser speziellen Ausprägung der Grundsteuer zum Ausdruck:

„Die Gemeinde kann aus städtebaulichen Gründen baureife Grundstücke als besondere Grundstücksgruppe innerhalb der unbebauten Grundstücke im Sinne des § 246 des Bewertungsgesetzes bestimmen und abweichend von Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 für die Grundstücksgruppe der baureifen Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festsetzen. Baureife Grundstücke sind unbebaute Grundstücke im Sinne des § 246 des Bewertungsgesetzes, die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden könnten. [...] Als städtebauliche Gründe kommen insbesondere die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen oder die Stärkung der Innenentwicklung in Betracht.“

Derartige Flächen fallen derzeit als unbebaute Grundstücke in den Bereich der Grundsteuer B. Das fiskalische Argument der Generierung von Einnahmen zur Finanzierung der städtischen Aufgaben tritt hier in den Hintergrund zugunsten der städtebaulichen Zielsetzungen (Bedarfsdeckung an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Gemeinbedarfseinrichtungen und Nachverdichtung im Siedlungsraum). Sie soll Spekulationen verhindern und mehr Bauland mobilisieren.

Sowohl das Grundsteuergesetz, als auch die landesrechtliche Spezifizierung durch den § 1 Absatz 2 Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen legen fest, dass der Hebesatz der Grundsteuer C höher als der Hebesatz der Grundsteuer B für Wohn- und Nichtwohngrundstücke ausfallen muss. Dies ist aufgrund der o.g. städtebaulichen Zielsetzung auch geboten. Durch die höhere Besteuerung soll erreicht werden, dass derartige Grundstücke sukzessive bebaut werden.

Diese Intention ist grundsätzlich zu begrüßen. Auch im Stadtgebiet von Rhede gibt es eine nicht unerhebliche Anzahl an Grundstücken, die trotz Baureife aktuell nicht bebaut sind. Vor der Einführung einer

Grundsteuer C gilt es allerdings, zunächst eine grundsätzliche Diskussion zu führen mit dem Ziel, die städtebaulichen Aspekte in diesem Kontext zu erörtern und die Effektivität einer Grundsteuer C zum Erreichen der Ziele kritisch zu betrachten.

Darüber hinaus ist die Frage zu beantworten, wie hoch der Hebesatz der Grundsteuer C und damit die finanzielle Belastung für Eigentümer baureifer Grundstücke ausfallen müsste, um einen Meinungsumschwung in Richtung Bebauung zu erreichen? – Dabei darf eine solche Steuer auf der anderen Seite auch keine „erdrosselnde Wirkung“ entfalten.

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass es eine konzeptionell ähnlich angelegte Steuer in Deutschland unter der Bezeichnung „Baulandsteuer“ bereits ab 1961 gegeben hat. Nach nur zwei Jahren ist diese Steuer dann allerdings als „fehlgeleitet“ wieder abgeschafft worden. Das städtebauliche Ziel einer zügigen Bebauung baureifer Grundstücke ist seinerzeit nicht erreicht worden.

Bei der Entscheidung zur Einführung bzw. Nicht-Einführung einer derartigen Steuer ist der formelle Aufwand zu berücksichtigen, der zu einer gesetzeskonformen und insgesamt gerichtsfesten Steuererhebung betrieben werden muss. Entsprechende Vorgaben sind im § 25 Absatz 5 Satz 6 Grundsteuergesetz definiert worden:

„Die genaue Bezeichnung der baureifen Grundstücke, deren Lage sowie das Gemeindegebiet, auf das sich der gesonderte Hebesatz bezieht, sind jeweils nach den Verhältnissen zu Beginn eines Kalenderjahres von der Gemeinde zu bestimmen, in einer Karte nachzuweisen und im Wege einer Allgemeinverfügung öffentlich bekannt zu geben. In der Allgemeinverfügung sind die städtebaulichen Erwägungen nachvollziehbar darzulegen und die Wahl des Gemeindegebiets, auf das sich der gesonderte Hebesatz beziehen soll, zu begründen.“

Es lässt sich festhalten, dass mit der Einführung einer Grundsteuer C ein erheblicher Verwaltungsaufwand entstehen würde, der durch die jährliche Aktualisierung der Verzeichnisse dauerhaft anfallen würde.

Zwischen den Kommunen im Kreis Borken gibt es ein Einvernehmen darüber, dass mit der Einführung der Grundsteuer C zunächst noch abgewartet werden soll, um erste Praxisbeispiele anderer Kommunen in Nordrhein-Westfalen prüfen und auszuwerten zu können.

VI. Beschlussempfehlung und Erlass einer Hebesatz-Satzung

Die Verwaltung schlägt zusammenfassend vor, für die Erhebung der Grundsteuer folgende Hebesätze festzulegen:

1. für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft: **626 v.H.**,
2. für die unbebauten Grundstücke (§ 247 des Bewertungsgesetzes) und bebauten Grundstücke, die gemäß § 250 Absatz 3 des Bewertungsgesetzes im Sachwertverfahren zu bewerten sind (Nichtwohngrundstücke): **1.331 v.H.**,
3. für die bebauten Grundstücke, die gemäß § 250 Absatz 2 des Bewertungsgesetzes im Ertragswertverfahren zu bewerten sind (Wohngrundstücke): **667 v. H.**

Erlas einer Hebesatz-Satzung

Für die Festsetzung der v.g. Hebesätze für die Grundsteuern wird der Erlass einer Hebesatz-Satzung vorgeschlagen (**vgl. Anlage 5**). Die Satzung verfolgt vor allem den Zweck, die rechtlich präzise Formulierung der Präambel und der Differenzierungsgruppen zu erleichtern. Außerdem soll mit der ausdrücklichen Nennung des laut Gutachtens rechtlich zulässigen Lenkungszwecks einer Entlastung von Wohnnebenkosten bereits der Satzungstext selbst der gemeindlichen Dokumentationsobliegenheit entgegenkommen.

Damit wird ausreichend dokumentiert, dass politisch aufgrund der Wohnkostenentwicklung im Allgemeinen und/oder der Vermeidung von Belastungssprüngen aufgrund der Grundsteuerreform im Besonderen das Bedürfnis nach einer Wohnnebenkostenstabilisierung und -reduzierung gesehen wird.

Ein wesentlicher Vorteil der Hebesatz-Satzung ist, dass bei einer notwendigen unterjährigen Veränderung der Hebesätze eine einfache Satzungsänderung möglich ist und auf ein ansonsten aufwendiges Verfahren zur Änderung einer Haushaltssatzung verzichtet werden kann.

Der Satzungsentwurf beschränkt sich auf die Grundsteuer A und B. In der Haushaltssatzung sind die Hebesätze ebenfalls auszuweisen; dort haben sie jedoch lediglich eine deklaratorische Bedeutung. Der Hebesatz für die Gewerbesteuer wird eigenständig in der Haushaltssatzung geregelt.

V. Finanzielle / haushaltsrechtliche und über das übliche Maß hinausgehende organisatorische und / oder personelle Auswirkungen

vgl. die Ausführungen zu Ziffer IV.

VI. Auswirkung auf Zielvereinbarung

keine

VII. Anlagen

1. Berechnungsgrundlagen für die Grundsteuer A (Finanzministerium NRW)
2. Berechnungsgrundlagen für die Grundsteuer B (Finanzministerium NRW)
3. Liste der zur Aufkommensneutralität führenden Hebesätze aller Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen (Finanzministerium NRW)
4. Schreiben an den Haushalts- und Finanzausschuss des Landtags NRW in Sachen „Differenzierung Hebesätze)
5. Entwurf Satzung zur Festsetzung der Hebesätze der Grundsteuer (Hebesatz-Satzung)

Im Auftrag

Schmeing
Kämmerer

Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer A:

Aktualisierung
09/2024

Stadt / Gemeinde:	Land- und Forstwirtschaftliches Vermögen (Grundsteuer A)					
	Hebesatz	Grundsteuerermessbetragsvolumen			Anzahl Fälle	
	2024	01.01.2024	davon: Wohnteile (1.1.2024)	refor- miertes Recht	01.01.2024	refor- miertes Recht
Aachen	305	52.814	10.680	35.382	2.629	2.626
Ahaus	259	116.472	57.960	52.809	1.428	1.428
Ahlen	333	82.855	24.420	45.667	747	749
Aldenhoven	440	37.825	6.060	16.307	991	991
Alfter	450	19.068	3.900	6.812	2.296	2.291
Alpen	255	38.947	10.380	24.019	896	892
Alsdorf	437	13.966	2.220	6.012	586	581
Altena	400	4.287	1.020	6.300	817	807
Altenbeken	259	25.080	6.180	18.430	649	648
Altenberge	254	55.416	18.420	28.851	438	438
Anröchte	280	44.635	11.460	32.266	596	595
Arnsberg	299	37.641	6.060	31.054	1.090	1.080
Ascheberg	249	71.661	21.180	48.953	625	624
Attendorn	220	23.111	5.160	16.696	840	840
Augustdorf	220	1.092	420	2.237	139	139
Bad Berleburg	420	47.166	18.360	48.543	2.222	2.222
Bad Driburg	278	27.297	10.320	26.812	959	959
Bad Honnef	280	5.560	1.680	8.653	1.170	1.146
Bad Laasphe	338	20.216	8.640	24.220	1.738	1.738
Bad Lippspringe	259	12.718	3.360	7.567	339	338
Bad Münstereifel	470	23.690	6.300	23.102	3.200	3.195
Bad Oeynhausen	276	34.453	13.380	15.185	1.470	1.468
Bad Salzuflen	425	57.769	11.700	33.248	981	981
Bad Sassendorf	307	48.335	8.100	29.518	499	498
Bad Wünnenberg	250	64.172	25.080	46.391	1.143	1.138
Baesweiler	320	22.022	4.260	9.022	613	605
Balve	395	19.432	5.460	19.444	622	622
Barntrup	300	24.591	5.040	18.528	577	575
Beckum	279	67.228	19.260	40.987	723	723
Bedburg	550	70.935	11.520	31.386	693	689
Bedburg-Hau	259	50.018	7.740	31.230	716	716
Beelen	248	33.762	19.500	12.737	367	367
Bergheim	430	60.230	7.380	25.308	891	882
Bergisch Gladbach	297	12.835	2.220	10.563	1.678	1.677
Bergkamen	350	13.021	3.960	7.843	302	300
Bergneustadt	370	6.476	2.400	4.376	833	832
Bestwig	246	17.579	3.060	22.522	500	500
Beverungen	299	34.117	11.760	25.860	1.270	1.271
Bielefeld	300	94.872	24.960	49.906	1.835	1.833
Billerbeck	291	84.747	23.640	47.650	618	618
Blankenheim	650	26.132	8.520	24.810	1.785	1.786
Blomberg	300	47.914	8.460	31.136	1.058	1.057
Bocholt	404	83.834	40.260	38.748	1.110	1.110
Bochum	250	29.473	4.260	17.095	1.090	1.084
Bönen	655	29.879	6.660	14.577	306	305
Bonn	340	19.631	2.760	10.497	4.315	4.301
Borchen	259	38.700	16.020	26.716	671	671
Borgentreich	331	82.607	21.060	55.949	1.617	1.617
Borgholzhausen	259	32.692	10.080	22.941	545	545
Borken	299	135.851	51.840	63.437	1.147	1.147
Bornheim	315	66.355	9.900	24.689	3.792	3.781
Bottrop	265	42.428	14.820	26.868	963	960
Brakel	310	68.123	19.860	53.114	1.317	1.317
Breckerfeld	270	18.271	4.740	14.348	513	516

Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer A:

Stadt / Gemeinde:	Land- und Forstwirtschaftliches Vermögen (Grundsteuer A)					
	Hebesatz	Grundsteuerermessbetragsvolumen			Anzahl Fälle	
	2024	01.01.2024	davon: Wohnteile (1.1.2024)	refor- miertes Recht	01.01.2024	refor- miertes Recht
Brilon	270	55.127	17.400	44.202	2.083	2.080
Brüggen	259	26.919	5.640	13.374	1.359	1.295
Brühl	200	8.859	900	4.470	871	870
Bünde	259	30.822	8.820	14.382	1.013	1.010
Burbach	223	6.838	780	8.706	2.563	2.563
Büren	377	66.289	20.700	47.357	1.233	1.226
Burscheid	260	12.166	2.640	6.774	1.078	1.067
Castrop-Rauxel	600	14.178	4.200	8.090	381	381
Coesfeld	250	98.062	39.180	56.017	837	836
Dahlem	495	13.084	3.900	17.377	712	712
Datteln	500	28.852	9.660	15.393	540	540
Delbrück	259	129.545	66.900	59.893	1.809	1.807
Detmold	276	44.742	9.480	33.012	1.390	1.389
Dinslaken	280	14.721	5.820	7.628	492	491
Dörentrup	297	24.452	4.680	17.893	503	501
Dormagen	290	44.980	7.620	20.518	1.339	1.290
Dorsten	450	91.893	41.340	43.657	1.396	1.396
Dortmund	325	63.659	12.300	37.626	2.082	2.080
Drensteinfurt	279	69.328	21.120	45.097	680	679
Drolshagen	317	15.890	7.680	13.717	983	982
Duisburg	260	40.070	5.400	27.834	959	907
Dülmen	254	139.173	48.120	74.221	1.182	1.181
Düren	370	42.925	6.300	25.960	1.119	1.118
Düsseldorf	156	81.103	11.700	37.180	1.265	1.244
Eitorf	359	16.675	1.800	10.616	1.959	1.958
Elsdorf	550	42.431	5.400	18.830	785	772
Emmerich am Rhein	259	40.749	7.380	25.987	946	946
Emsdetten	326	51.136	24.720	24.089	669	669
Engelskirchen	469	10.120	1.740	7.883	1.454	1.452
Enger	259	31.411	7.380	14.861	492	492
Ennepetal	300	14.864	3.600	11.712	657	656
Ennigerloh	266	82.685	27.300	59.776	810	810
Ense	247	31.941	8.160	19.222	394	394
Erfstadt	380	81.891	9.660	41.136	1.758	1.746
Erkelenz	240	97.865	14.880	44.749	2.910	2.881
Erkrath	285	11.812	1.380	6.378	142	142
Erndtebrück	380	11.527	5.040	12.461	673	673
Erwitte	383	69.603	13.020	39.650	894	893
Eschweiler	320	35.605	7.680	19.686	844	844
Eslohe (Sauerland)	226	38.639	12.180	41.784	710	710
Espelkamp	297	38.524	16.500	22.792	1.153	1.153
Essen	255	45.855	6.660	26.027	1.601	1.591
Euskirchen	292	61.486	8.220	38.304	2.022	2.016
Everswinkel	255	46.439	14.220	32.485	334	334
Extertal	300	38.897	10.740	28.264	1.282	1.277
Finnentrop	259	25.347	7.440	24.052	689	689
Frechen	300	19.490	1.740	7.988	213	212
Freudenberg	250	4.914	1.980	6.398	2.342	2.341
Fröndenberg/Ruhr	340	30.997	7.680	18.159	658	655
Gangelt	259	34.129	6.840	19.022	1.733	1.732
Geilenkirchen	300	62.803	10.140	28.607	2.137	2.136
Geldern	267	161.249	29.220	54.341	1.296	1.295
Gelsenkirchen	338	16.445	4.020	8.544	375	375
Gescher	315	59.865	28.860	31.776	552	552

Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer A:

Stadt / Gemeinde:	Land- und Forstwirtschaftliches Vermögen (Grundsteuer A)					
	Hebesatz	Grundsteuerermessbetragsvolumen			Anzahl Fälle	
	2024	01.01.2024	davon: Wohnteile (1.1.2024)	refor- miertes Recht	01.01.2024	refor- miertes Recht
Geseke	420	52.108	15.960	33.831	1.025	1.024
Gevelsberg	220	6.595	1.560	4.385	318	318
Gladbeck	285	8.067	2.160	4.954	187	187
Goch	285	88.578	15.420	47.858	1.727	1.725
Grefrath	315	25.983	5.940	11.812	529	529
Greven	590	83.720	31.620	47.912	776	775
Grevenbroich	300	78.463	10.980	33.599	1.888	1.758
Gronau (Westf.)	259	47.238	23.640	22.551	826	826
Gummersbach	545	11.118	3.360	10.697	3.006	3.004
Gütersloh	360	55.605	26.460	27.165	1.201	1.200
Haan	254	9.243	1.440	4.598	274	274
Hagen	445	24.922	6.180	21.724	1.151	1.135
Halle (Westf.)	259	36.269	13.620	23.031	710	710
Hallenberg	247	9.142	4.920	8.353	1.129	1.126
Haltern am See	400	46.487	19.500	26.034	915	915
Halver	250	26.364	7.500	20.992	741	739
Hamm	225	124.208	33.540	66.274	1.813	1.809
Hamminkeln	330	95.307	35.100	64.367	1.853	1.849
Harsewinkel	259	55.510	22.500	34.063	751	751
Hattingen	600	25.198	6.660	15.841	1.282	1.283
Havixbeck	293	41.445	13.020	20.530	338	338
Heek	259	43.374	16.800	25.649	571	569
Heiden	355	37.846	18.240	19.920	378	378
Heiligenhaus	210	15.763	3.840	9.197	310	310
Heimbach	950	10.211	2.580	10.654	953	953
Heinsberg	320	69.226	16.260	30.743	3.600	3.582
Hellenthal	555	19.981	7.020	22.705	1.969	1.969
Hemer	350	10.652	1.740	11.885	722	722
Hennef (Sieg)	430	34.844	10.200	24.186	3.263	3.262
Herdecke	237	4.386	1.380	2.740	359	358
Herford	237	44.805	11.100	22.313	961	958
Herne	240	7.557	1.680	4.466	168	168
Herscheid	260	9.728	2.340	12.389	586	585
Herten	285	9.314	2.340	4.271	212	211
Herzebrock-Clarholz	230	67.076	31.980	30.659	720	720
Herzogenrath	325	14.746	2.280	8.126	583	582
Hiddenhausen	259	11.075	2.760	5.822	319	318
Hilchenbach	300	13.801	2.700	13.237	969	969
Hilden	290	4.003	720	2.859	131	129
Hille	305	70.686	31.860	36.184	1.816	1.814
Holzwickede	350	9.542	1.500	5.431	192	191
Hopsten	330	66.075	31.800	39.021	775	775
Horn-Bad Meinberg	250	36.003	7.200	22.196	986	986
Hörstel	254	65.380	29.940	36.202	844	844
Horstmar	355	31.880	13.680	18.689	363	363
Hövelhof	247	26.709	15.240	15.431	601	599
Höxter	395	46.694	16.980	36.181	2.511	2.511
Hückelhoven	254	31.634	4.380	19.954	1.639	1.631
Hückeswagen	400	15.382	5.100	12.334	647	647
Hüllhorst	254	32.707	7.800	18.124	925	925
Hünxe	325	37.036	13.500	24.363	956	956
Hürtgenwald	870	30.783	5.400	19.466	1.260	1.260
Hürth	228	23.683	3.780	8.739	765	763
Ibbenbüren	340	50.701	24.720	27.781	1.227	1.227

Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer A:

Stadt / Gemeinde:	Land- und Forstwirtschaftliches Vermögen (Grundsteuer A)					
	Hebesatz	Grundsteuerermessbetragsvolumen			Anzahl Fälle	
	2024	01.01.2024	davon: Wohnteile (1.1.2024)	refor- miertes Recht	01.01.2024	refor- miertes Recht
Inden	700	10.965	1.920	5.748	303	303
Iserlohn	265	40.199	10.080	27.102	1.204	1.203
Isselburg	256	35.495	12.240	15.289	526	525
Issum	259	39.690	8.520	20.848	825	824
Jüchen	350	61.135	9.120	22.948	1.166	1.130
Jülich	430	54.812	8.820	25.886	1.715	1.715
Kaarst	243	41.475	7.200	12.687	596	597
Kalkar	260	64.342	10.800	42.766	1.142	1.142
Kall	350	13.101	4.320	12.828	1.195	1.194
Kalletal	292	46.630	10.560	37.164	1.276	1.268
Kamen	440	21.351	4.380	11.070	308	307
Kamp-Lintfort	300	27.425	7.440	14.710	588	581
Kempen	300	62.090	11.640	28.662	1.015	1.013
Kerken	279	55.357	10.260	25.728	938	938
Kerpen	365	63.533	9.900	35.443	809	797
Kevelaer	259	118.354	23.940	50.643	1.186	1.186
Kierspe	309	15.976	4.800	15.613	831	830
Kirchhundem	280	26.722	6.300	26.076	1.131	1.131
Kirchlengern	259	19.695	6.300	9.701	536	532
Kleve	259	53.391	7.080	32.517	764	763
Köln	165	80.683	7.140	44.956	2.119	2.113
Königswinter	300	23.646	5.220	15.660	2.650	2.632
Korschenbroich	300	48.222	8.460	23.466	1.643	1.603
Kranenburg	259	40.659	6.780	28.707	904	904
Krefeld	265	58.533	9.420	26.236	1.908	1.890
Kreuzau	559	15.802	3.240	10.893	1.362	1.364
Kreuztal	260	6.788	2.100	9.596	1.369	1.368
Kürten	320	22.512	5.880	14.451	1.733	1.732
Ladbergen	314	27.453	15.420	15.824	422	422
Laer	310	28.887	9.540	16.678	249	249
Lage	254	41.789	9.240	22.313	956	956
Langenberg	259	33.261	16.140	15.270	423	423
Langenfeld (Rhld.)	160	18.994	5.700	7.414	561	560
Langerwehe	550	16.706	3.660	10.104	546	546
Legden	228	54.347	21.060	24.149	381	381
Leichlingen (Rhld.)	230	18.632	5.100	8.679	1.077	1.032
Lemgo	280	49.857	8.340	32.922	1.355	1.348
Lengerich	286	42.487	15.780	27.299	917	917
Lennestadt	259	21.824	6.660	27.196	1.104	1.104
Leopoldshöhe	260	29.148	5.940	13.251	465	465
Leverkusen	375	25.951	6.180	11.205	1.292	1.258
Lichtenau	320	69.841	28.200	60.042	1.343	1.342
Lienen	368	31.205	12.720	23.569	792	792
Lindlar	400	27.793	8.160	20.128	2.011	2.009
Linnich	340	53.966	9.600	25.009	2.282	2.282
Lippetal	259	85.169	28.500	52.284	1.042	1.040
Lippstadt	300	90.342	19.980	35.895	1.325	1.325
Lohmar	400	22.934	5.160	14.568	1.500	1.500
Löhne	306	32.703	10.740	15.608	968	966
Lotte	276	15.850	7.500	10.781	427	426
Lübbecke	217	30.951	10.260	17.699	1.008	1.008
Lüdenscheid	330	11.351	1.620	17.663	685	680
Lüdinghausen	260	107.482	42.540	60.039	942	940
Lügde	292	27.536	9.540	22.990	1.211	1.211

Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer A:

Stadt / Gemeinde:	Land- und Forstwirtschaftliches Vermögen (Grundsteuer A)					
	Hebesatz	Grundsteuerermessbetragsvolumen			Anzahl Fälle	
	2024	01.01.2024	davon: Wohnteile (1.1.2024)	refor- miertes Recht	01.01.2024	refor- miertes Recht
Lünen	390	21.417	5.400	11.094	389	389
Marienheide	400	12.787	2.880	10.169	1.096	1.096
Marienmünster	274	32.483	10.980	23.190	614	614
Marl	285	22.086	7.920	13.995	625	613
Marsberg	321	49.600	15.660	49.865	2.292	2.289
Mechernich	463	41.740	10.200	31.534	1.967	1.967
Meckenheim	380	27.402	4.500	17.122	563	558
Medebach	305	22.117	12.060	26.802	1.372	1.369
Meerbusch	250	41.356	6.720	17.121	1.029	1.027
Meinerzhagen	295	18.283	5.340	22.857	1.120	1.120
Menden (Sauerland)	250	31.230	8.280	20.040	539	539
Merzenich	377	25.626	2.640	14.882	387	387
Meschede	260	47.437	13.020	58.658	1.274	1.274
Metelen	231	26.291	12.900	15.938	321	321
Mettingen	587	24.424	11.340	12.393	745	744
Mettmann	290	32.515	4.200	16.673	301	301
Minden	303	45.522	11.460	24.681	1.548	1.545
Moers	300	25.978	5.220	12.125	774	728
Möhnesee	312	36.342	7.920	34.341	676	674
Mönchengladbach	240	88.090	15.120	38.510	3.552	3.550
Monheim am Rhein	282	6.513	780	3.311	109	109
Monschau	450	17.072	7.200	13.023	2.198	2.197
Morsbach	720	11.567	5.880	8.603	1.803	1.801
Much	500	32.240	11.280	22.893	2.116	2.115
Mülheim an der Ruhr	265	26.478	5.760	14.561	624	542
Münster	255	159.680	57.000	84.649	1.740	1.738
Nachrodt-Wiblingwerde	400	6.838	2.220	6.247	212	211
Netphen	265	12.179	4.620	20.238	2.901	2.901
Nettersheim	380	17.978	5.880	15.155	1.348	1.348
Nettetal	240	84.585	12.900	31.772	1.859	1.856
Neuenkirchen	235	42.770	22.080	17.814	516	516
Neuenrade	254	13.216	3.060	11.562	396	392
Neukirchen-Vluyn	370	26.572	5.640	13.043	600	596
Neunkirchen	254	2.941	660	5.188	1.193	1.192
Neunkirchen-Seelscheid	599	16.357	4.740	11.731	1.449	1.449
Neuss	205	52.468	8.760	30.020	1.245	1.243
Nideggen	600	15.079	3.360	14.471	1.578	1.577
Niederkassel	350	21.279	3.120	11.125	627	626
Niederkrüchten	255	21.982	3.420	12.512	1.284	1.220
Niederzier	430	20.392	3.060	10.866	643	643
Nieheim	329	37.576	11.580	27.145	874	874
Nordkirchen	260	36.986	10.440	23.571	293	292
Nordwalde	320	36.775	13.980	22.294	333	333
Nörvenich	460	61.636	8.220	32.291	795	791
Nottuln	259	66.296	21.360	38.624	683	682
Nümbrecht	329	17.486	4.860	14.077	2.381	2.381
Oberhausen	250	7.665	2.100	5.112	455	454
Ochtrup	306	82.185	43.260	37.205	910	910
Odenthal	270	13.329	3.480	8.734	967	966
Oelde	260	68.055	26.940	39.360	835	835
Oer-Erkenschwick	400	9.394	2.940	6.931	266	266
Oerlinghausen	300	7.602	1.860	6.095	301	301
Olfen	259	39.806	14.940	19.416	392	388
Olpe	254	12.729	6.060	13.574	918	918

Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer A:

Stadt / Gemeinde:	Land- und Forstwirtschaftliches Vermögen (Grundsteuer A)					
	Hebesatz	Grundsteuerermessbetragsvolumen			Anzahl Fälle	
	2024	01.01.2024	davon: Wohnteile (1.1.2024)	refor- miertes Recht	01.01.2024	refor- miertes Recht
Olsberg	325	20.558	4.740	25.767	1.003	1.001
Ostbevern	254	60.044	23.880	38.551	518	518
Overath	360	23.577	5.220	16.101	1.673	1.673
Paderborn	259	70.279	28.380	39.556	1.337	1.334
Petershagen	300	125.688	49.380	68.700	3.327	3.323
Plettenberg	290	11.494	2.940	14.142	790	790
Porta Westfalica	245	49.936	13.740	26.636	2.084	2.078
Preußisch Oldendorf	418	38.206	13.140	20.999	984	984
Pulheim	290	62.686	7.680	33.521	902	900
Radevormwald	400	17.381	4.680	14.415	782	780
Raesfeld	319	52.681	23.400	23.620	543	543
Rahden	300	87.755	39.240	55.021	1.603	1.602
Ratingen	220	33.815	5.400	20.306	529	528
Recke	404	35.931	18.780	20.054	516	516
Recklinghausen	390	23.022	7.500	12.516	580	580
Rees	259	62.494	11.280	43.515	1.289	1.288
Reichshof	445	17.975	6.240	18.839	3.228	3.228
Reken	170	52.718	21.180	29.236	670	670
Remscheid	230	13.509	2.220	10.130	1.153	1.152
Rheda-Wiedenbrück	259	53.922	24.540	28.888	667	664
Rhede	493	54.142	21.900	25.744	542	540
Rheinbach	452	34.625	7.980	21.784	1.427	1.422
Rheinberg	390	40.108	7.080	20.371	849	833
Rheine	440	71.394	30.120	38.308	1.066	1.066
Rheurdt	354	24.573	4.980	10.970	474	474
Rietberg	280	108.791	67.380	40.036	1.458	1.458
Rödinghausen	325	27.188	8.460	12.732	613	610
Roetgen	370	3.253	900	5.375	622	622
Rommerskirchen	285	66.930	9.600	29.025	1.085	1.048
Rosendahl	260	83.366	31.740	45.277	548	547
Rösrath	270	6.474	840	4.439	827	827
Ruppichteroth	300	15.105	5.340	12.635	1.449	1.445
Rüthen	350	55.702	16.320	48.951	1.329	1.327
Saerbeck	375	39.106	15.720	22.292	264	264
Salzkotten	259	70.425	26.820	40.507	1.362	1.357
Sankt Augustin	460	7.372	1.320	4.709	748	735
Sassenberg	259	61.940	25.500	32.617	583	582
Schalksmühle	240	7.903	2.880	7.490	499	496
Schermbeck	400	52.182	17.880	33.278	1.095	1.094
Schieder-Schwalenberg	285	20.547	4.860	15.017	549	548
Schlangen	275	7.470	3.420	6.531	358	358
Schleiden	650	27.816	5.280	15.096	1.411	1.411
Schloß Holte-Stukenbrock	175	24.038	12.960	13.498	632	632
Schmallenberg	200	69.824	21.000	78.220	2.076	2.076
Schöppingen	209	60.563	17.640	37.708	498	501
Schwalmtal	260	35.452	7.080	15.866	1.241	1.190
Schwelm	220	6.080	1.560	2.788	266	266
Schwerte	740	21.937	3.240	13.194	511	510
Selfkant	330	24.799	5.400	14.453	1.719	1.718
Selm	600	37.444	11.820	22.308	543	542
Senden	260	84.278	25.440	50.072	619	609
Sendenhorst	259	75.594	20.040	45.699	550	549
Siegburg	260	2.910	600	2.194	334	334
Siegen	225	10.426	3.120	15.634	2.444	2.443

Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer A:

Stadt / Gemeinde:	Land- und Forstwirtschaftliches Vermögen (Grundsteuer A)					
	Hebesatz	Grundsteuerermessbetragsvolumen			Anzahl Fälle	
	2024	01.01.2024	davon: Wohnteile (1.1.2024)	refor- miertes Recht	01.01.2024	refor- miertes Recht
Simmerath	350	16.391	6.060	16.888	2.634	2.634
Soest	329	61.465	12.300	33.286	888	881
Solingen	305	19.529	2.580	9.188	2.078	2.076
Sonsbeck	250	40.958	10.560	21.196	578	572
Spenge	300	30.123	8.220	14.829	581	580
Sprockhövel	250	18.304	5.100	11.418	947	945
Stadtlohn	259	61.466	26.820	28.521	606	605
Steinfurt	388	75.745	31.200	45.998	639	637
Steinhagen	192	28.842	10.500	19.387	661	660
Steinheim	265	41.131	10.260	27.218	952	952
Stemwede	259	98.854	39.780	61.674	1.997	1.996
Stolberg (Rhd.)	495	17.592	4.260	19.020	1.623	1.620
Straelen	217	173.198	33.780	48.088	1.249	1.249
Südlohn	300	48.736	19.320	20.353	412	412
Sundern (Sauerland)	335	39.036	12.000	38.868	1.367	1.360
Swisttal	445	41.363	6.420	21.497	968	964
Tecklenburg	365	32.887	14.400	22.183	791	790
Telgte	275	61.848	22.440	36.552	629	627
Titz	545	64.175	9.060	32.423	1.273	1.273
Tönisvorst	320	49.922	8.400	20.990	588	588
Troisdorf	370	7.729	900	4.379	855	855
Übach-Palenberg	300	17.760	2.880	7.920	477	477
Uedem	254	57.860	10.440	27.564	648	648
Unna	447	56.120	10.800	31.170	766	765
Velbert	215	27.375	7.200	18.799	745	746
Velen	285	59.410	24.300	27.599	566	566
Verl	90	56.538	32.760	22.753	1.109	1.109
Versmold	259	54.940	21.420	29.431	905	902
Vettweiß	552	65.878	6.720	33.821	1.213	1.212
Viersen	330	70.606	12.540	28.490	1.540	1.498
Vlotho	259	48.341	17.040	26.004	1.502	1.497
Voerde (Niederrhein)	300	22.692	3.660	12.415	1.048	1.048
Vreden	259	99.017	47.940	48.178	1.073	1.073
Wachtberg	380	33.181	9.480	21.785	1.624	1.598
Wachtendonk	344	40.591	9.420	21.518	616	616
Wadersloh	259	88.840	28.260	49.584	906	906
Waldbröl	320	15.232	6.600	11.131	2.315	2.313
Waldfeucht	280	26.237	6.780	11.021	1.534	1.533
Waltrop	460	25.394	7.500	13.367	429	429
Warburg	370	76.283	16.560	51.556	1.723	1.723
Warendorf	308	125.328	43.980	73.896	1.151	1.149
Warstein	420	32.692	7.380	33.929	1.504	1.502
Wassenberg	260	13.241	2.820	7.239	1.242	1.242
Weeze	240	43.962	9.360	24.212	427	427
Wegberg	320	35.608	6.960	18.767	2.293	2.292
Weilerswist	510	39.480	4.740	20.780	692	681
Welper	505	63.045	15.660	35.863	1.218	1.217
Wenden	215	17.321	7.020	12.663	1.643	1.643
Werdohl	369	4.158	960	4.942	191	191
Werl	478	58.899	15.900	30.995	811	810
Wermelskirchen	315	19.351	4.800	12.941	1.935	1.892
Werne	400	47.832	15.660	29.617	532	527
Werther (Westf.)	259	25.282	7.920	14.595	395	395
Wesel	370	49.652	11.040	32.754	1.128	1.127

Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer A:

Stadt / Gemeinde:	Land- und Forstwirtschaftliches Vermögen (Grundsteuer A)					
	Hebesatz	Grundsteuerermessbetragsvolumen			Anzahl Fälle	
	2024	01.01.2024	davon: Wohnteile (1.1.2024)	refor- miertes Recht	01.01.2024	refor- miertes Recht
Wesseling	300	9.826	1.740	3.915	378	378
Westerkappeln	320	38.238	15.240	28.461	937	937
Wetter (Ruhr)	247	9.872	3.240	5.882	392	392
Wettringen	230	50.073	26.520	22.737	447	447
Wickede (Ruhr)	325	12.801	3.780	7.653	231	231
Wiehl	260	7.072	1.500	5.868	2.111	2.111
Willebadessen	331	49.997	11.520	42.367	1.087	1.086
Willich	310	63.885	12.720	24.560	969	954
Wilnsdorf	400	7.026	2.700	11.619	3.061	3.061
Windeck	490	15.890	4.740	16.383	3.103	3.102
Winterberg	310	16.217	3.900	20.408	1.710	1.707
Wipperfürth	400	41.955	13.500	33.490	1.769	1.768
Witten	380	24.529	5.040	10.126	1.483	1.484
Wülfrath	320	13.801	1.740	8.363	207	207
Wuppertal	240	33.481	6.060	21.594	1.739	1.716
Würselen	437	25.384	5.820	10.292	794	794
Xanten	400	37.896	8.940	25.912	789	789
Zülpich	469	74.701	9.660	43.865	1.747	1.739

Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer B:

Aktualisierung 09/2024

Stadt / Gemeinde:	Grundvermögen (Grundsteuer B)													
	Hebesatz	Grundsteuermessbetragsvolumen							Anzahl Fälle					
	2024	1.1.2024	Wohn- teile (1.1.2024)	Differenziert nach:		re- for- miertes Recht	Differenziert nach:		1.1.2024	Differenziert nach:		re- for- miertes Recht	Differenziert nach:	
				Wohn- grund- stücke (1.1.2024)	Nichtwohn- grund- stücke (1.1.2024)		Wohn- grund- stücke (re- for- miertes Recht)	Nichtwohn- grund- stücke (re- for- miertes Recht)		Wohn- grund- stücke (1.1.2024)	Nichtwohn- grund- stücke (1.1.2024)		Wohn- grund- stücke (re- for- miertes Recht)	Nichtwohn- grund- stücke (re- for- miertes Recht)
Aachen	525	9.364.809	10.680	5.361.399	4.003.410	7.978.814	5.732.959	2.245.855	75.328	63.985	11.343	75.822	65.332	10.490
Ahaus	501	1.552.279	57.960	890.974	661.305	1.318.970	954.945	364.025	14.722	12.536	2.186	15.249	12.907	2.342
Ahlen	546	1.851.046	24.420	1.193.600	657.445	1.240.507	964.663	275.844	17.567	15.421	2.146	17.891	15.675	2.216
Aldenhoven	820	450.851	6.060	312.888	137.963	429.284	340.293	88.991	4.977	4.361	616	5.040	4.401	639
Alfter	995	793.423	3.900	643.012	150.410	889.943	766.868	123.075	8.588	7.742	846	8.625	7.754	871
Alpen	493	475.591	10.380	356.188	119.403	387.925	310.591	77.334	5.004	4.385	619	5.060	4.371	689
Alsdorf	895	1.404.945	2.220	937.236	467.709	1.253.958	895.835	358.123	15.359	13.496	1.863	15.443	13.662	1.781
Altena	910	590.659	1.020	315.487	275.172	398.880	279.639	119.241	6.438	5.084	1.354	6.499	5.169	1.330
Altenbeken	501	266.662	6.180	210.084	56.578	245.229	196.765	48.464	3.279	2.722	557	3.358	2.820	538
Altenberge	493	401.403	18.420	263.911	137.492	376.265	278.786	97.479	3.654	3.199	455	3.869	3.431	438
Anröchte	520	365.556	11.460	223.904	141.652	287.919	215.560	72.359	3.795	3.161	634	3.967	3.306	661
Arnsberg	573	2.581.229	6.060	1.486.142	1.095.087	2.078.147	1.506.758	571.389	26.863	22.663	4.200	27.037	22.834	4.203
Ascheberg	481	507.257	21.180	358.053	149.203	441.533	346.822	94.711	5.300	4.505	795	5.648	4.795	853
Attendorn	425	1.006.683	5.160	560.552	446.131	735.545	520.886	214.659	8.665	7.369	1.296	8.759	7.442	1.317
Augustdorf	494	335.864	420	234.911	100.954	251.429	184.263	67.166	3.060	2.638	422	3.068	2.636	432
Bad Berleburg	495	613.508	18.360	392.307	221.201	457.198	348.202	108.996	7.631	6.093	1.538	7.931	6.446	1.485
Bad Driburg	501	690.094	10.320	451.722	238.372	470.834	370.438	100.396	7.239	6.057	1.182	7.383	6.253	1.130
Bad Honnef	815	1.070.474	1.680	759.716	310.757	1.149.391	882.938	266.453	11.367	9.371	1.996	11.227	9.350	1.877
Bad Laasphe	650	489.025	8.640	288.157	200.868	322.358	245.987	76.371	5.727	4.387	1.340	5.885	4.572	1.313
Bad Lippspringe	501	532.276	3.360	376.037	156.239	530.887	395.518	135.369	5.992	5.107	885	5.996	5.199	797
Bad Münstereifel	695	755.148	6.300	570.325	184.823	591.888	486.623	105.265	8.803	6.986	1.817	8.878	7.030	1.848
Bad Oeynhausen	552	2.106.780	13.380	1.292.874	813.906	1.445.281	1.085.208	360.073	18.387	15.770	2.617	18.554	16.040	2.514
Bad Salzuflen	620	2.299.851	11.700	1.434.135	865.716	1.668.478	1.198.364	470.114	20.688	17.809	2.879	20.802	18.101	2.701
Bad Sassendorf	585	419.024	8.100	311.256	107.768	380.329	296.168	84.161	5.347	4.589	758	5.455	4.633	822
Bad Wünnenberg	429	470.393	25.080	276.740	193.652	360.729	256.674	104.055	4.682	3.609	1.073	4.955	3.933	1.022
Baesweiler	555	911.261	4.260	692.446	218.815	725.721	582.552	143.169	9.283	8.060	1.223	9.350	8.114	1.236
Balve	675	399.104	5.460	278.051	121.052	285.885	219.075	66.810	4.358	3.458	900	4.448	3.586	862
Barntrup	550	325.241	5.040	211.725	113.516	205.878	159.224	46.654	3.051	2.582	469	3.126	2.660	466
Beckum	519	1.390.764	19.260	850.451	540.313	1.010.077	754.077	256.000	13.987	12.214	1.773	14.277	12.417	1.860
Bedburg	850	975.345	11.520	667.362	307.984	859.127	663.216	195.911	9.216	8.148	1.068	9.319	8.340	979
Bedburg-Hau	501	368.216	7.740	292.454	75.762	399.789	339.749	60.040	4.938	4.443	495	5.065	4.539	526
Beelen	476	230.236	19.500	132.066	98.170	155.490	116.354	39.136	1.955	1.673	282	2.129	1.837	292
Bergheim	760	2.278.558	7.380	1.545.927	732.631	1.962.064	1.517.823	444.241	22.205	20.063	2.142	22.329	20.179	2.150
Bergisch Gladbach	731	4.455.816	2.220	3.248.762	1.207.054	5.056.296	4.031.267	1.025.029	45.983	39.511	6.472	46.049	39.793	6.256
Bergkamen	670	1.424.231	3.960	951.508	472.723	1.200.183	990.827	209.356	14.976	13.507	1.469	15.040	13.584	1.456
Bergneustadt	959	598.850	2.400	412.929	185.921	468.365	366.974	101.391	6.193	5.148	1.045	6.235	5.182	1.053
Bestwig	488	312.857	3.060	200.125	112.732	225.222	177.880	47.342	3.883	3.210	673	3.947	3.283	664

Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer B:

Stadt / Gemeinde:	Grundvermögen (Grundsteuer B)													
	Hebesatz	Grundsteuermessbetragsvolumen							Anzahl Fälle					
	2024	1.1.2024	Wohnteile (1.1.2024)	Differenziert nach:		reformiertes Recht	Differenziert nach:		1.1.2024	Differenziert nach:		reformiertes Recht	Differenziert nach:	
				Wohn- grund- stücke (1.1.2024)	Nichtwohn- grund- stücke (1.1.2024)		Wohn- grund- stücke (reformiertes Recht)	Nichtwohn- grund- stücke (reformiertes Recht)		Wohn- grund- stücke (1.1.2024)	Nichtwohn- grund- stücke (1.1.2024)		Wohn- grund- stücke (reformiertes Recht)	Nichtwohn- grund- stücke (reformiertes Recht)
Beverungen	499	456.252	11.760	281.028	175.224	311.970	240.719	71.251	5.232	4.175	1.057	5.394	4.368	1.026
Bielefeld	660	12.108.088	24.960	7.012.664	5.095.424	10.601.200	7.562.505	3.038.695	101.790	89.869	11.921	102.525	90.573	11.952
Billerbeck	447	435.863	23.640	295.050	140.813	322.907	244.377	78.530	4.341	3.729	612	4.605	3.906	699
Blankenheim	650	276.590	8.520	197.441	79.149	236.104	193.141	42.963	4.360	3.342	1.018	4.478	3.436	1.042
Blomberg	620	648.541	8.460	378.690	269.851	382.008	288.507	93.501	5.773	4.941	832	5.881	5.075	806
Bocholt	630	2.728.104	40.260	1.680.225	1.047.879	2.308.356	1.760.998	547.358	26.933	23.912	3.021	27.432	23.915	3.517
Bochum	645	13.578.302	4.260	8.393.591	5.184.711	10.529.401	7.682.322	2.847.079	97.105	85.799	11.306	97.212	86.520	10.692
Bönen	940	723.579	6.660	345.974	377.605	489.330	331.485	157.845	6.057	5.417	640	6.146	5.518	628
Bonn	680	14.515.278	2.760	8.846.073	5.669.205	14.253.095	10.326.443	3.926.652	108.224	94.434	13.790	108.220	94.433	13.787
Borchen	501	435.567	16.020	331.629	103.938	408.928	320.660	88.268	4.406	3.829	577	4.606	3.987	619
Borgentreich	501	247.176	21.060	171.669	75.507	201.552	167.813	33.739	3.239	2.609	630	3.545	2.914	631
Borgholzhausen	501	382.070	10.080	208.226	173.844	282.050	200.847	81.203	3.018	2.570	448	3.161	2.677	484
Borken	530	1.560.424	51.840	1.028.534	531.889	1.313.052	980.713	332.339	16.048	13.815	2.233	16.623	13.916	2.707
Bornheim	750	1.705.929	9.900	1.277.489	428.441	1.996.866	1.590.823	406.043	18.268	15.713	2.555	18.197	15.686	2.511
Bottrop	680	3.370.462	14.820	2.184.744	1.185.718	3.136.035	2.436.922	699.113	35.553	31.408	4.145	35.753	31.706	4.047
Brakel	520	511.966	19.860	331.622	180.344	374.714	296.779	77.935	5.515	4.641	874	5.788	4.959	829
Breckerfeld	560	291.445	4.740	221.991	69.454	256.714	219.648	37.066	3.120	2.710	410	3.203	2.785	418
Brilon	480	1.011.027	17.400	527.408	483.619	725.885	505.369	220.516	10.571	8.365	2.206	10.825	8.672	2.153
Brüggen	501	626.157	5.640	430.982	195.175	546.943	405.510	141.433	6.645	5.625	1.020	6.697	5.723	974
Brühl	800	1.560.543	900	982.288	578.256	1.815.864	1.356.280	459.584	16.406	13.542	2.864	16.454	13.656	2.798
Bünde	501	1.570.551	8.820	963.259	607.292	1.275.313	994.445	280.868	17.342	14.951	2.391	17.522	15.299	2.223
Burbach	443	579.589	780	306.268	273.321	425.840	308.234	117.606	5.907	4.720	1.187	5.922	4.759	1.163
Büren	514	719.618	20.700	465.809	253.808	580.167	424.282	155.885	7.723	6.356	1.367	7.942	6.637	1.305
Burscheid	501	722.533	2.640	514.218	208.315	738.062	579.287	158.775	7.208	6.146	1.062	7.196	6.167	1.029
Castrop-Rauxel	825	1.992.674	4.200	1.304.008	688.666	2.022.453	1.575.564	446.889	23.568	20.796	2.772	23.676	21.098	2.578
Coesfeld	550	1.417.151	39.180	886.137	531.014	1.080.216	833.422	246.794	13.322	11.774	1.548	13.724	12.028	1.696
Dahlem	565	156.562	3.900	126.662	29.899	143.916	117.247	26.669	2.631	1.927	704	2.688	1.957	731
Datteln	825	1.091.630	9.660	715.020	376.610	941.701	724.174	217.527	11.129	9.670	1.459	11.266	9.834	1.432
Delbrück	501	1.145.285	66.900	721.979	423.306	1.142.511	803.897	338.614	10.370	8.717	1.653	11.070	9.450	1.620
Detmold	540	2.713.092	9.480	1.822.791	890.301	2.176.859	1.646.216	530.643	27.010	23.610	3.400	27.172	23.629	3.543
Dinslaken	648	2.251.978	5.820	1.550.812	701.166	1.854.340	1.464.410	389.930	22.816	19.806	3.010	22.964	20.020	2.944
Dörentrup	544	247.950	4.680	184.704	63.246	175.481	147.000	28.481	2.794	2.424	370	2.855	2.478	377
Dormagen	595	2.364.029	7.620	1.516.549	847.480	2.343.565	1.804.839	538.726	22.197	19.899	2.298	22.184	20.020	2.164
Dorsten	870	2.496.319	41.340	1.684.573	811.745	2.305.224	1.754.222	551.002	25.763	22.415	3.348	26.575	22.840	3.735
Dortmund	610	20.829.274	12.300	11.785.973	9.043.301	16.216.384	11.751.284	4.465.100	151.915	134.455	17.460	153.045	136.495	16.550
Drensteinfurt	551	485.951	21.120	369.250	116.702	501.538	404.158	97.380	5.953	5.050	903	6.224	5.262	962
Drolshagen	629	392.991	7.680	264.880	128.111	338.658	261.749	76.909	4.178	3.602	576	4.300	3.691	609

Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer B:

Stadt / Gemeinde:	Grundvermögen (Grundsteuer B)													
	Hebesatz	Grundsteuermessbetragsvolumen							Anzahl Fälle					
	2024	1.1.2024	Wohnteile (1.1.2024)	Differenziert nach:		reformiertes Recht	Differenziert nach:		1.1.2024	Differenziert nach:		reformiertes Recht	Differenziert nach:	
				Wohn- grund- stücke (1.1.2024)	Nichtwohn- grund- stücke (1.1.2024)		Wohn- grund- stücke (reformiertes Recht)	Nichtwohn- grund- stücke (reformiertes Recht)		Wohn- grund- stücke (1.1.2024)	Nichtwohn- grund- stücke (1.1.2024)		Wohn- grund- stücke (reformiertes Recht)	Nichtwohn- grund- stücke (reformiertes Recht)
Duisburg	845	15.332.217	5.400	8.738.673	6.593.544	12.297.014	8.452.411	3.844.603	124.955	107.419	17.536	125.002	108.807	16.195
Dülmen	550	1.618.718	48.120	1.114.400	504.318	1.304.404	1.047.624	256.780	16.832	14.736	2.096	17.314	15.140	2.174
Düren	590	3.279.966	6.300	1.852.971	1.426.995	2.918.882	1.975.888	942.994	31.135	26.630	4.505	31.275	26.959	4.316
Düsseldorf	440	33.180.376	11.700	14.875.932	18.304.444	39.636.238	21.870.852	17.765.386	177.703	150.919	26.784	177.675	153.427	24.248
Eitorf	760	701.896	1.800	491.942	209.954	596.131	466.601	129.530	7.916	6.355	1.561	7.968	6.450	1.518
Elsdorf	913	728.740	5.400	564.236	164.504	672.457	549.132	123.325	7.906	6.968	938	7.990	7.076	914
Emmerich am Rhein	501	1.229.114	7.380	704.837	524.277	944.372	707.352	237.020	12.266	10.241	2.025	12.391	10.382	2.009
Emsdetten	575	1.547.723	24.720	957.447	590.276	1.207.344	899.001	308.343	13.449	11.744	1.705	13.697	11.953	1.744
Engelskirchen	650	610.492	1.740	438.604	171.888	606.121	485.176	120.945	7.657	6.440	1.217	7.708	6.591	1.117
Enger	780	644.463	7.380	457.066	187.397	562.645	453.068	109.577	7.160	6.392	768	7.283	6.472	811
Ennepetal	790	1.180.272	3.600	685.548	494.723	891.030	646.997	244.033	10.024	8.501	1.523	10.092	8.634	1.458
Ennigerloh	529	725.419	27.300	470.676	254.743	498.853	378.862	119.991	7.328	6.312	1.016	7.686	6.667	1.019
Ense	479	484.145	8.160	329.638	154.507	330.432	256.310	74.122	4.740	4.034	706	4.842	4.093	749
Erfstadt	730	1.691.630	9.660	1.292.076	399.554	1.871.897	1.579.170	292.727	20.358	18.301	2.057	20.498	18.567	1.931
Erkelenz	390	1.753.316	14.880	1.247.425	505.891	1.501.103	1.162.991	338.112	18.588	16.023	2.565	18.764	16.139	2.625
Erkrath	652	1.889.787	1.380	1.387.866	501.921	1.383.776	1.136.327	247.449	16.299	14.466	1.833	16.320	14.574	1.746
Erndtebrück	520	283.146	5.040	146.177	136.969	179.193	125.550	53.643	2.646	2.108	538	2.746	2.231	515
Erwitte	519	600.490	13.020	370.787	229.703	454.106	345.792	108.314	6.262	5.280	982	6.444	5.435	1.009
Eschweiler	895	2.124.599	7.680	1.302.811	821.788	1.673.762	1.216.845	456.917	18.809	16.174	2.635	18.921	16.317	2.604
Eslohe (Sauerland)	449	295.316	12.180	178.292	117.024	217.526	163.925	53.601	3.155	2.516	639	3.376	2.703	673
Espelkamp	579	822.424	16.500	454.750	367.674	638.510	487.110	151.400	6.988	5.996	992	7.200	6.248	952
Essen	670	20.186.669	6.660	11.338.539	8.848.130	16.350.082	11.908.421	4.441.661	157.787	142.323	15.464	157.948	141.126	16.822
Euskirchen	496	2.311.219	8.220	1.434.992	876.227	1.943.595	1.461.459	482.136	21.710	18.561	3.149	21.804	18.760	3.044
Everswinkel	510	341.107	14.220	226.377	114.730	271.280	216.303	54.977	3.679	3.192	487	3.840	3.319	521
Extertal	535	416.690	10.740	297.309	119.380	270.276	217.438	52.838	4.340	3.725	615	4.468	3.826	642
Finnentrop	514	591.523	7.440	355.878	235.645	413.209	315.839	97.370	5.899	4.991	908	6.029	5.149	880
Frechen	520	2.147.558	1.740	1.253.556	894.002	2.181.832	1.670.969	510.863	18.997	16.840	2.157	19.049	17.043	2.006
Freudenberg	650	658.957	1.980	432.750	226.207	511.269	402.031	109.238	7.678	6.246	1.432	7.712	6.220	1.492
Fröndenberg / Ruhr	895	668.453	7.680	491.777	176.676	560.766	461.499	99.267	7.531	6.504	1.027	7.635	6.657	978
Gangelt	500	441.892	6.840	335.906	105.986	398.175	312.231	85.944	5.513	4.523	990	5.595	4.599	996
Geilenkirchen	600	994.325	10.140	693.363	300.963	837.649	668.756	168.893	10.512	9.122	1.390	10.649	9.264	1.385
Geldern	518	1.256.177	29.220	821.289	434.889	1.091.809	843.842	247.967	12.628	10.685	1.943	12.986	11.144	1.842
Gelsenkirchen	675	7.035.658	4.020	4.043.505	2.992.152	5.443.677	3.978.214	1.465.463	61.351	52.898	8.453	61.522	53.883	7.639
Gescher	550	554.515	28.860	346.373	208.142	470.590	356.081	114.509	5.573	4.794	779	5.868	5.063	805
Geseke	590	652.105	15.960	421.876	230.229	593.350	469.777	123.573	7.569	6.397	1.172	7.776	6.548	1.228
Gevelsberg	695	1.060.626	1.560	662.033	398.592	831.393	644.232	187.161	9.962	8.515	1.447	9.992	8.676	1.316
Gladbeck	950	1.889.460	2.160	1.279.484	609.976	1.679.135	1.328.160	350.975	21.285	19.068	2.217	21.335	19.190	2.145

Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer B:

Stadt / Gemeinde:	Grundvermögen (Grundsteuer B)														
	Hebesatz	Grundsteuermessbetragsvolumen							Anzahl Fälle						
	2024	1.1.2024	Wohnteile (1.1.2024)	Differenziert nach:		reformiertes Recht	Differenziert nach:		1.1.2024	Differenziert nach:		reformiertes Recht	Differenziert nach:		
				Wohn- grund- stücke (1.1.2024)	Nichtwohn- grund- stücke (1.1.2024)		Wohn- grund- stücke (reformiertes Recht)	Nichtwohn- grund- stücke (reformiertes Recht)		Wohn- grund- stücke (1.1.2024)	Nichtwohn- grund- stücke (1.1.2024)		Wohn- grund- stücke (reformiertes Recht)	Nichtwohn- grund- stücke (reformiertes Recht)	
Goch	550	1.160.654	15.420	777.955	382.699	1.021.123	812.009	209.114	13.088	11.419	1.669	13.343	11.691	1.652	
Grefrath	525	502.022	5.940	335.721	166.301	446.355	362.599	83.756	5.785	5.056	729	5.858	5.150	708	
Greven	580	1.593.803	31.620	967.961	625.842	1.331.899	1.019.050	312.849	13.573	12.048	1.525	14.145	12.552	1.593	
Grevenbroich	625	2.525.570	10.980	1.582.185	943.385	2.287.550	1.760.099	527.451	23.513	20.632	2.881	23.529	20.902	2.627	
Gronau (Westf.)	501	1.700.194	23.640	972.704	727.489	1.501.534	1.116.498	385.036	18.117	15.663	2.454	18.366	15.851	2.515	
Gummersbach	675	1.782.190	3.360	1.072.164	710.026	1.402.165	1.045.370	356.795	18.206	15.364	2.842	18.281	15.671	2.610	
Gütersloh	720	4.291.119	26.460	2.533.792	1.757.327	3.742.965	2.699.404	1.043.561	35.516	31.226	4.290	35.869	31.448	4.421	
Haan	540	1.504.860	1.440	986.426	518.434	1.245.886	937.747	308.139	11.567	10.103	1.464	11.594	10.066	1.528	
Hagen	890	6.486.522	6.180	3.727.484	2.759.038	4.438.028	3.307.101	1.130.927	49.147	41.887	7.260	49.272	42.392	6.880	
Halle (Westf.)	493	965.339	13.620	502.325	463.014	735.236	496.208	239.028	7.753	6.682	1.071	7.921	6.866	1.055	
Hallenberg	440	168.169	4.920	90.813	77.356	117.482	85.582	31.900	1.895	1.355	540	1.980	1.456	524	
Haltern am See	825	1.337.771	19.500	995.176	342.595	1.298.981	1.067.371	231.610	14.793	12.809	1.984	15.115	13.079	2.036	
Halver	550	595.377	7.500	359.770	235.608	443.846	339.818	104.028	5.442	4.462	980	5.581	4.611	970	
Hamm	600	5.725.857	33.540	3.448.140	2.277.717	4.296.047	3.252.326	1.043.721	54.049	47.718	6.331	54.557	48.242	6.315	
Hamminkeln	650	968.270	35.100	667.182	301.088	857.421	662.152	195.269	9.911	8.640	1.271	10.399	9.068	1.331	
Harsewinkel	345	1.020.980	22.500	596.938	424.042	808.374	578.289	230.085	8.941	7.768	1.173	9.200	8.015	1.185	
Hattingen	875	1.722.511	6.660	1.174.246	548.265	1.572.593	1.199.727	372.866	17.201	15.330	1.871	17.361	15.444	1.917	
Havixbeck	581	419.248	13.020	350.019	69.229	370.999	329.363	41.636	4.389	3.907	482	4.535	4.017	518	
Heek	501	305.241	16.800	179.643	125.598	260.112	186.180	73.932	3.060	2.415	645	3.275	2.600	675	
Heiden	469	279.388	18.240	205.529	73.859	228.603	179.650	48.953	2.800	2.401	399	2.986	2.516	470	
Heiligenhaus	680	1.217.752	3.840	818.452	399.301	856.125	677.434	178.691	9.690	8.108	1.582	9.858	8.273	1.585	
Heimbach	950	167.779	2.580	129.070	38.709	187.286	129.704	57.582	2.394	1.844	550	2.459	1.917	542	
Heinsberg	500	1.525.332	16.260	974.769	550.563	1.374.509	1.024.545	349.964	17.240	14.304	2.936	17.420	14.623	2.797	
Hellenthal	595	302.433	7.020	207.811	94.622	233.976	185.217	48.759	4.514	3.255	1.259	4.622	3.325	1.297	
Hemer	680	1.178.580	1.740	749.557	429.023	859.984	665.828	194.156	12.647	10.823	1.824	12.707	10.955	1.752	
Hennef (Sieg)	855	1.785.581	10.200	1.332.791	452.790	1.888.241	1.529.861	358.380	18.411	16.160	2.251	18.557	16.248	2.309	
Herdecke	745	935.488	1.380	727.921	207.568	774.120	609.193	164.927	9.158	8.086	1.072	9.174	8.089	1.085	
Herford	501	2.615.498	11.100	1.418.129	1.197.368	1.785.441	1.270.427	515.014	20.612	17.790	2.822	20.804	17.989	2.815	
Herne	830	3.965.289	1.680	2.534.333	1.430.956	3.369.602	2.572.904	796.698	39.647	35.323	4.324	39.680	35.613	4.067	
Herscheid	680	220.049	2.340	150.582	69.467	194.217	157.192	37.025	2.689	2.263	426	2.762	2.368	394	
Herten	920	1.574.482	2.340	1.034.351	540.131	1.524.839	1.235.430	289.409	18.919	16.649	2.270	18.955	16.797	2.158	
Herzebrock-Clarholz	440	717.443	31.980	435.373	282.070	506.493	379.298	127.195	5.524	4.765	759	5.852	5.068	784	
Herzogenrath	650	1.494.107	2.280	1.112.111	381.996	1.345.160	1.114.985	230.175	16.635	14.743	1.892	16.680	14.806	1.874	
Hiddenhausen	501	661.917	2.760	448.878	213.039	531.744	442.555	89.189	7.076	6.342	734	7.123	6.463	660	
Hilchenbach	660	535.861	2.700	331.646	204.215	380.760	312.874	67.886	5.790	4.939	851	5.872	4.992	880	
Hilden	580	2.633.844	720	1.554.700	1.079.144	2.112.424	1.592.260	520.164	20.300	17.766	2.534	20.294	17.861	2.433	
Hille	580	544.978	31.860	393.111	151.867	428.044	337.425	90.619	5.586	4.605	981	5.923	5.014	909	

Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer B:

Stadt / Gemeinde:	Grundvermögen (Grundsteuer B)													
	Hebesatz	Grundsteuermessbetragsvolumen							Anzahl Fälle					
	2024	1.1.2024	Wohnteile (1.1.2024)	Differenziert nach:		reformiertes Recht	Differenziert nach:		1.1.2024	Differenziert nach:		reformiertes Recht	Differenziert nach:	
				Wohn- grund- stücke (1.1.2024)	Nichtwohn- grund- stücke (1.1.2024)		Wohn- grund- stücke (reformiertes Recht)	Nichtwohn- grund- stücke (reformiertes Recht)		Wohn- grund- stücke (1.1.2024)	Nichtwohn- grund- stücke (1.1.2024)		Wohn- grund- stücke (reformiertes Recht)	Nichtwohn- grund- stücke (reformiertes Recht)
Holzwickede	560	641.519	1.500	394.438	247.081	534.208	412.634	121.574	6.059	5.391	668	6.084	5.433	651
Hopsten	435	239.827	31.800	169.088	70.739	203.309	163.944	39.365	2.399	2.065	334	2.711	2.337	374
Horn-Bad Meinberg	580	723.401	7.200	439.429	283.973	444.290	311.505	132.785	6.548	5.277	1.271	6.640	5.453	1.187
Hörstel	493	750.404	29.940	471.891	278.513	604.371	447.114	157.257	7.038	6.175	863	7.389	6.445	944
Horstmar	590	214.203	13.680	153.735	60.468	165.386	133.797	31.589	2.296	1.924	372	2.440	2.093	347
Hövelhof	479	624.768	15.240	378.722	246.045	555.256	372.677	182.579	5.590	4.768	822	5.789	4.937	852
Höxter	650	989.866	16.980	641.082	348.785	732.312	547.637	184.675	10.835	9.163	1.672	11.070	9.427	1.643
Hückelhoven	493	1.436.244	4.380	927.921	508.322	1.135.917	852.409	283.508	14.684	12.792	1.892	14.728	12.897	1.831
Hückeswagen	795	502.067	5.100	338.317	163.750	430.592	333.411	97.181	5.186	4.425	761	5.363	4.488	875
Hüllhorst	493	404.604	7.800	256.568	148.036	356.470	271.046	85.424	4.834	4.026	808	4.950	4.150	800
Hünxe	600	560.237	13.500	365.764	194.473	503.924	366.022	137.902	5.137	4.507	630	5.306	4.655	651
Hürtgenwald	950	337.413	5.400	283.408	54.005	302.280	250.551	51.729	3.986	3.276	710	4.072	3.335	737
Hürth	480	2.356.996	3.780	1.457.804	899.192	2.578.676	1.912.287	666.389	21.259	19.082	2.177	21.265	19.251	2.014
Ibbenbüren	642	1.830.973	24.720	1.212.155	618.817	1.579.532	1.236.083	343.449	19.341	17.322	2.019	19.645	17.394	2.251
Inden	930	261.841	1.920	206.114	55.727	312.286	197.618	114.668	2.927	2.481	446	2.962	2.505	457
Iserlohn	682	3.165.074	10.080	1.827.014	1.338.060	2.371.100	1.824.695	546.405	29.845	25.282	4.563	30.031	25.703	4.328
Isselburg	483	390.043	12.240	262.227	127.816	331.317	248.461	82.856	4.248	3.666	582	4.411	3.813	598
Issum	501	415.296	8.520	313.537	101.758	365.987	306.774	59.213	4.721	4.170	551	4.846	4.291	555
Jüchen	695	843.818	9.120	627.491	216.327	929.548	694.218	235.330	8.752	7.737	1.015	8.819	7.917	902
Jülich	780	1.246.892	8.820	809.194	437.698	1.059.790	819.900	239.890	11.734	10.228	1.506	11.848	10.268	1.580
Kaarst	504	1.562.611	7.200	1.178.377	384.234	1.765.806	1.461.091	304.715	18.010	16.461	1.549	18.099	16.516	1.583
Kalkar	550	489.293	10.800	310.448	178.845	425.289	331.015	94.274	5.527	4.629	898	5.674	4.777	897
Kall	555	427.788	4.320	269.456	158.332	337.375	269.698	67.677	4.980	4.100	880	5.048	4.148	900
Kalletal	547	458.746	10.560	325.906	132.840	314.145	253.198	60.947	4.868	4.131	737	5.005	4.281	724
Kamen	940	1.427.297	4.380	944.954	482.343	1.122.353	891.202	231.151	13.807	12.275	1.532	13.875	12.392	1.483
Kamp-Lintfort	765	1.269.525	7.440	775.518	494.007	1.085.619	775.649	309.970	11.994	10.661	1.333	12.076	10.744	1.332
Kempen	470	1.367.818	11.640	888.679	479.139	1.136.512	891.560	244.952	14.140	11.867	2.273	14.309	12.102	2.207
Kerken	501	400.461	10.260	313.540	86.922	383.798	315.314	68.484	5.055	4.418	637	5.219	4.577	642
Kerpen	739	2.635.814	9.900	1.703.382	932.432	2.380.572	1.783.781	596.791	24.674	22.422	2.252	24.752	22.509	2.243
Kevelaer	501	992.025	23.940	658.943	333.083	881.759	634.482	247.277	11.182	9.423	1.759	11.500	9.359	2.141
Kierspe	537	535.003	4.800	360.619	174.384	386.869	312.245	74.624	5.577	4.702	875	5.681	4.829	852
Kirchhundem	560	370.840	6.300	241.074	129.766	282.611	224.046	58.565	4.567	3.867	700	4.681	3.944	737
Kirchlengern	501	581.399	6.300	331.199	250.200	441.771	319.266	122.505	6.018	5.075	943	6.114	5.151	963
Kleve	501	1.673.533	7.080	1.076.581	596.952	1.593.539	1.261.562	331.977	18.381	16.068	2.313	18.495	16.360	2.135
Köln	515	44.894.679	7.140	23.653.332	21.241.346	50.527.159	34.731.390	15.795.769	316.661	274.041	42.620	317.369	274.832	42.537
Königswinter	690	1.657.225	5.220	1.257.143	400.082	1.752.018	1.428.213	323.805	17.224	14.637	2.587	17.250	14.767	2.483
Korschenbroich	690	1.280.964	8.460	941.432	339.532	1.313.639	1.067.594	246.045	13.464	11.978	1.486	13.534	12.122	1.412

Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer B:

Stadt / Gemeinde:	Grundvermögen (Grundsteuer B)													
	Hebesatz	Grundsteuermessbetragsvolumen							Anzahl Fälle					
	2024	1.1.2024	Wohn- teile (1.1.2024)	Differenziert nach:		re- for- miertes Recht	Differenziert nach:		1.1.2024	Differenziert nach:		re- for- miertes Recht	Differenziert nach:	
				Wohn- grund- stücke (1.1.2024)	Nichtwohn- grund- stücke (1.1.2024)		Wohn- grund- stücke (re- for- miertes Recht)	Nichtwohn- grund- stücke (re- for- miertes Recht)		Wohn- grund- stücke (1.1.2024)	Nichtwohn- grund- stücke (1.1.2024)		Wohn- grund- stücke (re- for- miertes Recht)	Nichtwohn- grund- stücke (re- for- miertes Recht)
Kranenburg	501	322.575	6.780	246.003	76.572	351.379	303.213	48.166	4.174	3.724	450	4.291	3.819	472
Krefeld	533	9.284.219	9.420	5.014.684	4.269.534	7.887.152	5.537.217	2.349.935	74.769	64.054	10.715	74.978	65.192	9.786
Kreuzau	714	681.607	3.240	522.242	159.366	592.914	477.311	115.603	7.740	6.772	968	7.814	6.757	1.057
Kreuztal	790	1.195.271	2.100	693.006	502.265	823.379	623.116	200.263	11.381	9.540	1.841	11.419	9.589	1.830
Kürten	675	701.264	5.880	567.736	133.527	707.917	581.735	126.182	7.538	6.456	1.082	7.620	6.554	1.066
Ladbergen	501	248.799	15.420	156.882	91.917	203.041	147.191	55.850	2.311	2.007	304	2.527	2.185	342
Laer	790	237.927	9.540	178.956	58.970	190.470	148.114	42.356	2.513	2.140	373	2.604	2.228	376
Lage	529	1.194.171	9.240	857.139	337.033	992.367	755.670	236.697	12.634	11.013	1.621	12.734	11.099	1.635
Langenberg	501	357.194	16.140	243.732	113.462	251.595	201.243	50.352	3.019	2.599	420	3.171	2.722	449
Langenfeld (Rhld.)	360	2.812.273	5.700	1.860.666	951.608	2.458.798	1.895.540	563.258	22.221	19.665	2.556	22.257	19.714	2.543
Langenwehe	940	493.230	3.660	408.580	84.650	457.019	375.386	81.633	5.893	5.209	684	5.943	5.221	722
Legden	458	238.555	21.060	140.731	97.824	211.975	152.007	59.968	2.451	1.988	463	2.679	2.207	472
Leichlingen (Rhld.)	750	1.035.514	5.100	850.514	185.000	1.130.944	946.158	184.786	11.178	9.555	1.623	11.032	9.593	1.439
Lemgo	525	1.535.835	8.340	971.846	563.989	1.164.699	888.763	275.936	14.806	12.859	1.947	14.947	12.966	1.981
Lengerich	528	840.669	15.780	486.834	353.836	654.693	466.183	188.510	7.610	6.683	927	7.875	6.991	884
Lennestadt	501	866.878	6.660	507.763	359.115	674.089	495.810	178.279	8.991	7.580	1.411	9.137	7.726	1.411
Leopoldshöhe	560	635.657	5.940	435.661	199.997	499.084	393.816	105.268	6.085	5.343	742	6.143	5.425	718
Leverkusen	750	6.609.402	6.180	3.991.790	2.617.612	5.458.115	4.155.050	1.303.065	49.964	43.637	6.327	49.563	43.783	5.780
Lichtenau	501	352.430	28.200	248.347	104.083	305.344	237.058	68.286	4.039	3.223	816	4.336	3.514	822
Lienen	583	233.150	12.720	175.108	58.042	220.020	184.544	35.476	2.895	2.569	326	3.083	2.744	339
Lindlar	903	801.272	8.160	572.499	228.772	707.011	569.784	137.227	8.343	7.318	1.025	8.481	7.398	1.083
Linnich	600	453.745	9.600	329.066	124.679	402.735	328.209	74.526	5.451	4.704	747	5.554	4.818	736
Lippetal	501	360.006	28.500	279.353	80.653	298.729	243.796	54.933	4.106	3.468	638	4.445	3.759	686
Lippstadt	460	2.429.898	19.980	1.443.315	986.583	1.887.938	1.458.703	429.235	24.816	21.825	2.991	25.076	21.812	3.264
Lohmar	790	1.165.188	5.160	937.903	227.285	1.198.571	1.014.707	183.864	12.275	10.904	1.371	12.340	11.002	1.338
Löhne	575	1.546.437	10.740	828.772	717.665	1.202.087	902.071	300.016	14.442	12.427	2.015	14.603	12.542	2.061
Lotte	535	509.756	7.500	330.178	179.578	403.642	325.252	78.390	5.193	4.809	384	5.278	4.835	443
Lübbecke	429	993.117	10.260	550.922	442.195	785.916	575.024	210.892	9.816	8.289	1.527	9.954	8.389	1.565
Lüdenscheid	766	2.628.873	1.620	1.434.047	1.194.825	1.820.946	1.317.060	503.886	22.717	19.240	3.477	22.815	19.496	3.319
Lüdinghausen	460	861.536	42.540	573.816	287.720	727.547	573.322	154.225	8.304	7.098	1.206	8.759	7.578	1.181
Lügde	557	362.770	9.540	231.207	131.563	235.490	179.870	55.620	3.717	2.957	760	3.821	3.106	715
Lünen	760	2.384.978	5.400	1.516.820	868.158	2.186.437	1.672.665	513.772	22.984	20.070	2.914	23.062	20.243	2.819
Marienheide	699	406.283	2.880	292.602	113.680	369.275	298.303	70.972	5.107	4.361	746	5.171	4.392	779
Marienmünster	493	149.542	10.980	105.044	44.498	118.520	97.653	20.867	1.865	1.507	358	2.011	1.668	343
Marl	790	2.561.478	7.920	1.600.561	960.917	2.470.675	1.849.184	621.491	28.021	23.977	4.044	28.140	24.423	3.717
Marsberg	484	604.387	15.660	366.690	237.698	451.867	351.652	100.215	8.077	6.459	1.618	8.327	6.737	1.590
Mechernich	595	944.125	10.200	678.876	265.249	884.328	709.024	175.304	11.589	9.871	1.718	11.733	9.855	1.878

Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer B:

Stadt / Gemeinde:	Grundvermögen (Grundsteuer B)													
	Hebesatz	Grundsteuermessbetragsvolumen							Anzahl Fälle					
	2024	1.1.2024	Wohnteile (1.1.2024)	Differenziert nach:		reformiertes Recht	Differenziert nach:		1.1.2024	Differenziert nach:		reformiertes Recht	Differenziert nach:	
				Wohn- grund- stücke (1.1.2024)	Nichtwohn- grund- stücke (1.1.2024)		Wohn- grund- stücke (reformiertes Recht)	Nichtwohn- grund- stücke (reformiertes Recht)		Wohn- grund- stücke (1.1.2024)	Nichtwohn- grund- stücke (1.1.2024)		Wohn- grund- stücke (reformiertes Recht)	Nichtwohn- grund- stücke (reformiertes Recht)
Meckenheim	895	1.083.061	4.500	751.505	331.556	904.220	727.057	177.163	10.213	9.219	994	10.231	9.209	1.022
Medebach	505	296.157	12.060	164.659	131.497	223.987	164.842	59.145	4.248	2.766	1.482	4.425	3.075	1.350
Meerbusch	480	2.419.519	6.720	1.888.558	530.961	2.776.461	2.306.283	470.178	21.303	19.343	1.960	21.384	19.453	1.931
Meinerzhagen	575	802.790	5.340	475.513	327.277	513.809	386.386	127.423	7.060	6.018	1.042	7.216	6.154	1.062
Menden (Sauerland)	595	1.943.800	8.280	1.237.765	706.035	1.401.480	1.054.651	346.829	18.265	15.611	2.654	18.375	15.780	2.595
Merzenich	749	360.647	2.640	275.721	84.926	350.178	265.459	84.719	4.102	3.529	573	4.152	3.588	564
Meschede	450	1.228.497	13.020	676.136	552.361	790.327	546.447	243.880	11.308	9.350	1.958	11.678	9.490	2.188
Metelen	495	227.862	12.900	158.718	69.144	175.688	133.530	42.158	2.306	1.945	361	2.438	2.066	372
Mettingen	510	448.216	11.340	278.555	169.661	334.497	248.426	86.071	4.160	3.675	485	4.289	3.798	491
Mettmann	745	1.709.192	4.200	1.186.018	523.174	1.410.981	1.099.371	311.610	14.015	12.229	1.786	14.080	12.338	1.742
Minden	501	3.179.349	11.460	1.897.758	1.281.590	2.242.491	1.680.864	561.627	28.308	24.814	3.494	28.524	25.031	3.493
Moers	813	3.475.938	5.220	2.372.648	1.103.291	3.028.519	2.368.596	659.923	34.781	31.024	3.757	34.709	31.163	3.546
Möhnesee	591	426.888	7.920	322.501	104.387	354.491	267.876	86.615	5.216	4.327	889	5.343	4.454	889
Mönchengladbach	620	9.935.787	15.120	5.874.567	4.061.220	7.891.270	5.776.836	2.114.434	88.188	75.653	12.535	88.562	76.940	11.622
Monheim am Rhein	282	1.854.488	780	1.243.365	611.123	1.500.536	1.159.821	340.715	14.971	13.497	1.474	14.981	13.401	1.580
Monschau	820	544.555	7.200	379.464	165.092	386.679	285.033	101.646	6.179	4.682	1.497	6.286	4.801	1.485
Morsbach	605	396.567	5.880	245.373	151.194	297.859	210.964	86.895	4.224	3.437	787	4.313	3.466	847
Much	750	523.321	11.280	410.976	112.344	496.741	405.592	91.149	5.977	5.020	957	6.118	5.126	992
Mülheim an der Ruhr	890	6.633.595	5.760	4.178.124	2.455.471	5.633.940	4.256.907	1.377.033	53.822	48.160	5.662	52.990	46.586	6.404
Münster	510	12.557.260	57.000	7.764.004	4.793.256	14.233.109	10.286.077	3.947.032	98.444	89.254	9.190	99.191	89.480	9.711
Nachrodt-Wiblingwerde	720	178.007	2.220	128.377	49.631	143.317	124.597	18.720	2.075	1.822	253	2.111	1.871	240
Netphen	670	824.620	4.620	545.536	279.085	645.776	523.246	122.530	9.369	7.808	1.561	9.471	7.935	1.536
Nettersheim	490	287.760	5.880	221.174	66.586	242.085	194.516	47.569	4.018	2.988	1.030	4.091	3.034	1.057
Nettetal	450	1.558.922	12.900	980.671	578.250	1.241.107	928.931	312.176	16.519	13.704	2.815	16.710	13.985	2.725
Neuenkirchen	455	512.314	22.080	363.374	148.940	434.166	340.656	93.510	5.162	4.473	689	5.359	4.639	720
Neuenrade	600	398.693	3.060	257.750	140.943	314.530	244.343	70.187	4.263	3.627	636	4.331	3.680	651
Neukirchen-Vluyn	656	907.996	5.640	687.986	220.010	881.251	666.328	214.923	10.201	9.008	1.193	10.120	8.950	1.170
Neunkirchen	590	467.895	660	259.887	208.008	335.307	251.611	83.696	5.115	4.288	827	5.137	4.332	805
Neunkirchen-Seelscheid	793	752.725	4.740	621.893	130.832	778.133	641.455	136.678	8.268	7.186	1.082	8.343	7.229	1.114
Neuss	495	7.110.666	8.760	3.802.742	3.307.923	5.856.977	4.080.858	1.776.119	49.298	44.004	5.294	49.245	44.306	4.939
Nideggen	950	407.648	3.360	334.915	72.733	399.491	310.337	89.154	5.242	4.098	1.144	5.309	4.151	1.158
Niederkassel	1.100	1.345.468	3.120	1.089.447	256.020	1.489.181	1.240.127	249.054	14.160	12.835	1.325	14.215	12.791	1.424
Niederkrüchten	493	491.970	3.420	379.157	112.813	464.022	379.964	84.058	6.644	5.658	986	6.679	5.739	940
Niederzier	650	569.557	3.060	365.661	203.896	820.284	359.139	461.145	5.355	4.728	627	5.420	4.762	658
Nieheim	501	183.320	11.580	128.253	55.067	154.906	122.844	32.062	2.427	1.972	455	2.595	2.125	470
Nordkirchen	540	349.618	10.440	272.831	76.787	309.704	257.089	52.615	3.843	3.359	484	3.982	3.459	523
Nordwalde	501	336.685	13.980	236.655	100.029	268.074	205.024	63.050	3.233	2.850	383	3.393	2.988	405

Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer B:

Stadt / Gemeinde:	Grundvermögen (Grundsteuer B)														
	Hebesatz	Grundsteuermessbetragsvolumen							Anzahl Fälle						
	2024	1.1.2024	Wohnteile (1.1.2024)	Differenziert nach:		reformiertes Recht	Differenziert nach:		1.1.2024	Differenziert nach:		reformiertes Recht	Differenziert nach:		
				Wohn- grund- stücke (1.1.2024)	Nichtwohn- grund- stücke (1.1.2024)		Wohn- grund- stücke (reformiertes Recht)	Nichtwohn- grund- stücke (reformiertes Recht)		Wohn- grund- stücke (1.1.2024)	Nichtwohn- grund- stücke (1.1.2024)		Wohn- grund- stücke (reformiertes Recht)	Nichtwohn- grund- stücke (reformiertes Recht)	
Nörvenich	910	348.133	8.220	295.528	52.605	396.362	314.779	81.583	4.201	3.691	510	4.306	3.851	455	
Nottuln	690	725.373	21.360	547.610	177.763	565.794	474.055	91.739	7.158	6.359	799	7.363	6.536	827	
Nümbrecht	675	555.437	4.860	432.493	122.944	525.347	424.860	100.487	6.996	5.928	1.068	7.099	5.997	1.102	
Oberhausen	670	6.813.466	2.100	4.038.514	2.774.952	5.322.458	3.884.283	1.438.175	58.878	51.520	7.358	58.870	51.879	6.991	
Ochtrup	498	756.244	43.260	471.140	285.104	609.756	424.167	185.589	6.935	5.949	986	7.329	6.265	1.064	
Odenthal	990	613.795	3.480	562.989	50.806	696.198	613.417	82.781	6.138	5.488	650	6.187	5.552	635	
Oelde	490	1.244.010	26.940	743.204	500.806	800.402	591.491	208.911	10.847	9.700	1.147	11.212	9.998	1.214	
Oer-Erkenschwick	825	798.958	2.940	561.496	237.462	769.611	629.908	139.703	8.570	7.574	996	8.618	7.655	963	
Oerlinghausen	545	625.309	1.860	489.768	135.541	531.802	423.474	108.328	6.807	5.976	831	6.830	5.962	868	
Olfen	501	391.472	14.940	294.320	97.152	386.330	313.236	73.094	4.989	4.409	580	5.173	4.579	594	
Olpe	493	962.797	6.060	587.579	375.219	794.465	599.492	194.973	9.156	7.835	1.321	9.251	7.905	1.346	
Olsberg	520	476.983	4.740	287.407	189.576	364.809	279.233	85.576	5.966	4.786	1.180	6.037	4.953	1.084	
Ostbevern	493	361.075	23.880	260.406	100.669	347.185	268.272	78.913	4.034	3.368	666	4.288	3.517	771	
Overath	850	1.044.459	5.220	755.487	288.971	1.046.043	842.874	203.169	10.053	8.543	1.510	10.122	8.663	1.459	
Paderborn	501	5.826.110	28.380	3.604.396	2.221.714	5.139.703	3.669.533	1.470.170	50.069	44.540	5.529	50.444	44.931	5.513	
Petershagen	550	889.295	49.380	658.559	230.736	630.108	509.855	120.253	9.367	7.905	1.462	9.889	8.392	1.497	
Plettenberg	590	992.074	2.940	517.694	474.381	624.008	458.473	165.535	8.940	7.422	1.518	9.019	7.520	1.499	
Porta Westfalica	530	1.408.942	13.740	882.340	526.602	982.388	727.835	254.553	13.344	11.338	2.006	13.555	11.642	1.913	
Preußisch Oldendorf	708	416.086	13.140	253.163	162.923	365.838	251.283	114.555	4.378	3.700	678	4.550	3.802	748	
Pulheim	555	2.163.022	7.680	1.628.118	534.904	2.615.425	2.114.486	500.939	21.866	20.158	1.708	21.934	20.170	1.764	
Radevormwald	490	839.050	4.680	511.436	327.614	630.007	482.329	147.678	7.619	6.668	951	7.707	6.653	1.054	
Raesfeld	501	389.968	23.400	290.572	99.396	349.956	282.608	67.348	4.170	3.569	601	4.416	3.699	717	
Rahden	500	535.605	39.240	306.905	228.701	431.563	317.197	114.366	5.139	4.396	743	5.648	4.878	770	
Ratingen	440	4.485.492	5.400	2.973.855	1.511.637	3.876.076	2.910.060	966.016	32.772	28.996	3.776	32.863	29.146	3.717	
Recke	563	352.315	18.780	257.332	94.983	285.191	234.413	50.778	3.708	3.326	382	3.888	3.487	401	
Recklinghausen	695	3.530.219	7.500	2.271.032	1.259.186	3.179.084	2.422.800	756.284	33.388	29.338	4.050	33.511	29.594	3.917	
Rees	501	623.701	11.280	449.076	174.625	604.996	493.218	111.778	8.300	7.080	1.220	8.477	7.275	1.202	
Reichshof	570	648.853	6.240	443.680	205.173	523.506	390.502	133.004	7.535	6.103	1.432	7.703	6.220	1.483	
Reken	350	491.030	21.180	373.093	117.937	410.342	316.750	93.592	5.120	4.372	748	5.414	4.570	844	
Remscheid	770	4.080.105	2.220	2.286.195	1.793.910	3.011.692	2.142.554	869.138	36.360	31.621	4.739	36.436	29.743	6.693	
Rheda-Wiedenbrück	501	1.993.733	24.540	1.178.897	814.836	1.584.140	1.202.945	381.195	16.714	14.694	2.020	17.002	14.927	2.075	
Rhede	625	736.322	21.900	505.868	230.454	591.907	462.760	129.147	7.351	6.444	907	7.602	6.514	1.088	
Rheinbach	753	1.140.844	7.980	788.027	352.818	1.113.615	872.866	240.749	10.594	9.293	1.301	10.662	9.333	1.329	
Rheinberg	590	1.143.671	7.080	802.008	341.663	1.002.074	775.282	226.792	12.051	10.661	1.390	12.057	10.732	1.325	
Rheine	600	2.973.462	30.120	1.919.261	1.054.201	2.402.576	1.785.375	617.201	27.188	24.053	3.135	27.515	24.261	3.254	
Rheurdt	593	197.456	4.980	168.164	29.293	192.369	161.446	30.923	2.456	2.103	353	2.713	2.208	505	
Rietberg	425	1.344.789	67.380	860.821	483.968	1.021.525	728.802	292.723	10.298	8.642	1.656	10.886	9.082	1.804	

Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer B:

Stadt / Gemeinde:	Grundvermögen (Grundsteuer B)														
	Hebesatz	Grundsteuermessbetragsvolumen							Anzahl Fälle						
	2024	1.1.2024	Wohn- teile (1.1.2024)	Differenziert nach:		refor- miertes Recht	Differenziert nach:		1.1.2024	Differenziert nach:		refor- miertes Recht	Differenziert nach:		
				Wohn- grund- stücke (1.1.2024)	Nichtwohn- grund- stücke (1.1.2024)		Wohn- grund- stücke (refor- miertes Recht)	Nichtwohn- grund- stücke (refor- miertes Recht)		Wohn- grund- stücke (1.1.2024)	Nichtwohn- grund- stücke (1.1.2024)		Wohn- grund- stücke (refor- miertes Recht)	Nichtwohn- grund- stücke (refor- miertes Recht)	
Rödinghausen	501	406.324	8.460	203.764	202.559	285.930	203.639	82.291	3.499	2.926	573	3.609	3.032	577	
Roetgen	660	352.004	900	275.969	76.035	359.276	278.541	80.735	3.860	3.212	648	3.873	3.224	649	
Rommerskirchen	493	452.302	9.600	367.209	85.093	496.095	402.365	93.730	5.230	4.718	512	5.308	4.832	476	
Rosendahl	495	384.209	31.740	259.323	124.885	284.053	220.186	63.867	3.720	3.171	549	4.018	3.428	590	
Rösrath	690	1.093.270	840	860.362	232.908	1.276.895	1.092.733	184.162	11.152	9.960	1.192	11.181	10.027	1.154	
Ruppichteroth	745	359.663	5.340	286.230	73.434	320.130	267.314	52.816	4.231	3.552	679	4.301	3.583	718	
Rüthen	450	395.118	16.320	228.979	166.139	284.955	214.452	70.503	4.385	3.437	948	4.611	3.648	963	
Saerbeck	620	290.854	15.720	174.930	115.924	219.711	150.748	68.963	2.371	2.071	300	2.522	2.209	313	
Salzkotten	501	835.380	26.820	590.791	244.589	753.232	579.108	174.124	8.511	7.415	1.096	8.850	7.746	1.104	
Sankt Augustin	750	2.039.433	1.320	1.513.814	525.619	2.071.656	1.686.634	385.022	21.445	19.668	1.777	21.344	19.648	1.696	
Sassenberg	501	510.653	25.500	315.558	195.095	443.148	337.451	105.697	5.225	4.541	684	5.508	4.648	860	
Schalksmühle	455	444.635	2.880	270.234	174.401	287.748	215.867	71.881	3.844	3.180	664	3.909	3.249	660	
Schermbeck	750	495.894	17.880	355.914	139.980	490.348	355.603	134.745	4.922	4.110	812	5.147	4.319	828	
Schieder-Schwalenberg	580	312.442	4.860	218.106	94.336	195.380	152.238	43.142	3.164	2.630	534	3.206	2.679	527	
Schlangen	550	322.258	3.420	253.993	68.265	261.605	210.584	51.021	3.379	2.845	534	3.406	2.881	525	
Schleiden	735	453.414	5.280	311.217	142.198	339.054	269.956	69.098	6.062	4.662	1.400	6.138	4.748	1.390	
Schloß Holte-Stukenbrock	280	1.045.474	12.960	658.434	387.041	908.222	662.444	245.778	9.869	8.390	1.479	10.032	8.510	1.522	
Schmallenberg	400	848.516	21.000	527.023	321.493	651.078	471.336	179.742	9.547	7.516	2.031	10.008	7.870	2.138	
Schöppingen	413	201.862	17.640	113.573	88.289	178.523	128.464	50.059	2.076	1.668	408	2.370	1.927	443	
Schwalmtal	480	669.813	7.080	490.066	179.747	565.820	451.772	114.048	7.386	6.355	1.031	7.472	6.436	1.036	
Schwelm	742	963.250	1.560	575.064	388.185	725.450	561.370	164.080	8.531	7.255	1.276	8.553	7.432	1.121	
Schwerte	880	1.534.413	3.240	1.025.203	509.210	1.301.091	1.050.234	250.857	16.252	14.228	2.024	16.336	14.393	1.943	
Selfkant	660	401.191	5.400	323.428	77.763	381.307	317.611	63.696	4.999	4.145	854	5.059	4.245	814	
Selm	825	766.756	11.820	596.055	170.701	755.353	635.851	119.502	9.139	8.202	937	9.321	8.406	915	
Senden	501	715.584	25.440	500.960	214.624	633.943	497.690	136.253	7.275	6.433	842	7.580	6.664	916	
Sendenhorst	501	480.991	20.040	333.589	147.402	382.084	307.555	74.529	4.838	4.171	667	5.080	4.340	740	
Siegburg	790	1.664.701	600	1.005.309	659.392	1.688.419	1.243.657	444.762	14.668	12.380	2.288	14.713	12.581	2.132	
Siegen	695	3.787.044	3.120	1.998.924	1.788.120	2.736.072	2.043.669	692.403	35.272	29.781	5.491	35.321	30.034	5.287	
Simmerath	490	727.590	6.060	520.350	207.240	575.260	431.294	143.966	7.986	5.982	2.004	8.081	6.038	2.043	
Soest	607	1.763.049	12.300	1.087.579	675.471	1.397.978	1.012.674	385.304	17.043	14.629	2.414	17.221	14.832	2.389	
Solingen	690	5.888.762	2.580	3.808.661	2.080.101	5.121.204	3.739.760	1.381.444	50.874	42.489	8.385	50.922	42.597	8.325	
Sonsbeck	413	312.224	10.560	229.175	83.049	265.193	203.105	62.088	3.092	2.600	492	3.168	2.720	448	
Spenge	650	470.078	8.220	327.434	142.644	363.065	292.569	70.496	5.265	4.644	621	5.369	4.760	609	
Sprockhövel	730	897.479	5.100	638.826	258.653	907.395	706.718	200.677	8.653	7.504	1.149	8.767	7.615	1.152	
Stadtlohn	501	746.162	26.820	462.858	283.304	651.610	487.197	164.413	7.411	6.350	1.061	7.680	6.561	1.119	
Steinfurt	642	1.184.839	31.200	802.088	382.751	1.016.337	785.319	231.018	12.917	11.297	1.620	13.276	11.626	1.650	
Steinhagen	480	907.777	10.500	595.452	312.325	647.124	487.156	159.968	7.531	6.595	936	7.734	6.707	1.027	

Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer B:

Stadt / Gemeinde:	Grundvermögen (Grundsteuer B)														
	Hebesatz	Grundsteuermessbetragsvolumen							Anzahl Fälle						
	2024	1.1.2024	Wohnteile (1.1.2024)	Differenziert nach:		reformiertes Recht	Differenziert nach:		1.1.2024	Differenziert nach:		reformiertes Recht	Differenziert nach:		
				Wohn- grund- stücke (1.1.2024)	Nichtwohn- grund- stücke (1.1.2024)		Wohn- grund- stücke (reformiertes Recht)	Nichtwohn- grund- stücke (reformiertes Recht)		Wohn- grund- stücke (1.1.2024)	Nichtwohn- grund- stücke (1.1.2024)		Wohn- grund- stücke (reformiertes Recht)	Nichtwohn- grund- stücke (reformiertes Recht)	
Steinheim	501	490.992	10.260	280.725	210.267	322.739	234.905	87.834	4.726	3.837	889	4.841	3.961	880	
Stemwede	501	474.055	39.780	272.157	201.898	413.446	288.803	124.643	4.474	3.714	760	4.950	4.144	806	
Stolberg (Rhld.)	595	1.904.198	4.260	1.300.710	603.488	1.663.011	1.296.281	366.730	19.239	16.530	2.709	19.278	16.836	2.442	
Straelen	429	677.286	33.780	355.789	321.498	564.559	379.505	185.054	5.928	4.906	1.022	6.384	5.417	967	
Südlohn	490	354.952	19.320	209.609	145.343	282.567	204.360	78.207	3.476	2.835	641	3.684	2.998	686	
Sundern (Sauerland)	576	1.037.358	12.000	620.866	416.492	734.025	538.376	195.649	10.716	8.654	2.062	10.910	8.805	2.105	
Swisttal	750	671.214	6.420	564.281	106.933	688.029	583.979	104.050	7.381	6.520	861	7.419	6.569	850	
Tecklenburg	595	293.943	14.400	220.976	72.968	265.165	205.459	59.706	3.311	2.897	414	3.501	3.042	459	
Telgte	530	761.765	22.440	562.326	199.439	696.046	557.312	138.734	7.598	6.641	957	7.835	6.812	1.023	
Titz	840	256.306	9.060	208.305	48.002	282.872	228.041	54.831	3.665	3.123	542	3.786	3.212	574	
Tönisvorst	520	983.055	8.400	738.147	244.908	905.189	763.434	141.755	11.952	10.584	1.368	12.051	10.723	1.328	
Troisdorf	555	2.982.159	900	1.808.419	1.173.741	2.818.786	2.107.309	711.477	25.592	22.503	3.089	25.682	22.699	2.983	
Übach-Palenberg	680	853.056	2.880	483.923	369.133	675.136	503.909	171.227	8.606	7.641	965	8.644	7.762	882	
Uedem	493	246.263	10.440	171.376	74.887	241.297	187.846	53.451	2.917	2.502	415	3.085	2.667	418	
Unna	843	2.301.654	10.800	1.378.009	923.645	1.851.375	1.381.525	469.850	21.047	18.271	2.776	21.190	18.499	2.691	
Velbert	650	3.300.598	7.200	2.072.344	1.228.255	2.341.670	1.736.968	604.702	25.633	21.590	4.043	25.753	21.877	3.876	
Velen	529	455.137	24.300	311.890	143.247	345.279	258.963	86.316	4.316	3.658	658	4.566	3.888	678	
Verl	170	1.205.353	32.760	712.914	492.439	966.535	654.561	311.974	8.732	7.409	1.323	9.081	7.691	1.390	
Versmold	501	807.281	21.420	499.938	307.343	615.178	442.577	172.601	7.243	6.186	1.057	7.591	6.485	1.106	
Vettweiß	741	314.626	6.720	271.396	43.229	333.892	266.392	67.500	3.921	3.418	503	4.036	3.485	551	
Viersen	480	2.595.311	12.540	1.665.375	929.936	2.193.975	1.686.139	507.836	26.905	22.947	3.958	27.066	23.396	3.670	
Vlotho	501	665.692	17.040	407.513	258.179	475.850	358.903	116.947	6.839	5.732	1.107	7.148	6.169	979	
Voerde (Niederrhein)	690	1.208.913	3.660	798.641	410.272	1.040.870	815.737	225.133	12.656	11.126	1.530	12.721	11.194	1.527	
Vreden	501	830.185	47.940	479.221	350.964	673.096	489.398	183.698	8.180	6.975	1.205	8.704	7.391	1.313	
Wachtberg	695	810.962	9.480	707.031	103.931	860.582	750.830	109.752	8.103	7.168	935	7.932	7.039	893	
Wachtendonk	501	270.264	9.420	188.487	81.777	267.426	192.473	74.953	3.103	2.572	531	3.314	2.665	649	
Wadersloh	501	420.856	28.260	292.030	128.826	327.697	260.282	67.415	4.398	3.765	633	4.789	4.085	704	
Waldbröl	755	625.102	6.600	437.408	187.694	526.809	417.144	109.665	6.987	5.770	1.217	7.127	5.848	1.279	
Waldfeucht	520	296.298	6.780	244.217	52.081	277.202	226.668	50.534	4.180	3.351	829	4.239	3.445	794	
Waltrop	700	867.934	7.500	675.249	192.685	866.355	722.372	143.983	10.291	9.167	1.124	10.431	9.313	1.118	
Warburg	520	830.444	16.560	509.054	321.390	567.389	443.948	123.441	8.693	7.132	1.561	8.943	7.408	1.535	
Warendorf	540	1.267.950	43.980	838.603	429.347	1.070.885	845.303	225.582	13.959	12.115	1.844	14.539	12.576	1.963	
Warstein	730	837.768	7.380	514.437	323.331	619.293	482.885	136.408	10.473	8.682	1.791	10.583	8.802	1.781	
Wassenberg	490	594.028	2.820	475.381	118.647	594.759	499.771	94.988	7.987	6.926	1.061	8.029	6.963	1.066	
Weeze	460	385.678	9.360	235.569	150.109	387.808	234.445	153.363	3.983	3.520	463	4.100	3.633	467	
Wegberg	550	1.028.367	6.960	754.470	273.896	967.958	789.981	177.977	11.830	10.353	1.477	11.916	10.556	1.360	
Weilerswist	610	698.506	4.740	504.535	193.971	628.496	501.533	126.963	6.980	6.183	797	7.046	6.256	790	

Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer B:

Stadt / Gemeinde:	Grundvermögen (Grundsteuer B)													
	Hebesatz	Grundsteuermessbetragsvolumen							Anzahl Fälle					
	2024	1.1.2024	Wohn- teile (1.1.2024)	Differenziert nach:		refor- miertes Recht	Differenziert nach:		1.1.2024	Differenziert nach:		refor- miertes Recht	Differenziert nach:	
				Wohn- grund- stücke (1.1.2024)	Nichtwohn- grund- stücke (1.1.2024)		Wohn- grund- stücke (refor- miertes Recht)	Nichtwohn- grund- stücke (refor- miertes Recht)		Wohn- grund- stücke (1.1.2024)	Nichtwohn- grund- stücke (1.1.2024)		Wohn- grund- stücke (refor- miertes Recht)	Nichtwohn- grund- stücke (refor- miertes Recht)
Welver	799	336.765	15.660	286.349	50.416	315.780	278.928	36.852	4.549	3.933	616	4.778	4.138	640
Wenden	400	723.042	7.020	468.417	254.625	529.738	411.584	118.154	7.541	6.570	971	7.639	6.625	1.014
Werdohl	668	575.564	960	321.975	253.589	370.546	279.496	91.050	5.425	4.565	860	5.468	4.633	835
Werl	800	1.143.239	15.900	669.510	473.729	792.672	592.157	200.515	10.796	9.204	1.592	10.988	9.337	1.651
Wermelskirchen	670	1.269.278	4.800	900.841	368.437	1.194.023	939.039	254.984	13.312	11.215	2.097	13.192	11.418	1.774
Werne	665	1.168.526	15.660	698.941	469.585	902.724	660.499	242.225	10.097	8.964	1.133	10.309	9.222	1.087
Werther (Westf.)	501	403.753	7.920	257.483	146.270	340.100	251.900	88.200	3.926	3.382	544	4.040	3.502	538
Wesel	690	2.401.474	11.040	1.484.422	917.052	1.812.456	1.338.375	474.081	21.440	18.925	2.515	21.687	18.556	3.131
Wesseling	795	1.552.621	1.740	868.656	683.965	1.447.198	1.058.185	389.013	12.747	11.177	1.570	12.775	11.307	1.468
Westerkappeln	630	382.311	15.240	237.594	144.718	316.508	235.551	80.957	3.792	3.354	438	4.001	3.545	456
Wetter (Ruhr)	755	1.019.462	3.240	676.484	342.978	808.895	606.998	201.897	8.993	7.774	1.219	9.024	7.809	1.215
Wettringen	340	300.897	26.520	198.358	102.539	230.334	174.770	55.564	2.888	2.409	479	3.122	2.630	492
Wickede (Ruhr)	690	435.783	3.780	273.651	162.132	322.712	231.970	90.742	4.161	3.474	687	4.207	3.489	718
Wiehl	508	1.018.466	1.500	662.601	355.866	784.304	610.062	174.242	10.296	8.773	1.523	10.345	8.827	1.518
Willebadessen	501	214.136	11.520	158.371	55.766	172.877	147.443	25.434	2.942	2.393	549	3.123	2.575	548
Willich	545	2.006.867	12.720	1.321.497	685.370	1.798.645	1.428.377	370.268	19.087	17.090	1.997	19.253	17.302	1.951
Wilnsdorf	695	749.169	2.700	529.216	219.953	532.614	434.418	98.196	8.100	6.928	1.172	8.135	6.965	1.170
Windeck	750	619.720	4.740	495.748	123.973	575.580	470.680	104.900	9.153	7.106	2.047	9.271	7.178	2.093
Winterberg	490	635.789	3.900	333.100	302.689	503.603	339.379	164.224	9.599	7.073	2.526	9.649	7.495	2.154
Wipperfürth	860	730.881	13.500	489.059	241.822	558.021	440.089	117.932	7.563	6.566	997	7.833	6.728	1.105
Witten	910	3.601.318	5.040	2.315.305	1.286.013	2.554.106	1.928.526	625.580	26.985	23.708	3.277	27.070	23.901	3.169
Wülfrath	720	940.413	1.740	613.565	326.848	625.762	488.995	136.767	7.539	6.397	1.142	7.556	6.515	1.041
Wuppertal	620	12.367.255	6.060	7.531.769	4.835.486	8.725.178	6.520.443	2.204.735	104.071	91.270	12.801	104.234	90.050	14.184
Würselen	850	1.416.887	5.820	882.596	534.291	1.255.305	926.810	328.495	13.118	11.299	1.819	13.191	11.542	1.649
Xanten	965	759.857	8.940	569.015	190.842	686.090	560.807	125.283	8.296	7.268	1.028	8.337	7.367	970
Zülpich	690	783.888	9.660	554.152	229.736	667.871	524.543	143.328	8.512	7.155	1.357	8.613	7.218	1.395

Liste der zur Aufkommensneutralität führenden Hebesätze aller Städte/Gemeinden in Nordrhein-Westfalen

Stadt / Gemeinde:	Grundsteuer A	Grundsteuer B	Grundsteuer B differenziert nach: Wohngrundstücke	Grundsteuer B differenziert nach: Nichtwohngrundstücke ¹⁾
Aachen	368	625	499	949
Ahaus	291	620	505	922
Ahlen	432	837	699	1.319
Aldenhoven	869	885	779	1.288
Alfter	1.016	904	851	1.232
Alpen	308	626	590	772
Alsdorf	865	1.018	951	1.185
Altena	211	1.368	1.044	2.128
Altenbeken	270	565	558	593
Altenberge	330	558	506	705
Anröchte	292	690	576	1.032
Arnsberg	309	723	575	1.113
Ascheberg	261	584	533	768
Attendorn	240	593	468	895
Augustdorf	67	670	640	753
Bad Berleburg	253	694	592	1.018
Bad Driburg	179	755	634	1.205
Bad Honnef	128	771	712	963
Bad Laasphe	164	1.017	795	1.732
Bad Lippspringe	325	513	487	586
Bad Münstereifel	359	906	835	1.237
Bad Oeynhausen	389	821	674	1.264
Bad Salzuflen	597	871	758	1.157
Bad Sassendorf	424	666	640	759
Bad Wünnenberg	214	597	512	809
Baesweiler	639	710	673	860
Balve	288	968	885	1.239
Barntrup	321	894	759	1.356
Beckum	331	734	607	1.110
Bedburg	1.055	990	882	1.354
Bedburg-Hau	356	478	449	641
Beelen	282	775	629	1.210
Bergheim	910	897	788	1.270
Bergisch Gladbach	303	653	598	873
Bergkamen	410	808	655	1.533
Bergneustadt	350	1.248	1.100	1.782
Bestwig	161	694	565	1.178
Beverungen	262	759	615	1.244
Bielefeld	426	766	623	1.122
Billerbeck	379	645	591	812
Blankenheim	468	796	703	1.214
Blomberg	386	1.081	843	1.813
Bocholt	461	766	624	1.222
Bochum	374	843	715	1.190
Bönen	1.057	1.422	1.013	2.278
Bonn	554	702	591	995
Borchen	223	561	551	598
Borgentreich	369	676	583	1.136
Borgholzhausen	259	706	552	1.087
Borken	402	660	592	860
Bornheim	730	653	615	802
Bottrop	276	744	622	1.169
Brakel	286	748	624	1.219
Breckerfeld	258	655	586	1.063
Brilon	234	689	525	1.067
Brüggen	418	587	547	701
Brühl	361	697	588	1.020
Bünde	402	629	497	1.098
Burbach	158	612	448	1.043
Büren	368	665	598	848
Burscheid	371	499	453	666
Castrop-Rauxel	750	826	694	1.288
Coesfeld	267	752	619	1.199
Dahlem	266	639	638	642
Datteln	632	978	837	1.447
Delbrück	275	539	499	635
Detmold	299	685	609	918
Dinslaken	331	800	698	1.181
Dörentrup	333	794	710	1.224
Dormagen	535	610	510	949
Dorsten	528	971	868	1.299
Dortmund	450	795	621	1.252
Drensteinfurt	303	565	540	669

¹⁾ Die im NWGrStHsG (GV NRW 2024 Seite 490) enthaltene Mindestgrenze für die Festlegung des jeweiligen Hebesatzes für Nichtwohngrundstücke ist berücksichtigt.

Liste der zur Aufkommensneutralität führenden Hebesätze aller Städte/Gemeinden in Nordrhein-Westfalen

Stadt / Gemeinde:	Grundsteuer A	Grundsteuer B	Grundsteuer B differenziert nach: Wohngrundstücke	Grundsteuer B differenziert nach: Nichtwohngrundstücke ¹⁾
Drolshagen	193	754	664	1.062
Duisburg	329	1.068	886	1.469
Dülmen	316	712	619	1.095
Düren	529	673	563	905
Düsseldorf	295	374	304	460
Eitorf	510	909	815	1.248
Elsdorf	1.096	1.010	960	1.234
Emmerich am Rhein	337	665	512	1.123
Emsdetten	363	759	637	1.116
Engelskirchen	506	666	598	936
Enger	425	916	810	1.352
Ennepetal	293	1.064	853	1.623
Ennigerloh	250	809	705	1.138
Ense	310	723	640	1.012
Erfstadt	676	673	610	1.010
Erkelenz	451	466	429	592
Erkrath	473	903	808	1.340
Erndtebrück	201	848	635	1.345
Erwitte	554	711	584	1.115
Eschweiler	460	1.156	977	1.631
Eslohe (Sauerland)	145	643	529	994
Espelkamp	291	771	568	1.425
Essen	390	839	647	1.353
Euskirchen	412	600	497	914
Everswinkel	257	677	575	1.079
Extertal	303	858	768	1.225
Finnentrop	196	755	599	1.261
Frechen	676	519	396	922
Freudenberg	117	852	713	1.364
Fröndenberg / Ruhr	443	1.094	982	1.614
Gangelt	377	571	557	625
Geilenkirchen	560	729	640	1.084
Geldern	658	618	529	921
Gelsenkirchen	498	885	696	1.397
Gescher	312	691	588	1.013
Geseke	455	673	558	1.114
Gevelsberg	256	900	726	1.500
Gladbeck	345	1.085	929	1.673
Goch	442	642	545	1.020
Grefrath	542	606	502	1.056
Greven	650	718	577	1.176
Grevenbroich	611	703	574	1.133
Gronau (Westf.)	275	583	453	959
Gummersbach	401	871	704	1.361
Gütersloh	392	842	692	1.229
Haan	437	662	577	921
Hagen	389	1.319	1.018	2.200
Halle (Westf.)	259	665	520	968
Hallenberg	127	657	499	1.081
Haltern am See	421	874	795	1.237
Halver	228	757	603	1.262
Hamm	312	815	651	1.327
Hamminkeln	313	771	699	1.016
Harsewinkel	255	452	375	645
Hattingen	712	975	873	1.304
Havixbeck	411	686	649	979
Heek	272	629	536	863
Heiden	354	619	592	717
Heiligenhaus	276	983	837	1.540
Heimbach	690	876	876	876
Heinsberg	559	569	490	797
Hellenthal	321	798	700	1.170
Hemer	266	946	778	1.523
Hennef (Sieg)	444	824	761	1.095
Herdecke	264	914	904	950
Herford	363	747	571	1.180
Herne	320	990	829	1.511
Herscheid	158	789	671	1.293
Herten	472	964	783	1.740
Herzebrock-Clarholz	267	660	550	989
Herzogenrath	506	733	659	1.093
Hiddenhausen	375	635	518	1.213
Hilchenbach	255	946	715	2.012

¹⁾ Die im NWGrStHsG (GV NRW 2024 Seite 490) enthaltene Mindestgrenze für die Festlegung des jeweiligen Hebesatzes für Nichtwohngrundstücke ist berücksichtigt.

Liste der zur Aufkommensneutralität führenden Hebesätze aller Städte/Gemeinden in Nordrhein-Westfalen

Stadt / Gemeinde:	Grundsteuer A	Grundsteuer B	Grundsteuer B differenziert nach: Wohngrundstücke	Grundsteuer B differenziert nach: Nichtwohngrundstücke ¹⁾
Hilden	338	733	574	1.219
Hille	332	792	740	985
Holzwickede	526	683	545	1.153
Hopsten	294	589	540	792
Horn-Bad Meinberg	329	967	843	1.257
Hörstel	252	645	561	885
Horstmar	351	824	748	1.145
Hövelhof	186	560	513	654
Höxter	329	906	792	1.244
Hückelhoven	352	634	547	896
Hückeswagen	338	949	830	1.357
Hüllhorst	354	578	488	866
Hünxe	319	693	630	858
Hürtgenwald	1.150	1.092	1.092	1.092
Hürth	527	446	372	657
Ibbenbüren	323	765	651	1.172
Inden	1.116	796	796	796
Iserlohn	299	926	696	1.692
Isselburg	395	595	541	755
Issum	393	588	533	873
Jüchen	804	647	646	648
Jülich	774	937	789	1.442
Kaarst	666	454	415	644
Kalkar	330	656	541	1.057
Kall	243	721	571	1.316
Kalletal	288	828	737	1.208
Kamen	684	1.215	1.015	1.987
Kamp-Lintfort	413	912	783	1.236
Kempen	535	578	481	932
Kerken	496	544	522	645
Kerpen	560	832	720	1.170
Kevelaer	490	585	547	684
Kierspe	225	760	637	1.272
Kirchhundem	223	758	627	1.257
Kirchlengern	363	676	537	1.037
Kleve	374	536	436	913
Köln	274	464	356	702
Königswinter	358	664	618	864
Korschenbroich	515	687	622	965
Kranenburg	310	476	424	807
Krefeld	503	637	490	981
Kreuzau	654	836	797	998
Kreuztal	129	1.164	893	2.008
Kürten	374	684	675	724
Ladbergen	242	661	595	836
Laer	365	1.040	1.019	1.115
Lage	376	650	615	764
Langenberg	295	754	656	1.144
Langenfeld (Rhld.)	291	418	360	617
Langerwehe	720	1.036	1.036	1.036
Legden	319	569	494	757
Leichlingen (Rhld.)	364	700	688	761
Lemgo	358	706	587	1.088
Lengerich	284	700	577	1.004
Lennestadt	147	658	527	1.023
Leopoldshöhe	462	730	637	1.078
Leverkusen	671	921	732	1.527
Lichtenau	225	633	593	774
Lienen	293	660	602	967
Lindlar	396	1.048	933	1.525
Linnich	611	700	628	1.017
Lippetal	285	661	641	746
Lippstadt	596	605	468	1.072
Lohmar	495	782	744	990
Löhne	437	755	543	1.394
Lotte	217	695	563	1.242
Lübbecke	257	555	425	912
Lüdenscheid	185	1.121	846	1.840
Lüdinghausen	285	580	501	870
Lügde	232	893	756	1.335
Lünen	571	842	701	1.301
Marienheide	395	785	702	1.135
Marienmünster	258	677	594	1.065

¹⁾ Die im NWGrStHsG (GV NRW 2024 Seite 490) enthaltene Mindestgrenze für die Festlegung des jeweiligen Hebesatzes für Nichtwohngrundstücke ist berücksichtigt.

Liste der zur Aufkommensneutralität führenden Hebesätze aller Städte/Gemeinden in Nordrhein-Westfalen

Stadt / Gemeinde:	Grundsteuer A	Grundsteuer B	Grundsteuer B differenziert nach: Wohngrundstücke	Grundsteuer B differenziert nach: Nichtwohngrundstücke ¹⁾
Marl	293	833	697	1.238
Marsberg	222	673	534	1.163
Mechernich	470	651	586	912
Meckenheim	515	1.091	943	1.697
Medebach	116	704	549	1.138
Meerbusch	513	425	400	550
Meinerzhagen	170	917	725	1.497
Menden (Sauerland)	291	840	713	1.227
Merzenich	590	788	788	788
Meschede	155	717	575	1.033
Metelen	197	688	645	823
Mettingen	628	710	603	1.019
Mettmann	499	917	818	1.268
Minden	424	723	577	1.159
Moers	521	947	827	1.377
Möhnesee	262	735	735	735
Mönchengladbach	461	792	641	1.207
Monheim am Rhein	495	354	307	513
Monschau	346	1.186	1.127	1.350
Morsbach	483	829	730	1.067
Much	464	818	791	937
Mülheim an der Ruhr	382	1.063	887	1.608
Münster	314	458	393	628
Nachrodt-Wiblingwerde	300	918	765	1.934
Netphen	101	872	714	1.546
Nettersheim	308	603	580	695
Nettetal	549	578	488	845
Neuenkirchen	277	568	522	735
Neuenrade	227	777	649	1.221
Neukirchen-Vluyn	602	689	689	689
Neunkirchen	114	836	619	1.486
Neunkirchen-Seelscheid	601	782	782	782
Neuss	303	610	469	934
Nideggen	493	991	991	991
Niederkassel	579	1.010	982	1.146
Niederkrüchten	384	534	503	671
Niederzier	695	460	460	460
Nieheim	320	639	578	872
Nordkirchen	297	636	603	799
Nordwalde	332	664	621	806
Nörvenich	771	829	829	829
Nottuln	306	923	839	1.355
Nümbrecht	299	730	704	837
Oberhausen	276	870	707	1.310
Ochtrup	325	662	612	775
Odenthal	309	890	890	890
Oelde	276	789	647	1.190
Oer-Erkenschwick	378	871	749	1.421
Oerlinghausen	287	652	641	691
Olfen	337	534	502	675
Olpe	127	610	495	962
Olsberg	203	696	552	1.167
Ostbevern	242	554	530	638
Overath	416	865	778	1.225
Paderborn	278	579	503	767
Petershagen	338	830	774	1.070
Plettenberg	178	954	679	1.713
Porta Westfalica	338	778	661	1.111
Preußisch Oldendorf	506	842	761	1.021
Pulheim	483	467	435	601
Radevormwald	358	665	532	1.102
Raesfeld	401	600	564	750
Rahden	268	675	553	1.013
Ratingen	312	517	457	698
Recke	351	743	672	1.067
Recklinghausen	490	784	663	1.173
Rees	309	533	474	793
Reichshof	281	723	666	891
Reken	186	443	442	447
Remscheid	260	1.058	834	1.610
Rheda-Wiedenbrück	267	647	508	1.085
Rhede	626	812	723	1.130
Rheinbach	561	787	696	1.118

¹⁾ Die im NWGrStHsG (GV NRW 2024 Seite 490) enthaltene Mindestgrenze für die Festlegung des jeweiligen Hebesatzes für Nichtwohngrundstücke ist berücksichtigt.

Liste der zur Aufkommensneutralität führenden Hebesätze aller Städte/Gemeinden in Nordrhein-Westfalen

Stadt / Gemeinde:	Grundsteuer A	Grundsteuer B	Grundsteuer B differenziert nach: Wohngrundstücke	Grundsteuer B differenziert nach: Nichtwohngrundstücke ¹⁾
Rheinberg	641	687	624	901
Rheine	481	760	664	1.039
Rheurdt	641	633	633	633
Rietberg	294	596	549	712
Rödinghausen	485	737	529	1.250
Roetgen	165	657	657	657
Rommerskirchen	571	465	465	465
Rosendahl	301	735	663	981
Rösrath	348	599	551	884
Ruppichteroth	235	861	824	1.050
Rüthen	286	659	522	1.075
Saerbeck	399	877	795	1.056
Salzkotten	283	581	542	713
Sankt Augustin	599	749	683	1.038
Sassenberg	294	615	513	937
Schalksmühle	164	717	584	1.119
Schermbeck	418	797	797	797
Schieder-Schwalenberg	302	955	861	1.285
Schlangen	173	694	682	746
Schleiden	983	1.008	873	1.533
Schloß Holte-Stukenbrock	146	331	288	447
Schmallenberg	127	542	472	725
Schöppingen	241	515	428	738
Schwalmtal	471	582	536	767
Schwelm	362	1.000	773	1.779
Schwerte	1.063	1.054	873	1.810
Selfkant	449	713	693	817
Selm	699	862	799	1.194
Senden	310	594	537	800
Sendenhorst	319	666	584	1.004
Siegburg	278	790	648	1.187
Siegen	107	976	690	1.819
Simmerath	217	634	606	715
Soest	493	781	668	1.078
Solingen	570	805	713	1.053
Sonsbeck	364	510	494	560
Spenge	449	868	756	1.333
Sprockhövel	293	736	674	954
Stadtlohn	319	603	511	875
Steinfurt	381	779	691	1.078
Steinhagen	185	690	605	950
Steinheim	305	789	629	1.215
Stemwede	252	631	549	823
Stolberg (Rhld.)	352	692	607	992
Straelen	638	548	447	755
Südlohn	440	658	557	923
Sundern (Sauerland)	237	835	686	1.243
Swisttal	733	749	743	781
Tecklenburg	309	701	691	737
Telgte	301	605	564	772
Titz	939	799	799	799
Tönisvorst	642	577	516	911
Troisdorf	585	595	483	928
Übach-Palenberg	571	874	666	1.486
Uedem	443	532	484	700
Unna	659	1.067	859	1.679
Velbert	234	931	789	1.338
Velen	368	745	696	890
Verl	96	221	197	272
Versmold	299	684	598	904
Vettweiß	979	723	723	723
Viersen	682	578	484	891
Vlotho	316	729	601	1.121
Voerde (Niederrhein)	466	815	688	1.274
Vreden	279	663	547	970
Wachtberg	419	672	672	672
Wachtendonk	505	531	522	554
Wadersloh	321	696	625	970
Waldbröl	252	918	815	1.309
Waldfeucht	501	576	576	576
Waltrop	624	717	671	949
Warburg	435	787	624	1.372
Warendorf	344	671	572	1.042

¹⁾ Die im NWGrStHSg (GV NRW 2024 Seite 490) enthaltene Mindestgrenze für die Festlegung des jeweiligen Hebesatzes für Nichtwohngrundstücke ist berücksichtigt.

Liste der zur Aufkommensneutralität führenden Hebesätze aller Städte/Gemeinden in Nordrhein-Westfalen

Stadt / Gemeinde:	Grundsteuer A	Grundsteuer B	Grundsteuer B differenziert nach: Wohngrundstücke	Grundsteuer B differenziert nach: Nichtwohngrundstücke ¹⁾
Warstein	318	1.010	800	1.753
Wassenberg	380	499	475	621
Weeze	348	475	475	475
Wegberg	495	596	538	858
Weilerswist	864	692	628	945
Welver	676	904	877	1.108
Wenden	178	559	469	874
Werdohl	242	1.053	782	1.885
Werl	672	1.186	939	1.915
Wermelskirchen	359	725	655	981
Werne	441	884	729	1.306
Werther (Westf.)	313	615	535	842
Wesel	442	931	782	1.353
Wesseling	628	865	663	1.416
Westerkappeln	262	802	686	1.141
Wetter (Ruhr)	283	967	857	1.300
Wettringen	242	490	444	636
Wickede (Ruhr)	389	953	836	1.249
Wiehl	251	670	561	1.052
Willebadessen	305	663	585	1.113
Willich	655	620	516	1.022
Wilnsdorf	151	994	863	1.577
Windeck	338	825	808	898
Winterberg	190	631	493	915
Wipperfürth	345	1.163	995	1.787
Witten	741	1.302	1.110	1.896
Wülfrath	468	1.099	918	1.744
Wuppertal	309	891	727	1.378
Würselen	842	976	826	1.401
Xanten	453	1.096	1.008	1.490
Zülpich	705	831	752	1.121

¹⁾ Die im NWGrStHsG (GV NRW 2024 Seite 490) enthaltene Mindestgrenze für die Festlegung des jeweiligen Hebesatzes für Nichtwohngrundstücke ist berücksichtigt.



Stadtverwaltung Rhede, Postfach 10 02 64, 46406 Rhede

Haushalts- und Finanzausschuss
Landtag Nordrhein-Westfalen
Referat I.A.2 / HFA
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

Der **BÜRGERMEISTER**
Rathaus, Rathausplatz 9
46414 Rhede
Telefon (02872) 930-0
Internet: www.Rhede.de
Verwaltungsvorstand
Kämmerer
Hermann-Josef Schmeing
E-Mail: H.Schmeing@Rhede.de
Durchwahl: 930 - 200
Telefax: 930 49 - 200
Zimmer: 1. OG, Nr. 200
Datum: 29. Mai 2024

Entwurf eines Gesetzes über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen

Landtagsdrucksache 18/9242

Sehr geehrte Damen und Herren Mitglieder des Haushalts- und Finanzausschusses im Landtag Nordrhein-Westfalen,

nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichtes vom 10. April 2018 sind die §§ 19, 20, 21, 22, 23, 27, 76, 79 Absatz 5 sowie § 93 Absatz 1 Satz 2 des Bewertungsgesetzes in Verbindung mit Artikel 2 Absatz 1 Satz 1 und Satz 3 des Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes in der Fassung des Artikels 2 des Gesetzes vom 22. Juli 1970 (BGBl. I S. 1118), soweit sie bebaute Grundstücke außerhalb des Bereichs der Land- und Forstwirtschaft und außerhalb des in Artikel 3 des Einigungsvertrags genannten Gebiets betreffen, jedenfalls seit dem 1. Januar 2002 für unvereinbar mit Artikel 3 Absatz 1 des Grundgesetzes (GG) erklärt worden. Der Bundesgesetzgeber hat daraufhin mit dem Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (GrStRefG) das sog. Bundesmodell eingeführt, welches vom Land Nordrhein-Westfalen ohne ein eigenes Gesetzgebungsverfahren adaptiert worden ist.

Nach Auswertung der Erklärungen der Grundstückseigentümer/innen ist nunmehr landesweit festzustellen, dass es signifikante und systematische Wertverschiebungen zwischen Wohn- und Geschäftsgrundstücken im Bundesmodell gibt. Dies wird auch seitens des Ministeriums der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalens nicht in Abrede gestellt. Auf entsprechende Hinweise aus der kommunalen Familie wurde jedoch viel zu lange nicht reagiert.

Grund für die Belastungsverschiebungen ist, dass durch eine Änderung der Bewertungsregeln für Geschäftsgrundstücke diese nach neuem Recht im Verhältnis zu anderen Grundstückstypen überproportional an Wert verlieren, sodass Geschäftsgrundstücke in Nordrhein-Westfalen künftig weniger als bislang zum Grundsteueraufkommen beitragen und dies bei aufkommensneutraler

KONTEN der Stadtkasse:
Sparkasse Westmünsterland
IBAN: DE91 4015 4530 0004 0000 55, BIC: WELADE3WXXX
Volksbank Rhede
IBAN: DE32 4286 1814 0000 0115 00, BIC: GENODEM1RHD

BÜROÖFFNUNGSZEITEN:
Montag – Freitag von 8.00 – 12.30 Uhr
nachmittags: Terminvereinbarung erforderlich

Umsatzsteuer-Nr. 307|5764|0175 · **USt-IdNr.** DE124168021

Besteuerung von den übrigen Grundstückstypen – vor allem der großen Gruppe der Wohngrundstücke – kompensiert werden müsste.

Die Belastungsverschiebung ist eine konkrete Folge der Neubewertung aufgrund des Bundesmodells. Mit dieser Folge müssen sich der Bund, auf dessen Gesetzgebung das Modell zurückgeht, und alle Länder, die das Bundesmodell – auch Nordrhein-Westfalen – unverändert übernommen haben, auseinandersetzen.

Mit Datum vom 14.05.2024 haben die Regierungsfractionen von CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN nunmehr den Entwurf eines Gesetzes über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen in den Landtag NRW eingebracht, um die (politisch unerwünschten) Folgen dieser Belastungsverschiebung – die ihrerseits Ausfluss des landesseitig gewählten Bundesmodells ist – zu beeinflussen (Drucksache 18/9242).

Eine ebenfalls denkbare Veränderung der Steuermesszahlen wurde abgelehnt, da dies administrativ nicht mehr bis zum 01.01.2025 zu schaffen sei. Gleichwohl ist hier festzustellen, dass seit dem ersten Bekanntwerden der Belastungsverschiebungen in einem Großteil der 396 Kommunen des Landes NRW genügend Zeit gewesen wäre, die Veränderung der Steuermesszahlen durch die Finanzverwaltung NRW vornehmen zu lassen.

Die Regierungsfractionen haben bei der Anwendung des Bundesmodells die Probleme in der konkreten Umsetzung gesehen und legen mit ihrem Gesetzesvorhaben die Lösung der Probleme in die Hände der Kommunen.

Die Problembeschreibung und Lösung sowie die Begründung zum Gesetzesvorhaben begegnen aus Sicht der Stadt Rhede einer Vielzahl von deutlichen Bedenken:

1. **Angebliche Finalisierung des Bundesmodells durch das nun initiierte Gesetzesvorhaben als sog. „3. Stufe“**

An unterschiedlichen Stellen der o.g. Drucksache wird das Gesetzesvorhaben als **notwendige** letzte Stufe des Bundesmodells beschrieben:

- *Die Grundsteuerreform des Bundesmodells **bedarf** also einer Erweiterung, mit der den Kommunen – optional – ein gesonderter Hebesatz für Wohn- und Nichtwohngrundstücke eingeräumt wird, mit der die regionalen Abweichungen erforderlichenfalls abgedeckt werden können, ohne dass hierbei die Gleichmäßigkeit der Besteuerung aufgegeben wird. Vielmehr wird die Gleichmäßigkeit der Besteuerung durch das optionale Hebesatzrecht in der Region **erst ermöglicht**. Deshalb ist die mit diesem Gesetz vorgenommene Ergänzung der **logische Abschluss** der Grundsteuerreform des Bundesmodells.*
- *Mit dem Gesetzentwurf zur Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen wird den Kommunen die Möglichkeit eingeräumt, den räumlich strukturellen Besonderheiten zwischen den Kommunen Rechnung zu tragen. Damit wird der Gedanke des Bundesgesetzgebers zur Aufkommensneutralität der Grundsteuerreform **vollendet**.*
- *Damit wird die Ausgestaltung der Grundsteuerreform in ihrem dreistufigen System **vervollständigt**. Denn dadurch werden nicht nur neue Bemessungsgrundlagen in Gestalt von Grundsteuerwerten (1. Stufe) und Grundsteuermesszahlen (2. Stufe), **sondern auch flexible Hebesatzgestaltungen (3. Stufe) realisiert**.*

- *Mit der neu eingeführten Möglichkeit zur Differenzierung der Hebesätze erhalten die Kommunen das Instrument, mit dem den räumlich-strukturell unterschiedlichen Verhältnissen der Region Rechnung getragen werden kann. Damit kommt die **dreistufige Grundsteuerreform** zum 1. Januar 2025 **erst vollständig zum Abschluss**.*

Mir ist **nicht** bekannt, dass seit der Adaption des Bundesmodells durch das Land Nordrhein-Westfalen im Jahre 2022 an irgendeiner Stelle (Landtag NRW, Landesregierung, Landtagsfraktionen) von einer notwendigen dritten Stufe der Grundsteuerreform gesprochen worden ist, die durch ein Landesgesetz zu regeln sei. Insofern kann auch nicht die Rede von einem „logischen Abschluss der Grundsteuerreform im Bundesmodell“ sein; Logik bedeutet „Folgerichtigkeit des Denkens“ – diese kann ich hier nicht erkennen.

Dass die Kommunen in einem letzten finalen Akt zur Erzielung einer Aufkommensneutralität in einem „Dreisatz“ das alte Gesamtvolumen aller Messbeträge und den alten Hebesatz zu dem neuen Gesamtvolumen aller Messbeträge in das Verhältnis setzen und durch diesen Rechenweg den sog. „aufkommensneutralen Hebesatz“ ermitteln können, lag immer auf der Hand – dafür hätte es auch keine Initiative des Finanzministers bedurft, der diesen aufkommensneutralen Hebesatz in einem Register den Steuerzahlern mitteilen möchte.

Die nunmehr vorgelegte Problemlösung stand **nie** zur Diskussion, durfte nicht erwartet werden und überrascht die 396 NRW-Kommunen völlig. Vielmehr ist zu konstatieren, dass die Ausführungen in der Landtagsdrucksache wortreich aber inhaltlich an vielen Stellen wiederholend ein Systemversagen der letzten zwei Jahre kaschieren soll und den Kommunen in blumigen Worten eine Steuerungsmöglichkeit in die Hand gedrückt werden soll, welche hier nicht benötigt und abgelehnt wird. Es gibt keinen ersichtlichen Bedarf für eine weitere Auffächerung eines seit Jahren funktionierenden Systems der Festlegung der Hebesätze für die Grundsteuer A und B in der gemeindlichen Haushaltssatzung.

2. Regionalvergleiche

An unterschiedlichen Stellen in der o.g. Drucksache wird auf die Feststellung regionaler Abweichungen und der durch das Gesetzesvorhaben eingeräumten Möglichkeit einer optionalen Hebesatzdifferenzierung als Problemlösung hingewiesen:

- *Die Grundsteuerreform des Bundesmodells bedarf also einer Erweiterung, mit der den Kommunen – optional – ein gesondertes Hebesatzrecht für Wohn- und Nichtwohngrundstücke eingeräumt wird, mit der die **regionalen Abweichungen** erforderlichenfalls abgedeckt werden können, ohne dass hierbei die Gleichmäßigkeit der Besteuerung aufgegeben wird. Vielmehr wird die Gleichmäßigkeit der Besteuerung durch das optionale Hebesatzrecht **in der Region** erst ermöglicht.*
- *Mit dem Gesetzentwurf zur Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen wird den Kommunen die Möglichkeit eingeräumt, den **räumlich strukturellen Besonderheiten** zwischen den Kommunen Rechnung zu tragen.*
- *Das ermöglicht den Kommunen, zusätzlich zur bisher zulässigen Unterscheidung zwischen Grundsteuer A (land- und forwirtschaftliches Vermögen), Grundsteuer B (Grundvermögen) und Grundsteuer C (Hebesatz für unbebaute baureife Grundstücke zur Baulandmobilisierung), auch die Belastung zwischen Wohngrundstücken und Nichtwohngrundstücken **regionalverantwortlich** zu steuern.*
- *Die Kommunen können – optional – auf **regionale Unterschiedlichkeiten** reagieren.*

- *Vielmehr können die Kommunen in Abhängigkeit von den **räumlich-strukturellen Verhältnissen in ihrer Region** auch einen einheitlichen Hebesatz festlegen und damit das bisherige Recht unverändert fortführen. Damit wird für die Kommunen eine Möglichkeit geschaffen, die Verteilung der Steuerlast in eigener Verantwortung und individuell zu steuern. Die Kommunen können zielgenau auf **die individuellen Verhältnisse der Region** reagieren.*
- *Diese Unterschiedlichkeiten können nicht durch die Grundsteuermesszahlen beseitigt werden, da sie landeseinheitlich wirken. Vielmehr kommt als Steuerungsinstrument nur eine **regional flexible Hebesatzdifferenzierung** in Betracht, die optional in der Verantwortung der Kommunen ausgeübt werden kann.*

Die regionale Unterschiedlichkeit lässt sich m.E. nur nach einer tiefgreifenden Analyse und Bewertung der vorliegenden unterschiedlichen Grundsteuerfälle in einer Vielzahl von Kommunen feststellen. Was ist bei dieser Analyse die richtige Vergleichsgruppe? Sind es die Nachbarkommunen (ggfs. noch aus unterschiedlichen Landkreisen)? Sind es die Kreiskommunen? Sind es die Kommunen im Regierungsbezirk? Eine solche Analyse kann ggfs. durch Großkommunen in unserem Bundesland mit einem entsprechenden Verwaltungsapparat vorgenommen werden – diese Aufgabe kann aber keinesfalls von kleinen ländlichen Kommunen gestemmt werden.

Außerdem wäre eine solche Analyse eine **Daueraufgabe**, weil sich die individuellen Verhältnisse der Region auch verändern können. Eine **einmalige** Anpassung der Steuermesszahlen wäre hingegen der einfachere, wirtschaftlichere und wirkungsvollere Lösungsweg gewesen.

3. Möglichkeit einer Lenkungsfunktion durch Hebesatzdifferenzierung

An unterschiedlichen Stellen in der Drucksache wird die Möglichkeit einer Lenkungsfunktion durch die Hebesatzdifferenzierung angesprochen. Dabei wird u.a. die Förderung des Wohnens als hohes soziales Gut oder die Steigerung der Attraktivität der Kommune als Wirtschaftsstandort genannt.

Die finanziellen Potentiale, die durch eine Hebesatzdifferenzierung für die eine oder andere Anspruchsgruppe gehoben werden können, werden m.E. jedoch kaum in der Lage sein, das Verhalten der Steuerzahler **adäquat und nachhaltig zu lenken**. Das gesteckte gesetzgeberische Ziel wird wirkungslos verpuffen.

4. Verfassungsrechtliche Grenzen für eine Ausdifferenzierung von Hebesätzen

Die Ausdifferenzierung von Hebesätzen hat ihre Grenzen im Verfassungsrecht. So wird auch in der Drucksache richtigerweise beschrieben, dass bei einer Differenzierung der Hebesätze hinreichende verfassungsrechtliche Rechtfertigungsgründe dazulegen sind und die verfassungsrechtlichen Grenzen (insbesondere Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und Gleichbehandlungsgebot) zu beachten sind.

Soll es nun tatsächlich die optionale Aufgabe der 396 NRW-Kommunen sein, die Ecken und Ränder des Verfassungsrechtes auszuloten? Welche Ausdifferenzierungen noch hinnehmbar sind und welche wegen des Willkürverbots verfassungsrechtlich nicht mehr zulässig sind, sollte m.E. nicht jede einzelne Kommune austesten müssen.

5. Ausschöpfen der Steuerquellen

Die Initiatoren des Gesetzesvorhabens stellen heraus, dass die mit dem Gesetz eingeführte Option differenzierender Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngrundstücke den Kommunen einen **neuen Freiraum bei der Ausschöpfung der ihr zur Verfügung stehenden Steuerquellen** bietet.

Ich kann nicht erkennen, dass der Gesetzentwurf den Kommunen diesbezügliche neue Freiräume anbietet. Das Ausschöpfen von Steuerquellen ist das Ergebnis quantitativer Betrachtungen: Es geht hier in erster Linie um das Nutzen der vorhandenen kommunalen Steuerarten (z.B. auch Hunde- oder Vergnügungssteuer) und um die Maximierung des Aufkommens innerhalb der Steuerarten, ohne die Steuerzahler mit den Steuertarifen finanziell zu erdrosseln.

Die Einführung differenzierender Hebesätze hat jedoch nichts mit dem Ausschöpfen von Steuerquellen zu tun.

6. Stärkung des Selbstverwaltungsrechts der Kommunen

Es ist sehr verwegen, das v.g. Gesetzesvorhaben mit einer Stärkung des Selbstverwaltungsrechts der Kommunen in Verbindung zu bringen. Tatsächlich ist es doch so, dass sich das Land von der unangenehmen Aufgabe der landesseitigen Erzielung der Belastungsgerechtigkeit befreien will und den Kommunen die Lösung dieser unausgegorenen gesetzgeberischen Leistung (Adaption des Bundesmodells) vor die Füße wirft. Dieses dann auch noch mit dem für die Kommunen so wichtigen und elementaren Begriff der „kommunalen Selbstverwaltung“ zu etikettieren ist gänzlich unverständlich.

Die Kommunen erwarten vom Land NRW zur **Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung** grundsätzlich ganz andere Wege und Lösungen. Diese liegen u.a. im Abbau von gesetzgeberisch initiiertem Bürokratie, Aufgabenabbau, Beachtung von Konnexität und vor allem in einer verbesserten Kommunalfinanzierung, die sich weg von Einzelförderungen und hin zu Pauschalförderungen bewegt.

In diesem Zusammenhang bietet es sich an, darauf hinzuweisen, dass die Kritik der Kommunen bzw. der Fachliteratur an der Aufgaben- und Finanzierungsbeziehung zwischen dem Bundesland NRW und den Kommunen nicht neu ist. So hat beispielsweise der frühere Münsteraner Rechtsanwalt und Kommunalrechtler Dr. Bernhard Stür zu den Gefährdungen und Chancen der kommunalen Selbstverwaltung wie folgt in der Zeitschrift „Gemeinderat“ im **Juni 1979**, S. 133, publiziert:

*„Besonders bedrohlich für die **kommunale Selbstverwaltung** ist auch das Fehlen einer aufgabengerechten Finanzausstattung. Bei steigenden Anforderungen an die gemeindliche Daseinsvorsorge und damit auch ständig zunehmenden Erwartungen an die kommunale Leistungsfähigkeit und Investitionsbereitschaft wird die Diskrepanz zwischen öffentlichen Aufgaben und kommunaler Finanzausstattung immer größer. Je mehr die kommunalen Investitionen von staatlichen Finanzierungen abhängig sind, desto größer ist die Gefahr, dass die Kommunen nur noch in der Lage sind, Entscheidungen zu bestätigen, die an anderer Stelle getroffen werden. **Die Vorstellungen der Kommunen zielen daher mit Recht darauf ab, die nicht unerheblichen Bindungen, die mit der Gewährung staatlicher Finanzmittel verbunden sind, durch ein Finanzsystem zu ersetzen, bei dem die frei verfügbaren Finanzzuweisungen vergrößert und die reglementierenden Auflagen entsprechend verringert werden.**“*

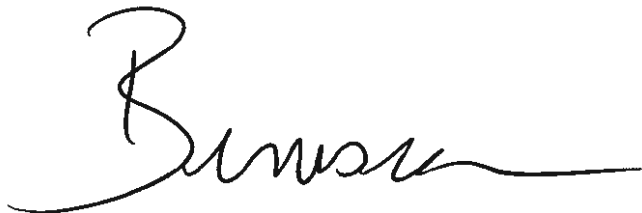
Dieses wären elementare Betätigungsfelder der Landespolitik zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung und nicht die v.g. Hebesatzdifferenzierung.

Die Stadt Rhede unterstützt die Positionen des Städte- und Gemeindebundes NRW und des Städtetages NRW im Vorfeld und im Verlaufe des Gesetzgebungsverfahrens vollinhaltlich.

Ich bitte Sie, die vorgetragenen Argumente aus den Kommunen und den Kommunalverbänden ausreichend zu würdigen und in die parlamentarische Diskussion einzubringen. Die Lösung kann nur eine Rücknahme oder die mehrheitliche Ablehnung des Gesetzesvorhabens sein.

Die Fraktionen im Landtag NRW haben ein gleichlautendes Schreiben erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Bernsmann', with a long horizontal flourish extending to the right.

Jürgen Bernsmann
Bürgermeister

Entwurf
Satzung zur Festsetzung der Hebesätze der Grundsteuer (Hebesatz-Satzung)

vom

Aufgrund der §§ 7 Absatz 1, 41 Absatz 1 Satz 2 Buchstabe f) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. 1994 S. 666), des § 25 Absätze 1 bis 4 des Grundsteuergesetzes vom 07.08.1973 (BGBl. I S. 965), des § 1 des Gesetzes über die Zuständigkeit für die Festsetzung und Erhebung der Realsteuern vom 16.12.1981 (GV. NW. 1981 S. 732) und des § 1 Absatz 1 des Gesetzes über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen vom 05.07.2024 (GV. NRW. 2024 S. 490), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Rhede in seiner Sitzung am _____ folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Unterschiedliche Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngrundstücke

Nach Maßgabe des § 2 setzt die Stadt Rhede zur Reduzierung der Wohnnebenkosten unterschiedliche Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngrundstücke fest.

§ 2
Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer

Die Stadt Rhede erhebt Grundsteuer mit folgenden Hundertsätzen des Steuermessbetrags oder des Zerlegungsanteils (Hebesätzen):

1. für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft
626 v. H.

2. für die unbebauten Grundstücke (§ 247 des Bewertungsgesetzes) und bebauten Grundstücke, die gemäß § 250 Absatz 3 des Bewertungsgesetzes im Sachwertverfahren zu bewerten sind **(Nichtwohngrundstücke)**
1.331 v. H.

3. für die bebauten Grundstücke, die gemäß § 250 Absatz 2 des Bewertungsgesetzes im Ertragswertverfahren zu bewerten sind **(Wohngrundstücke)**
667 v. H.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 1. Januar 2025 in Kraft.