



Ministerium der Finanzen Nordrhein-Westfalen, 40190 Düsseldorf

Städtetag NRW
Gereonstraße 18-32
50670 Köln
E-Mail: post@staedtetag-nrw.de

Städte- und Gemeindebund
Nordrhein-Westfalen
Postfach 103952
40030 Düsseldorf
E-Mail: info@kommunen.nrw

Nachrichtlich:
Landkreistag Nordrhein-Westfalen
Kavallierstr. 8
40213 Düsseldorf
E-Mail: post@lkt-nrw.de

06. Dezember.2024

Seite 1 von 3

G 1030-18-2024-0027298 VA6
Bei Antwort bitte angeben

Frau Steffen
Referat: REF V A 6
Telefon: 0211 4972-2315
Fax::0211 4972-1217
arabella.steffen@fm.nrw.de

Grundsteuerreform: Auswirkungen des Jahressteuergesetzes 2024 auf die landesgesetzlich geregelte Hebesatzdifferenzierung – Anwendungsvorrang Art. 72 Abs. 3 GG, sog. Ping-Pong Gesetzgebung

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem Inkrafttreten des Jahressteuergesetzes (JStG) 2024 wird die Regelung in § 1 des Grundsteuerhebesatzgesetz von Nordrhein-Westfalen (NWGrStHsG), die den Kommunen in NRW die Möglichkeit einräumt, unterschiedliche Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngrundstücke festzulegen, nicht berührt. Betroffen ist lediglich § 2 des NWGrStHsG.

Gemäß Art. 72 Abs. 3 des Grundgesetzes (GG) haben die Länder das Recht durch ein eigenes Landesgesetz vom Bundesgesetzgeber abweichende Regelungen zur Grundsteuer zu treffen. Von dieser sog. Länderöffnungsklausel hat NRW mit dem NWGrStHsG Gebrauch gemacht. Das von den regierungstragenden Fraktionen eingebrachte Gesetz zu den differenzierten Hebesätzen im Rahmen der Grundsteuer B wurde am 05.07.2024 im Landtag beschlossen und am 09.08.2024 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen verkündet. Der § 1 des NWGrStHsG regelt abweichend von § 25 Abs. 4 des Grundsteuergesetzes des Bundes, dass die Kommunen zukünftig die Möglichkeit haben, unterschiedliche Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngrundstücke festzulegen. Dabei darf der Hebesatz für Nichtwohngrundstücke jedoch nicht

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Jägerhofstraße 6
40479 Düsseldorf
Telefon 0211 4972-0
Telefax 0211 4972-1217
Poststelle@fm.nrw.de
www.finanzverwaltung.nrw.de

Hinweise zum Datenschutz:
[www.finanzverwaltung.nrw.de/
datenschutz](http://www.finanzverwaltung.nrw.de/datenschutz)

Öffentliche Verkehrsmittel:
U70, U74 - U79 / 780, 782, 785
Haltestelle: Heinrich-Heine-Allee
U71 - U73, U83 / 701, 705, 706
Haltestelle: Schadowstraße



niedriger sein als der für Wohngrundstücke festgelegte Hebesatz. Darüber hinaus reagiert das NWGrStHsG mit § 2 auf die jüngste BFH-Rechtsprechung, in dem es den Ansatz und damit verbundenen Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts zulässt, wenn der festgestellte Grundsteuerwert diesen erheblich (mindestens 40 %) übersteigt.

06. Dezember.2024

Seite 2 von 3

Gemäß Art. 72 Abs. 3 S. 3 GG geht im Verhältnis von Bundes- und Landesrecht das jeweils spätere Gesetz vor. Dies bedeutet, dass bei einer Änderung des Bewertungs- oder Grundsteuergesetzes durch den Bundesgesetzgeber, das Landesgesetz in NRW keine Anwendung mehr findet (sog. Ping-Pong Gesetzgebung).

Die Regelung im Art. 72 Abs. 3 S. 3 GG greift allerdings nach der Auffassung des Ministeriums der Finanzen NRW nur, wenn die im Landesgesetz abweichend geregelte Vorschrift durch den Bundesgesetzgeber explizit geändert wird. Eine beliebige Anpassung im Bundesgesetz reicht nicht aus, um das gesamte (nur in Teilen) abweichende Landesgesetz zu überschreiben.

Durch das von Bundestag und Bundesrat beschlossene JStG 2024 wird § 220 BewG zum 01.01.2025 angepasst. Nunmehr wird auch in der bundesgesetzlichen Norm der Ansatz und damit verbundene Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts zugelassen. Damit wird die entsprechende landesgesetzliche Regelung überholt und überflüssig werden. Das ist aus der Sicht des Ministeriums der Finanzen unproblematisch, da § 2 des NWGrStHsG keine gegenüber der ergänzenden Neuregelung des § 220 BewG abweichende Regelung trifft und die Intention des Landesgesetzgebers, auf die jüngste Rechtsprechung des BFH angemessen zu reagieren, gewahrt bleibt. Ein erneuter Beschluss im Landtag ist aus diesem Grunde nicht erforderlich.

Weiterhin enthält das JStG 2024 im Artikel 28 Änderungen zum § 36 Absatz 3 GrStG; diese Vorschrift trifft verfahrensrechtliche Sonderregelungen für die Hauptveranlagung auf den 01.01.2025. Außerdem wurde § 19 GrStG durch Artikel 34 des Vierten Bürokratieentlastungsgesetzes geändert, in dem die Frist zur Abgabe von Grundsteueränderungsanzeigen auf den 31.03. des Jahres festgelegt werden, das auf das Kalenderjahr der Änderung folgt. Das Gesetz wurde im Bundesgesetzblatt 2024 I Nr. 323 vom 29.10.2024 verkündet.

Diese Änderungen im GrStG des Bundes reichen allerdings nicht aus, damit § 1 NWGrStHsG, welcher abweichend von § 25 GrStG die Hebesatzdifferenzierung für die Grundsteuer B regelt, ab dem 01.01.2025 nicht mehr anwendbar ist, da die im Landesgesetz konkret abweichend geregelte Vorschrift durch den Bundesgesetzgeber nicht geändert wird. Keines der benannten Gesetze enthält Änderungen zu Regelungen, die die von den Kommunen festzulegenden Hebesätze betreffen.



Die Regelungen der § 36 und § 19 GrStG stehen in keiner Konkurrenz zu der im Landesgesetz, abweichend vom § 25 GrStG, getroffenen Regelung der Hebesatzdifferenzierung. Folglich kann es nicht zu einer Rechtsunsicherheit für den Rechtsanwender kommen. Die Vorschrift des § 1 des NWGrStGs behält somit trotz der bundesgesetzlichen Änderungen im GrStG ihre Gültigkeit und bleibt weiterhin anwendbar.

06. Dezember.2024

Seite 3 von 3

Damit schließt NRW sich den übrigen, in Teilen vom Bundesgesetz abweichenden Bundesländern an. Die Länder Sachsen und Saarland haben schon länger eine abweichende Gesetzgebung bei den Messzahlen und beschließen ihr Landesgesetz nach einer neuen bundesgesetzlichen Regelung nicht jedes Mal erneut in ihrem Landesparlament. Das saarländische Grundsteuergesetz beispielsweise trat am 29.10.2021 in Kraft. Danach wurde das GrStG des Bundes mit dem JStG 2022 vom 16.12.2022 geändert. Das saarländische Grundsteuergesetz wurde jedoch daraufhin nicht erneut beschlossen. Im Saarland wurde davon abgesehen, da die Änderung des JStG 2022 den im Saarland abweichend geregelten § 15 GrStG nicht betraf und somit, wie jetzt in NRW, keine Normenkonkurrenz bestand.

Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie dieses Schreiben zur Vermeidung von (weiteren) Rechtsunsicherheiten sowie zur Beseitigung von ggf. durch das Schreiben des Städtetags NRW bestehenden Unsicherheiten an Ihre Mitglieder weiterleiten könnten.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'W. Bernhard'.

Dr. Winfried Bernhard