



Datum: Januar 2025

## **Grundsteuerhebesatz: „Freunde seid nicht feige, lasst mich hintern Baum!“**

[Solingen 20.01.2025]. Angesichts der Meldung zur neuen Grundsteuer in Solingen ab 2025 (Solinger Tageblatt vom 20.1.2025, Seite 13: Grundsteuerreform: Für viele Solinger kommt jetzt der Moment der Wahrheit“), appelliert Haus & Grund Solingen e. V. nochmals eindringlich an die städtischen Verantwortlichen, aufkommensneutrale Hebesätze für 2025 festzulegen. Das geschieht bisher nicht, auch wenn sich die Stadt schon im Vorfeld entschuldigend auf vorgerechnete Werte des Landes NRW zu einem angeblich aufkommensneutralen Hebesatz beruft. Tatsache ist: Mit einem einheitlich festgelegten Hebesatz von 805 Prozentpunkten, wie er auch in Solingen beschlossen ist, wird das Wohneigentum sehr viel stärker belastet werden als zuvor, das Gewerbe dagegen entlastet. Das kann nicht richtig sein, ist doch die Finanzkraft eines Unternehmens größer anzunehmen, als die eines privaten Verbrauchers.

Das Land NRW hat diesem Umstand extra durch ein Gesetz Rechnung getragen, das die differenzierte Festsetzung von Hebesätzen für Wohnimmobilien und für Gewerbeobjekte ermöglicht. Oberbürgermeister Tim Kurzbach hatte sich mit diesem Petition auch brieflich an Ministerpräsident Wüst gewandt.

Jetzt vollzieht die kommunale Finanzpolitik davon wieder eine Abkehr und legt den Hebesatz zum Schaden der besteuerten Wohnimmobilien doch wieder einheitlich fest. Eigentümer, Vermieter und Mieter sind durch ständig steigende Lebenshaltungskosten in den letzten Jahren bereits stark und oft über alles Machbare hinaus belastet. Das gilt insbesondere für ständig steigende Nebenkosten, gerade im Bereich der kommunalen Abgaben.

Verbandsvorsitzender Dr. Hans Reinold Horst:

Auch wer die Grundlagenbescheide zur Bemessung des Grundsteuerwerts und zur Festlegung der Steuermesswerte angefochten hat, muss erst einmal zahlen.

Dazu sein Rat:

Man kann aber gegen die Zahlungsbescheide der Gemeinde selbst Widerspruch einlegen. Es muss überprüft werden, ob die grundstücksspezifischen Berechnungswerte auf das richtige Grundstück angewendet worden sind.

Und:

Immer wieder ist betont worden, dass im Durchschnitt aufkommensneutral mit der neuen Steuer gearbeitet werden muss. Das genannte Grundsteuerhebesatz-Gesetz NRW will dazu verhelfen. Die Stadt Solingen aber hat von dem Angebot gesetzlich erlaubter differenzierter Hebesätze einmal für Wohnung und einmal für Gewerbe keinen Gebrauch gemacht.

Haus & Grund-Chef Dr. Horst erklärt weiter: Gleichzeitig hat die Landessteuerverwaltung tatsächlich auch einheitliche Hebesätze errechnet und veröffentlicht, die diese Aufkommensneutralität gewährleisten sollen; darauf zieht sich die Stadt Solingen in der öffentlichen Berichterstattung schon im Vorfeld ausgereicher Bescheide zurück. Für den Lesenden entsteht der Eindruck:

Wenn es teurer wird - wir sind nicht schuld, sondern das Land. Unerwähnt bleibt, dass das Land andere und gerechtere Gestaltungsmöglichkeiten gesetzlich zur Verfügung stellt.

Wenn man es aber mit der Aufkommensneutralität ernst meint, dann muss dies nicht nur für den Gemeindehaushalt im Steueraufkommen selbst gelten, sondern auch in den besteuerten Sparten einmal für Wohnimmobilien und einmal für Gewerbeimmobilien. Das wäre ein Ansatz, Heranziehungsbescheide für Wohnimmobilien im Falle eines einheitlichen und damit für diese Sparte teureren Hebesatzes anzufechten. Natürlich gibt es dazu noch keine Gerichtsurteile.



Ferner kann im Falle angefochtene Grundlagenbescheide **Antrag auf Aussetzung der Vollziehung** dieser Grundlagenbescheide auch in Gestalt des umsetzenden Zahlungsbescheids der Gemeinde gestellt werden. Man kann zusätzlich versuchen, das Ruhen des Verfahrens zu beantragen.

Schließlich kann **Antrag auf korrigierende Neuwertfestsetzung** gestellt werden, wenn gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass die angesetzten Bodenrichtwerte für Bauland zusammen mit den fiktiven Mieten zur Bewertung des Ertragswerts des Gebäudes zu einer um mindestens 40 % höheren Bewertung des Steuerobjekts führen, als der gemeine Wert (Verkehrswert). Das Jahressteuergesetz 2024 legt das jetzt nach einem entsprechenden Vorstoß des Bundesfinanzhofs ausdrücklich fest, dass Grundsteuerhebesatz-Gesetz NRW setzt dies auch um.

**Nähere Informationen** erhalten Mitglieder bei ihrem Haus & Grund-Verein in Solingen-Mitte und in dessen Internet auch per Video, abzurufen unter: **[www.haus-und-grund-solingen.de](http://www.haus-und-grund-solingen.de)**.

Haus & Grund Solingen ist über den Landesverband Haus & Grund Rheinland-Westfalen Teil der bundesweiten Eigentümerschutz-Gemeinschaft mit insgesamt mehr als 900.000 Mitgliedern.

---

*Haus & Grund Solingen e. V. ist Teil der bundesweiten Eigentümerschutz-Gemeinschaft mit insgesamt mehr als 900.000 Mitgliedern. Bundesweit ist Haus & Grund der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Den Bundesverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und über 900 Ortsvereine. In Nordrhein- Westfalen vertritt Haus & Grund auf Landesebene die Interessen von über 100.000 Mitgliedern.*

---

**Pressekontakt:**

Dr. Hans Reinold Horst  
Verbandsvorsitzender  
Haus & Grund Solingen e.V.  
Tel.: 0212 / 22 22 6-0  
Mobil: 0174 / 7913227  
[info@haus-und-grund-solingen.de](mailto:info@haus-und-grund-solingen.de)

---

