

## **Gesetzentwurf**

**der Fraktionen der SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP**

### **Entwurf eines Gesetzes über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Rheinland-Pfalz (Grundsteuerhebesatzgesetz Rheinland-Pfalz – RPGrStHsG)**

#### **A. Problem**

Mit dem Urteil vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12 – hatte das Bundesverfassungsgericht die §§ 19, 20, 21, 22, 23, 27, 76, 79 Absatz 5 sowie § 93 Absatz 1 Satz 2 des Bewertungsgesetzes (BewG) 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. 1970 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. Dem Gesetzgeber hatte das Bundesverfassungsgericht eine Frist zur Neuregelung spätestens bis zum 31. Dezember 2019 gesetzt. Bis zu diesem Zeitpunkt durften die als unvereinbar mit Artikel 3 Absatz 1 GG festgestellten Regeln über die Einheitsbewertung weiter angewandt werden. Nach Verkündung einer Neuregelung durften die beanstandeten Regelungen für weitere fünf Jahre ab der Verkündung, längstens aber bis zum 31. Dezember 2024 angewandt werden. Der Bundesgesetzgeber hat mit dem Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz) vom 26. November 2019 (BGBl. 2019 I S. 1794) das sog. Bundesmodell eingeführt und dabei grundsätzlich an das bestehende Bewertungs- und Grundsteuersystem angeknüpft, wobei die verfassungswidrige Ausgestaltung der bisherigen Bemessungsgrundlage – Einheitswerte nach den Wertverhältnissen zum 1. Januar 1964 – durch eine dem Gleichheitssatz entsprechende Bemessungsgrundlage ersetzt wurde. Außerdem wurde eine Länderöffnungsklausel in Artikel 72 Absatz 3 Satz 1 Nummer 7 GG eingefügt, die es den Bundesländern ermöglicht, vom Bundesmodell abweichende Regelungen für die Grundsteuer festzulegen.

Das Bundesmodell zielt auf eine verfassungskonforme, rechtssichere und zeitgemäße Fortentwicklung der Grundsteuer und der damit verbundenen Bewertung der Grundsteuerobjekte, um die Grundsteuer als verlässliche Einnahmequelle der Gemeinden zu erhalten.

Diesem Anliegen wird durch die Hauptfeststellung der Grundsteuerwerte zum 1. Januar 2022 Rechnung getragen, die eine Gesamtinventur des Grundbesitzbestandes darstellt und die tatsächlichen und wertmäßigen Verhältnisse zu diesem Stichtag berücksichtigt.

Die mit der Reform einhergehende Wertaktualisierung kann sich bei den wirtschaftlichen Einheiten (Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, Grundstücke) je nach Einzelfall und gemeindeindividuell in unterschiedlichem Umfang auswirken. Die im Rahmen der besagten „aktuellen Wertermittlung zu Tage tretenden Wertverzerrungen, die auf der Ebene der Grundsteuer als Belastungsverschiebungen wahrgenommen werden, sind das Ergebnis einer jahrzehntelangen Aussetzung der Hauptfeststellung“ (vgl. BT-Drucksache 19/11085, Begründung des Grundsteuer-Reformgesetzes Teil A. Allgemeiner Teil III. Folgerungen für die Erreichung des Gesetzesziels und Konzeption der Bewertungsregelungen für Zwecke der Grundsteuer). Vor diesem Hintergrund kann sich der Ergebnisbeitrag der verschiedenen Grundstücksarten (hier: bebaute Grundstücke) zum Grundsteuermessbetragsvolumen nach reformiertem Recht unter Umständen signifikant ändern. Darüber hinaus können infolge der durch das Grundsteuer-Reformgesetz vorgenommenen Differenzierung der einzelnen Grundstücksarten sowie der darauf beruhenden normativen Zuordnung zu einem Bewertungsverfahren weitere Veränderungen zwischen den Ergebnisbeiträgen der verschiedenen Grundstücksarten resultieren.

Nach § 249 Absatz 1 BewG sind bei den bebauten Grundstücken acht Grundstücksarten vorgesehen: Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum, Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, sonstige bebaute Grundstücke. Der Reformgesetzgeber hat diese Grundstücksarten – abweichend von der Verfahrensweise im Einheitswert-Recht – ausschließlich und damit zwingend einem der beiden Bewertungsverfahren (Ertragswertverfahren/Sachwertverfahren) zugeordnet. Demnach sind Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke sowie das Wohnungseigentum (sog. Wohngrundstücke) unter Rückgriff auf durchschnittliche Nettokaltmieten aus dem Mikrozensus im Ertragswertverfahren zu bewerten, vgl. § 250 Absatz 2 BewG in Verbindung mit §§ 252 bis 257 BewG. Hingegen sind das Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke sowie sonstige bebaute Grundstücke (sog. Nichtwohngrundstücke) unter Rückgriff auf die Bruttogrundfläche im Sachwertverfahren zu bewerten, vgl. § 250 Absatz 3 BewG in Verbindung mit §§ 258 bis 260 BewG.

Im (verfassungswidrigen) Einheitswert-Recht, das noch bis einschließlich Stichtag 1. Januar 2024 und somit für die Grundsteuer des Jahres 2024 anzuwenden ist, umfasst der Grundstücksartenkatalog bei den bebauten Grundstücken nach § 75 Absatz 1 BewG lediglich sechs Grundstücksarten: Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, sonstige bebaute Grundstücke. Für die Bewertung von bebauten Grundstücken stehen im Einheitswert-Recht zwei Bewertungsverfahren zur Verfügung: das Ertragswertverfahren (§§ 78 bis 82 BewG) sowie das Sachwertverfahren (§§ 83 bis 90 BewG). Ausweislich § 76 Absatz 1 BewG ist das Ertragswertverfahren, das auf die Jahresrohmieta oder die übliche Mieta zurückgreift, grundsätzlich anzuwenden für Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser. Das Ertragswertverfahren fungiert als Regelbewertungsverfahren. Neben den sonstigen bebauten Grundstücken (§ 76 Absatz 2 BewG) sind im Sachwertverfahren, das auf die Kubatur (umbauter Raum) zurückgreift, abweichend vom Regelfall solche Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser zu bewerten, die sich durch besondere Gestaltung oder Ausstattung wesentlich von den nach § 76 Absatz 1 BewG zu bewertenden Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern unterscheiden (§ 76 Absatz 3 Nr. 1 BewG).

Darüber hinaus ist das Sachwertverfahren u.a. anzuwenden bei solchen Gruppen von Geschäftsgrundstücken und in solchen Einzelfällen bebauter Grundstücke (namentlich bei Mietwohngrundstücken, Geschäftsgrundstücken, gemischt genutzte Grundstücken), für die weder eine Jahresrohmieta ermittelt noch die übliche Mieta nach § 79 Absatz 2 BewG geschätzt werden kann (§ 76 Absatz 3 Nr. 2 BewG). Im Ergebnis bedeutet die Rechtslage bei der (grundsteuerlichen) Einheitsbewertung, dass z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser je nach Konstellation

im Einzelfall im Ertragswert- oder Sachwertverfahren zu bewerten sind. Entsprechendes gilt auch für Geschäftsgrundstücke.

In Abweichung vom bisherigen Einheitswert-Recht sind land- und forstwirtschaftliche Wohngebäude im reformierten Recht nicht mehr beim Betrieb der Land- und Forstwirtschaft (sog. Wohnungswert, § 47 BewG) zu erfassen, vielmehr dem Grundvermögen zuzuordnen (§ 232 Absatz 4 Nr. 1 BewG), mit der Folge, dass diesbezüglich ein zusätzlicher Beitrag zum Grundsteuermessbetragsvolumen für Zwecke der Grundsteuer B beigesteuert wird.

## **B. Lösung**

Künftig wird den rheinland-pfälzischen Gemeinden – optional – ein wesentlich stärker differenziertes Hebesatzrecht eingeräumt. Rheinland-Pfalz macht damit von der mit Artikel 72 Absatz 3 Satz 1 Nr. 7 GG in Verbindung mit Artikel 125b GG eingeräumten Befugnis zur Schaffung abweichender landesrechtlicher Regelungen im Bereich der Grundsteuer ab dem 1. Januar 2025 Gebrauch (Länderöffnungsklausel). Da die Abweichungsbefugnis auch die Ausgestaltung der Erhebungsmöglichkeiten umfasst, wird dem punktuell mit diesem Gesetz durch Schaffung einer Option zur Festsetzung differenzierender Hebesätze für die Steuergegenstände (wirtschaftliche Einheiten) des Grundvermögens Rechnung getragen.

Abweichend von § 25 Absatz 4 des Grundsteuergesetzes (GrStG) wird den rheinland-pfälzischen Gemeinden die Möglichkeit der Differenzierung der Hebesätze für die in einer Gemeinde liegenden Grundstücke eröffnet, und zwar für unbebaute Grundstücke (§ 246 BewG), bebaute Grundstücke im Sinne des § 249 Absatz 1 Nr. 1 bis 4 BewG (sog. Wohngrundstücke) sowie bebaute Grundstücke im Sinne des § 249 Absatz 1 Nr. 5 bis 8 BewG (sog. Nichtwohngrundstücke). Der separate Ausweis der unbebauten Grundstücke als eigenständige Kategorie einer Hebesatzdifferenzierung ist geboten, da § 25 Absatz 5 GrStG lediglich unbebaute baureife Grundstücke zum Regelungsgegenstand einer optionalen Grundsteuer C zwecks Baulandmobilisierung hat, nicht jedoch unbebaute nicht baureife Grundstücke.

Die optionale Differenzierung der Hebesätze im Bereich des Grundvermögens folgt steuersystematisch der dreiteiligen, auch sachlich gebotenen strukturellen Unterscheidung der Grundsteuermesszahlen im Bundesrecht; vgl. hierzu § 15 Absatz 1 Nr. 1, Nr. 2 Buchst. a und Nr. 2 Buchst. b GrStG. Eine Verpflichtung der Gemeinden, unterschiedliche Hebesätze festzulegen, besteht dabei nicht. Macht die Gemeinde von der Möglichkeit einer Hebesatzdifferenzierung Gebrauch, muss sie dies begründen.

Mit der landesgesetzlich eingeräumten Möglichkeit einer Differenzierung der Hebesätze für die in einer Gemeinde liegenden Grundstücke wird die im Grundgesetz verortete Selbstverwaltungsgarantie zugunsten der Gemeinden gestärkt. Die Gemeinden können durch Ausübung der Option im Sinne einer Feinsteuerung eigenverantwortlich die grundsteuerlichen Auswirkungen in Abhängigkeit der räumlich-strukturellen Verhältnisse vor Ort (Verhältnis Wohnbebauung zur Nichtwohnbebauung z.B. mit Gewerbe- und Industriegrundstücken) unter Berücksichtigung kommunalpolitischer Zielsetzungen festlegen. Eine solche Feinsteuerung kann mit Steuermesszahlen, die landesweit im Sinne einer Grobsteuerung wirken würden, nicht realisiert werden.

Bei Ausübung der Option einer Hebesatzdifferenzierung obliegt es den Gemeinden, hinreichende verfassungsrechtliche Rechtfertigungsgründe darzulegen. Bei der Ausgestaltung des differenzierenden Hebesatzrechts müssen sich die Gemeinden innerhalb verfassungsrechtlicher Grenzen bewegen und dürfen die Eigentümerinnen und Eigentümer einer Grundstücksart nicht unverhältnismäßig stark belasten (Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes).

Nutzt eine Gemeinde die Option, muss sie die Gründe für die von ihr gewählte Differenzierung darlegen, um verfassungsrechtlich abzusichern, dass die Grenzen des Gleichbehandlungsgebots (Artikel 3 GG) trotz der differenziert getroffenen Belastungsentscheidung nicht überschritten werden.

### **C. Alternativen**

Keine.

### **D. Kosten**

Da den Gemeinden lediglich die Option eröffnet wird, differenzierte Hebesätze festzusetzen, ist nicht absehbar, wie viele Gemeinden von dieser Option Gebrauch machen werden. Insofern lassen sich die Kosten nicht beziffern.

Hebesätze werden als Steuersätze gemäß § 95 Abs. 2 Nr. 3 der Gemeindeordnung regelmäßig im Rahmen der Haushaltssatzung festgesetzt. Insofern ist bei Gebrauch der Option der zusätzliche Aufwand marginal, weil statt einem Hebesatz der Grundsteuer B nunmehr mehrere Hebesätze in der Haushaltssatzung aufgeführt werden müssen. Das Land wird die Mustersatzungen entsprechend anpassen; dieser Anpassungsaufwand ist zu vernachlässigen.

Sofern eine Gemeinde von der Option Gebrauch macht, muss das von ihr verwandte elektronische Steuerveranlagungsprogramm eine Unterscheidung der Grundstücks-kategorien (unbebaute Grundstücke, Wohngrundstücke, Nichtwohngrundstücke) mit jeweils eigenem Hebesatz je Grundstücks-kategorie ermöglichen. Eventuell müssen die von den Gemeindeverwaltungen eingesetzten EDV-Programme von deren Herstellern einmalig an die neue Rechtslage angepasst werden. Welche Kosten die Hersteller dafür kalkulieren oder in Rechnung stellen werden, lässt sich nicht beziffern.

Im Bereich der Haushaltsplanung und -rechnung bietet es sich an, für die unterschiedlichen Grundstücks-kategorien auch unterschiedliche Konten zu führen. Aufgrund der Freiwilligkeit der Hebesatzdifferenzierung ist das Konnexitätsprinzip nicht tangiert.

Gleichzeitig bietet es sich an, dass das Statistische Landesamt zukünftig die Daten landesintern entsprechend der erweiterten Kontierung erhebt. Das Land wird den Musterkontenplan entsprechend anpassen. Die Anpassungsaufwände sind zu vernachlässigen und wären vom Land zu tragen. Ob auch das Statistische Bundesamt zukünftig nach Grundstücks-kategorien differenzierte Daten erheben wird, ist derzeit nicht absehbar.

# **Entwurf eines Gesetzes über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Rheinland-Pfalz (Grundsteuerhebesatzgesetz Rheinland-Pfalz – RPrGrStHsG)**

## **§ 1**

### **Festsetzung des Hebesatzes**

(1) Abweichend von § 25 Absatz 4 des Grundsteuergesetzes vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965), das zuletzt durch Artikel 34 des Vierten Bürokratieentlastungsgesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323 S. 1) geändert worden ist, muss der Hebesatz vorbehaltlich der Sätze 2 und 3 jeweils einheitlich sein

1. für die in einer Gemeinde liegenden Betriebe der Land- und Forstwirtschaft sowie
2. für die in einer Gemeinde liegenden Grundstücke.

In den Fällen des Satzes 1 Nummer 2 kann die Gemeinde jeweils unterschiedliche Hebesätze vorsehen für unbebaute Grundstücke im Sinne des § 246 des Bewertungsgesetzes, für bebaute Grundstücke im Sinne des § 249 Absatz 1 Nummer 1 bis 4 des Bewertungsgesetzes (Wohngrundstücke) sowie für bebaute Grundstücke im Sinne des § 249 Absatz 1 Nummer 5 bis 8 des Bewertungsgesetzes (Nichtwohngrundstücke).

Die Gründe für unterschiedliche Hebesätze im Sinne des Satzes 2 sind in der Satzung über die Festsetzung der Hebesätze nachvollziehbar darzulegen.

Werden Gemeindegebiete geändert, so kann die Landesregierung oder die von ihr bestimmte Stelle für die von der Änderung betroffenen Gebietsteile für eine bestimmte Zeit verschiedene Hebesätze zulassen.

(2) Abweichend von § 25 Absatz 4 des Grundsteuergesetzes vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965), das zuletzt durch Artikel 34 des Vierten Bürokratieentlastungsgesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323 S. 1) geändert worden ist, wird § 25 Absatz 5 Satz 9 des Grundsteuergesetzes für Rheinland-Pfalz wie folgt geändert:

Hat eine Gemeinde die Grundstücksgruppe baureifer Grundstücke bestimmt und für die Grundstücksgruppe der baureifen Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festgesetzt, muss dieser Hebesatz für alle in dieser Gemeinde oder dem Gemeindeteil liegenden baureifen Grundstücke einheitlich und höher als die Hebesätze für die übrigen in der Gemeinde liegenden Grundstücke sein.

## **§ 2**

### **Erstmalige Anwendung**

Dieses Gesetz ist für die in Rheinland-Pfalz belegenen Grundstücke erstmals auf den 1. Januar 2025 anzuwenden.

### **§ 3**

#### **Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

ENTWURF

## Begründung

### A. Allgemeiner Teil

Mit dem Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Rheinland-Pfalz wird von der den Ländern infolge der Änderung von Artikel 105 Absatz 2 GG sowie Artikel 72 Absatz 3 Satz 1 Nummer 7 GG und Artikel 125b GG eingeräumten Abweichungsgesetzgebungskompetenz für Zwecke der Grundsteuer auf Grundvermögen ab dem 1. Januar 2025 Gebrauch gemacht. Die Befugnis schließt auch die Ausgestaltung der Erhebungsmöglichkeiten mit ein. Die Möglichkeit, landesrechtliche Regelungen für die Grundsteuer erlassen zu dürfen, wird punktuell durch die Schaffung einer Option zu differenzierenden Hebesätzen im Grundvermögen, abweichend von § 25 Absatz 4 GrStG genutzt. Durch die vorgesehene Änderung bleibt das Bewertungs- und Grundsteuergesetz in seiner Grundstruktur erhalten. Beim Grundvermögen wird lediglich die Bildung verschiedener Hebesätze zugelassen. Die Gemeinden erlangen die Möglichkeit der Differenzierung der Hebesätze zwischen unbebauten Grundstücken, Wohngrundstücken und Nichtwohngrundstücken. Eine Verpflichtung der Gemeinden, unterschiedliche Hebesätze festzulegen, besteht dabei nicht. Vielmehr können die Gemeinden in Abhängigkeit von den räumlich-strukturellen Verhältnissen in ihrem Gemeindegebiet auch einen einheitlichen Hebesatz festlegen und damit das bisherige Recht unverändert fortführen. Mit dem Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Rheinland-Pfalz wird für die Gemeinden die Möglichkeit geschaffen, im Wege der Feinjustierung über die grundsteuerliche Belastung in den Kategorien „unbebaute Grundstücke“, „Wohngrundstücke“ und „Nichtwohngrundstücke“ eigenverantwortlich zu befinden.

Durch die ergänzende Neuregelung wird das Selbstverwaltungsrecht der Gemeinden, wozu gerade auch die Ausgestaltung der Steuerquellen gehört, gestärkt. Die Hebesätze für die Grundsteuer werden von den Gemeinden selbst festgelegt. Das Land hat insoweit keine Einwirkungsmöglichkeit auf einzelne Gemeinden. Die Gründe, aus denen eine Hebesatzanpassung erfolgt, können verschiedener Natur sein und müssen nicht zwingend nur eine Folge der Grundsteuerreform sein.

Macht die Gemeinde von der Möglichkeit der Hebesatzdifferenzierung Gebrauch, sind die Gründe für unterschiedliche Hebesätze in der Satzung über die Festsetzung der Hebesätze von der Gemeinde nachvollziehbar darzulegen. Der Begründungszwang trägt dem Umstand Rechnung, dass die Abweichung vom Grundsatz der Hebesatzeinheitlichkeit zu einer Ungleichbehandlung verschiedener Grundstücksarten (unbebaute Grundstücke, Wohngrundstücke, Nichtwohngrundstücke) und damit zu einer Belastungsungleichheit führt, die in Ansehung des Prinzips der finanziellen Leistungsfähigkeit sowie des verfassungsrechtlichen Willkürverbots zu rechtfertigen sind. Sachlicher Grund für differenzierende Hebesatzansätze kann zum Beispiel die Verwirklichung kommunalpolitischer Ziele (Förderung des Wohnraumbangebots in der Gemeinde) sein.

Die Rechtfertigungsgründe müssen umso deutlicher dargelegt werden, je größer die Abweichung der Hebesätze voneinander ist. Unabhängig vom Rechtfertigungsgrund darf die Abweichung zwischen den Hebesätzen jedoch nicht unverhältnismäßig groß sein. Die Gemeinden haben darauf zu achten, dass der Hebesatz für eine Gruppe von Grundstücksarten nicht zu Lasten einer anderen besonders unverhältnismäßig hoch festgelegt wird, damit die Eigentümerinnen und Eigentümer der anderen Grundstücksarten nicht über Gebühr stark entlastet werden. Die Grundsteuerbelastung darf zudem für keine der Eigentümerinnen und Eigentümer einer Grundstücksart eine erdrosselnde Wirkung haben. Die Grundsteuer ist eine kommunale

Steuer. Sie wird durch die Gemeinde erhoben und verbleibt in der Gemeinde. Sie ist damit ein zentraler Baustein der kommunalen Selbstverwaltung

Die Möglichkeit, optional differenzierende Hebesätze in der Gemeinde festlegen zu können, ist auch im Lichte des § 25 Absatz 5 GrStG zu sehen. Diese Regelung kann seitens der Gemeinde zwecks Baulandmobilisierung erstmalig mit Wirkung ab 1. Januar 2025 greifen und bedeutet im Ergebnis nichts anderes als eine Modifikation der Grundsteuer B bisheriger Lesart, da sich der Anwendungsbereich auf unbebaute baureife Grundstücke, mithin Grundvermögen, bezieht.

Mit der neu eingeführten Möglichkeit zur Differenzierung der Hebesätze erhalten die Gemeinden das Instrument, mit dem den räumlich-strukturell unterschiedlichen Verhältnissen im Gemeindegebiet Rechnung getragen werden kann. Vor diesem Hintergrund stellt sich das dreistufige Ermittlungsverfahren zur Grundsteuer wie folgt dar:

#### 1. Stufe

Auf der ersten Stufe sind in Rheinland-Pfalz nach Maßgabe des Bundesmodells wertabhängige Bemessungsgrundlagen mittels Grundsteuerwertbescheid förmlich festzustellen. Diese Grundlagen bilden die Relationen der Grundstücke zueinander zutreffend ab, wobei dem Gesetzgeber nach der verfassungsrechtlichen Vorgabe bei der Grundsteuer eine umfangreiche Typisierungsbefugnis zugestanden wurde.

#### 2. Stufe

Auf der zweiten Stufe erfolgt eine Multiplikation des Grundsteuerwerts mit der jeweiligen Grundsteuermesszahl. Mit der Festlegung der Grundsteuermesszahlen erfolgt im Vorgriff auf die spätere Grundsteuerfestsetzung bereits eine Grobsteuerung der Belastungswirkungen hinsichtlich der Kategorien „unbebaute Grundstücke“, „Wohngrundstücke“ und „Nichtwohngrundstücke“. Die Grundsteuermesszahlen wirken dabei nur landeseinheitlich, mithin ist eine Differenzierung der Grundsteuermesszahlen nach den räumlich-strukturellen Verhältnissen in den Gemeinden nicht möglich.

#### 3. Stufe

Auf der dritten Stufe entscheidet die Gemeinde durch die Festlegung der Hebesätze über die endgültige Steuerbelastung in ihrem Gemeindegebiet. Abweichend vom bisherigen Grundsatz der Hebesatzeinheitlichkeit im Bundesrecht, kann mit der optionalen Öffnung der Hebesatzregelung räumlich-strukturellen Verhältnissen vor Ort Rechnung getragen werden, die auch die Belastungsentscheidung der Gemeinde in Abhängigkeit von objektiven Kriterien zum Ausdruck bringen.



## **Besonderer Teil**

### **Zu § 1 Absatz 1 Satz 1 (Festlegung des Hebesatzes):**

Die Norm entspricht im Wesentlichen der Regelung in § 25 Absatz 4 Satz 1 GrStG n.F.

### **Zu § 1 Absatz 1 Satz 2 (Festlegung des Hebesatzes):**

Die Vorschrift eröffnet den Gemeinden die Möglichkeit der Differenzierung der Hebesätze für die in einer Gemeinde liegenden Grundstücke, und zwar für

- unbebaute Grundstücke im Sinne des § 246 BewG,
- bebaute Grundstücke im Sinne des § 249 Absatz 1 Nummer 1 bis 4 BewG (Wohngrundstücke) sowie
- bebaute Grundstücke im Sinne des § 249 Absatz 1 Nummer 5 bis 8 BewG (Nichtwohngrundstücke).

Die insoweit vorgesehene Option zur Differenzierung der Hebesätze im Bereich des Grundvermögens folgt steuersystematisch der Unterscheidung der Grundsteuermesszahlen im Bundesrecht, nämlich

- § 15 Absatz 1 Nummer 1 GrStG für unbebaute Grundstücke im Sinne des § 246 BewG,
- § 15 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a GrStG für bebaute Grundstücke im Sinne des § 249 Absatz 1 Nummer 1 bis 4 BewG (Wohngrundstücke) sowie
- § 15 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe b GrStG für bebaute Grundstücke im Sinne des § 249 Absatz 1 Nummer 5 bis 8 BewG (Nichtwohngrundstücke).

### **Zu § 1 Absatz 1 Satz 3**

In § 1 Absatz 1 Satz 1 RPGrStHsG ist der Grundsatz der Hebesatzeinheitlichkeit niedergelegt. Macht die Gemeinde von der Möglichkeit der Hebesatzdifferenzierung nach Maßgabe des § 1 Absatz 1 Satz 2 RPGrStHsG Gebrauch, sind die Gründe für unterschiedliche Hebesätze in der Satzung über die Festsetzung der Hebesätze von der Gemeinde nachvollziehbar darzulegen. Der Begründungszwang trägt dem Umstand Rechnung, dass die Abweichung vom Grundsatz der Hebesatzeinheitlichkeit zu einer Ungleichbehandlung verschiedener Grundstücks Kategorien (unbebaute Grundstücke, Wohngrundstücke, Nichtwohngrundstücke) und damit zu einer Belastungsungleichheit führt, die in Ansehung des Prinzips der finanziellen Leistungsfähigkeit sowie des verfassungsrechtlichen Willkürverbots zu rechtfertigen sind. Sachlicher Grund für differenzierende Hebesatzansätze kann zum Beispiel die Verwirklichung kommunalpolitischer Ziele (Förderung des Wohnraumangebots in der Gemeinde) sein.

### **Zu § 1 Absatz 1 Satz 4**

Diese Vorschrift entspricht der Regelung im § 25 Absatz 4 Satz 2 GrStG in der ab 1. Januar 2025 geltenden Fassung für den Fall, dass Gemeindegebiete geändert werden.

## **Zu § 1 Absatz 2**

Mit § 25 Absatz 5 GrStG wird den Gemeinden ab 2025 die Möglichkeit eingeräumt, erstmals mit steuerlicher Wirkung ab 1. Januar 2025 für unbebaute, aber baureife Grundstücke zwecks Baulandmobilisierung einen gesonderten Hebesatz (sog. Grundsteuer C) festzusetzen. Da die bundesrechtliche Regelung an der Hebesatzeinheitlichkeit (vgl. § 25 Absatz 4 GrStG) ausgerichtet ist, muss § 25 Absatz 5 Satz 9 GrStG für Rheinland-Pfalz dergestalt inhaltlich angepasst werden, dass die Norm auch in den Fällen greift, in denen sich eine Gemeinde für die Differenzierung der Hebesätze nach Maßgabe des § 1 Absatz 1 Satz 2 RPGrStHsG entscheidet.

## **Zu § 2 (Erstmalige Anwendung)**

Die Vorschrift regelt den Anwendungszeitpunkt des Gesetzes für die in Rheinland-Pfalz belegenen Grundstücke. Die erstmalige Anwendung erfolgt zum 1. Januar 2025 und damit zeitgleich mit dem Wirksamwerden des Grundsteuergesetzes in der Fassung des Grundsteuerreformgesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. 2019 I S. 1794) mit späteren Änderungen.

## **Zu § 3 (Inkrafttreten)**

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten des Gesetzes über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Rheinland-Pfalz.

Für die Fraktion der SPD:

Für die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN:

Für die Fraktion der FDP: