

## Protokollauszug

### Sitzung des Rates der Stadt Aachen vom 04.12.2024

---

#### Zu Ö 36 1. Nachtrag zur Hebesatzsatzung - Grundsteuerreform ungeändert beschlossen FB 22/0053/WP18

Ratsherr Linden (SPD) teilt in seiner Funktion als Vorsitzender des Finanzausschusses mit, dass der Ausschuss die Vorlage in seiner gestrigen Sitzung beraten, über die einzelnen Punkte des Beschlusses getrennt abgestimmt und sich für eine Empfehlung zur Beschlussfassung durch den Rat ausgesprochen habe. Er bedankt sich bei den Mitgliedern des Fachausschusses, der sich über viele Monate intensiv mit der Thematik auseinandergesetzt habe, sowie bei der Verwaltung. Nach der Grundsteuerreform habe die Aufgabe darin bestanden, Einnahme-Ausfälle von rund 9 Mio. Euro, fast 10 Mio. Euro, jährlich kompensieren zu müssen. Es sei richtig und wichtig zu betonen, dass man nur die Aufkommensneutralität gesucht habe und nicht noch einmal die Situation genutzt habe, um an der Steuer-schraube zu drehen. Bei den unterschiedlichen Denk- und Rechenmodellen, die man sich angeschaut habe, habe man sich auch sehr intensiv mit dem neuen Gesetz zum differenzierten Steuersatz auseinandergesetzt. Im gestrigen Ausschuss sei hierzu auch noch einmal ein aktueller Antrag zur Beratung eingereicht worden. Aus seiner Sicht sei diese Option auch vorteilhaft gewesen, allerdings habe man keine Wahl gehabt. Denn die Landesregierung, die dieses Gesetz erlassen hat, habe die Kommunen mit dem Prozessrisiko und dem Risiko des Einnahmeausfalls von bis zu 12 Mio. Euro jährlich alleine gelassen. Er finde es bemerkenswert, dass der Gutachter des Städtetages zu dem Ergebnis gekommen sei, dass eine rechtssichere Anwendung dieses Landesgesetzes durch die Kommunen aus-scheide. Abschließend teilt er unter Bezugnahme auf die heutige Einbringung des städtischen Haushaltsplanentwurfes 2025 mit, dass der Finanzausschuss sich auch weiterhin mit der Einführung der Grundsteuer C beschäftigen werde.

Ratsherr Deumens (Die Linke) bezieht sich auf den Wortbeitrag von Ratsherrn Linden und führt aus, dass man immer eine Wahl habe. Vor dem Hintergrund der Frage, ob man sich durch einen einheitlichen Hebesatz für die Rechtssicherheit entscheide oder für die soziale Gerechtigkeit beim differenzierten Hebesatz, habe die Fraktion Die Linke in der gestrigen Sitzung des Finanzausschusses einen differenzierten Hebesatz für die Grundsteuer B beantragt. Der Fraktion sei es wichtig, eine politische Entscheidung zu treffen und in Zeiten eines angespannten Wohnungsmarktes mit steigenden Netto-Mieten und Mietnebenkosten sehe die Fraktion beim differenzierten Hebesatz die Chance, Mieterinnen und Mieter zu entlasten. Abschließend teilt er mit, dass die Fraktion Die Linke dem Hebesatz für die Grundsteuer A zustimmen werde.

Ratsfrau Brinner (GRÜNE) nimmt Stellung zu dem Wortbeitrag ihres Vorredners Ratsherrn Deumens. Sie möchte im Namen der GRÜNE-Fraktion von sich weisen, dass man sich an dieser Stelle gegen die soziale Gerechtigkeit entschieden habe. Auch die Koalition habe sich differenzierte Hebesätze gewünscht um die Mieterinnen und Mieter finanziell nicht zusätzlich zu belasten. Gleichzeitig trage die Politik jedoch eine Verantwortung für die Stadt und um dieser Verantwortung gerecht zu werden, könne die GRÜNE-Fraktion keine wie von Ratsherrn Deumens genannte „politische Entscheidung“ treffen, sondern müsse sich für die rechtssichere Variante entscheiden und dafür Sorge tragen, dass die Stadt aufkommensneutral bleibe.

Ratsherr Helg (FDP) führt aus, dass die Freien Demokraten grundsätzlich Schwierigkeiten haben mit Steuererhöhungen bzw. in diesem Falle den Hebesatzerhöhungen. Wie auch bereits in der Sitzung des Finanzausschusses, beantrage die FDP-Fraktion eine getrennte Abstimmung zu den einzelnen Punkten des Beschlussvorschlages, wobei die FDP-Fraktion der Beibehaltung des einheitlichen Hebesatzes unter Punkt 1 zustimmen werde und sich zu den Punkten 2 und 3 enthalten werde, wenngleich er die Vorschläge der Verwaltung zur Anhebung der Hebesätze als moderat

erachte.

Ratsherr Baal (CDU) teilt mit, dass nach der gestrigen, ausgiebigen Debatte im Finanzausschuss eine erneute Diskussion zu erwarten gewesen sei, er jedoch zu einigen falschen Argumenten Stellung nehmen möchte. Die Frage, ob man das Landesrecht nutze, um einen differenzierten Hebesatz festzusetzen oder bei einem einheitlichen Hebesatz zu verbleiben, sei keine Frage der sozialen Differenzierung oder der sozialen Gerechtigkeit. Es begründe sich darin, dass das Bewertungsgesetz für die Grundsteuer zwischen Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden unterscheide. Die Begriffe vermitteln vielleicht den Eindruck, dass es sich bei einem Nichtwohngebäude um ein Gebäude handelt, in dem nicht gewohnt werde. Dies sei jedoch nicht richtig, denn unter den Begriff fallen Gebäude, in denen nicht weit überwiegend gewohnt werde. Im Folgenden schildert er, unter Bezugnahme auf eine Berichterstattung der AZ, ein Beispiel aus dem Stadtgebiet Aachen für den Fall einer Differenzierung. Das typische Aachener Dreifensterhaus, das vollständig bewohnt werde, würde nach Vorstellung der Antragsteller somit mit dem niedrigen Hebesatz von 510 Punkten belegt. Das nebenstehende Dreifensterhaus, in dem im Erdgeschoss ein Physiotherapeut ansässig sei, werde somit je nach Wohnfläche als Nichtwohngebäude eingestuft, sodass für die Bewohner der oberen Stockwerke der höhere Hebesatz von 969 v.H. gelte. Wenn man die Vermutung aufstelle, dass das Dreifensterhaus in Aachen als Nichtwohngebäude in der Bewertung niedriger sei im Wert als das Wohngebäude, sei dies zwar richtig, allerdings sehe das Gesetz keine Differenzierung der Hebesätze von fast 70-80% vor. Hier werde nur die Vorgabe gemacht, dass Nichtwohngebäude einen höheren Hebesatz haben müssen als Wohngebäude. Ein Vorschlag für Hebesätze in Höhe von 610 und 640 v.H. sei aus seiner Sicht, entgegen der Einschätzung des Städtetages, rechtssicher, wäre allerdings sinnlos. Das aktuelle Problem bestehe darin, dass man zu den alten Steuerlasten zurück möchte. Diese Steuerlasten haben allerdings das Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe dazu bewogen, die Steuer-Verteilung als verfassungswidrig zu erklären. Alle Unternehmungen, die dazu dienen, zu den alten Steuerlasten zurückzukehren, werden mit hoher Wahrscheinlichkeit ebenfalls verfassungswidrig sein. Abschließend bezieht er sich auf die Grundsteuer C und das unbebaute Grundstück Hohenzollernplatz an der Kreuzung Josef-von-Görres-Straße. Wenn man die Grundsteuer C mit Fokus auf das Ostviertel anwenden würde, bestünde das Problem, dass dieses o.g. Grundstück in der Besteuerung wäre. Damit werde die Steuer jedoch nicht allgemein angewendet, sondern auf einen einzigen Eigentümer und würde somit zu einem Gerichtsverfahren führen. Wie auch bereits ausführlich im Finanzausschuss beraten worden sei, helfe die Grundsteuer C somit nicht weiter. Als Alternative könne man die Grundsteuer C auf das gesamte städtische Gebiet legen, allerdings wäre in diesem Falle der Gebietszuschnitt zu groß. Aus vergangenen Gerichtsurteilen sei bekannt, dass zu klein oder zu groß definierte Gebiete oder auf eine Person zugeschnittene Gebiete zu rechtlichen Problemen führen. Aus diesem Grund unterstütze die CDU-Fraktion die Vorgehensweise der Verwaltung. Diese sichere die Grundlage der Einnahmen in Höhe von rund 51 Mio. Euro und wenn festgestellt werde, dass die Bemessung fehlerhaft gewesen sei, erfolge eine nachträgliche Anpassung. Somit werde die CDU-Fraktion dem Beschlussvorschlag zustimmen.

Ratsfrau Begolli (Die Linke) teilt ihre Verwunderung darüber mit, dass die Landesregierung ein Gesetz erlasse, das zwar die Möglichkeit für differenzierte sowie für einheitliche Hebesätze einräume, allerdings das volle Risiko auf die Kommunen übertrage.

Ratsherr Deumens (Die Linke) weist abschließend darauf hin, dass der 2. Punkt des Beschlussvorschlages zur Abstimmung unterteilt werden müsse hinsichtlich des Hebesatzes für die Grundsteuer A und des Hebesatzes für die Grundsteuer B.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, lässt Oberbürgermeisterin Keupen sodann getrennt über die einzelnen Punkte des Beschlusstextes abstimmen.

**Beschluss Teil 1:**

Der Rat der Stadt Aachen nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt die Beibehaltung eines einheitlichen Hebesatzes für die Grundsteuer B.

**Beschluss Teil 2:**

Der Rat der Stadt Aachen beschließt die Anhebung des Hebesatzes für die Grundsteuer A auf 368 v.H.

**Beschluss Teil 3:**

Der Rat der Stadt Aachen beschließt die Anhebung des Hebesatzes für die Grundsteuer B auf 637 v.H.

**Beschluss Teil 4:**

Der Rat der Stadt Aachen beschließt den 1. Nachtrag zur Hebesatzsatzung der Stadt Aachen vom 28.01.2015 gem. Anlage.

**Abstimmungsergebnis:**

Beschluss Teil 1: Mehrheitlich, 3 Gegenstimmen

Beschluss Teil 2: Einstimmig, 4 Enthaltungen

Beschluss Teil 3: Mehrheitlich, 3 Gegenstimmen, 4 Enthaltungen

Beschluss Teil 4: Einstimmig, 6 Enthaltungen