

25.04.2024

Antwort

der Landesregierung

auf die Kleine Anfrage 3558 vom 20. März 2024
des Abgeordneten Ralf Witzel FDP
Drucksache 18/8586

Prognoserechnung der Stadt Essen zur Kostenexplosion bei der neuen Grundsteuer zum Nachteil von Wohnimmobilien – Was unternimmt die Landesregierung endlich gegen die elementaren Schwächen des von ihr unbedingt gewollten Scholz-Modells?

Vorbemerkung der Kleinen Anfrage

Die Verärgerung zahlreicher Steuerpflichtiger über die neue Grundsteuerbürokratie hält bei Privatpersonen, Unternehmen, Vereinen und sonstigen Betroffenen unvermindert an. Zuerst war es insbesondere die aufwendige und intransparente Übermittlung und Verarbeitung der steuerrelevanten Daten, welche bei Steuerzahlern und Finanzverwaltung für Unmut sorgte und landesweit bereits 1,4 Millionen Einsprüche gegen die Grundsteuerbescheide nach sich gezogen hat. Nunmehr bestätigt sich eine weitere grundlegende Kritik am Scholz-Modell ebenso anhand von konkreten Zahlen und prognostizierten Auswirkungen.

Zahlreiche Kommunen schlagen Alarm. Auf Basis der bislang eingegangenen Erklärungen zur Feststellung des Grundsteuerwerts ist es den Städten und Gemeinden nun möglich, Hochrechnungen zur jeweiligen Lastenverteilung nach der Grundsteuerreform vorzunehmen. Bei gleichbleibenden Hebesätzen sind zahlreiche Kommunen demnach nicht in der Lage, die Grundsteuerreform ohne signifikante finanzielle Einbußen umzusetzen. Sie sind gezwungen, die Hebesätze teils deutlich nach oben anzupassen, um Aufkommensneutralität bei ihren Einnahmen herzustellen und Einbrüche bei der Grundsteuererzielung zu vermeiden.

Einen tieferen Einblick in die örtlichen Feststellungen und Probleme in der Stadt Essen liefert auf Basis einer weitgehend aussagekräftigen Modellrechnung der Artikel in der NRZ vom 16. Dezember 2023 mit der großen Überschrift „Neue Grundsteuer – ab 2025 wird es teurer“. Im Rahmen der Hochrechnung hat die Stadt Essen den zukünftig notwendigen Hebesatz für bebaute und unbebaute Grundstücke ermittelt. Wie bereits im Vorfeld schon länger vermutet, wird das Wohnen deutlich teurer. Der Hebesatz wird von jetzt 670 Prozent auf 791 Prozent im Jahr 2025 ansteigen. Dieser Hebesatz ist jedoch noch nicht endgültig, da die Kalkulation bisher erst die Messbeträge von 152.000 der 160.000 Grundstücke in Essen berücksichtigt. Unter den 8.000 Grundstücken, die bis dahin noch nicht in die Berechnung mit eingeflossen sind, befinden sich verhältnismäßig viele Geschäftsimmobilen, was wiederum bald zu einer weiteren Steigerung des Hebesatzes führen dürfte und zu einer deutlichen Mehrbelastung von Wohngrundstücken, insbesondere im Vergleich zu den Nichtwohngrundstücken. Denn Geschäftsgrundstücke werden nach Sachwert beurteilt, Grundstücke zu Wohnzwecken nach

Datum des Originals: 25.04.2024/Ausgegeben: 02.05.2024

Ertragswert. Damit werden nicht nur Wohneigentümer finanziell benachteiligt, sondern auch Mieter, da die Grundsteuer üblicherweise über die Betriebskosten voll umgelegt wird. Diese Mehrbelastung des Faktors Wohnen ist die seit Jahren bekannte, automatische Konsequenz einer wertbasierten Grundsteuerberechnung in Nordrhein-Westfalen im Vergleich zu einem flächenbasierten Berechnungsansatz.

Eine derartige überproportionale steuerliche Belastung von Wohngrundstücken dürfte kaum dem Grundsatz der Steuergerechtigkeit entsprechen. Die Wohnkosten sind bereits in den vergangenen Jahren insbesondere bei den Nebenkosten als der „zweiten Miete“ deutlich gestiegen. Durch eine ungerechte Lastenverteilung bei der Grundsteuer darf das Wohnen, bei dem es sich um ein Existenzbedürfnis handelt, nicht noch teurer werden. Mietern bietet sich ebenso wie Hauseigentümern faktisch keinerlei reale Möglichkeit zur Vermeidung der Grundsteuer durch schnelle Verhaltensänderungen. Eine systematische Mehrbelastung von Privatpersonen sollte daher dringend abgewendet werden.

Der Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen übt eine inzwischen deutliche Kritik an den absehbaren Auswirkungen des Scholz-Modells und der diesbezüglichen Untätigkeit der Landesregierung in Nordrhein-Westfalen. Sein Verbandspräsident äußert sich in seinem Statement „Unwucht bei der Grundsteuerreform“ vom 10. Januar 2024 (auch nachlesbar auf der Internetseite des Verbandes) unter anderem wie folgt:

„Die laufende Grundsteuerreform macht uns Sorgen. (...) Im Laufe des Jahres werden die Immobilieneigentümer erfahren, wieviel Grundsteuer sie in Zukunft bezahlen müssen. Die Berechnungen in den Kommunen laufen bereits. Und weisen auf ein großes Ärgernis hin: Nach den jetzigen Messzahlen läuft es auf eine massive Verschiebung zu Lasten der privaten Eigentümer hin: Wohngrundstücke würden deutlich stärker belastet als gewerblich genutzte Grundstücke. Das kann so nicht stehenbleiben, das Land muss an dieser Stelle dringend gegensteuern. Eine zusätzliche Belastung von Bürgerinnen und Bürgern ist in meinen Augen nicht mehr vermittelbar.“

In der Sachverständigenanhörung des Haushalts- und Finanzausschusses haben Experten am 25. August 2022 bei der Sitzung ebenso wie im Vorfeld mit schriftlichen Stellungnahmen des Verbandes Haus & Grund, vom Bund der Steuerzahler und der Immobilienwirtschaft im Zentralen Immobilienausschuss (ZIA) ihre umfangreiche Kritik am Scholz-Modell artikuliert und einen Systemwechsel hin zu einem flächenbasierten Modell gefordert.

Die FDP-Landtagsfraktion warnt deshalb seit jeher vor dem unnötig bürokratischen Scholz-Modell, bei dem eine Verständlichkeit und Akzeptanz bei zahlreichen Steuerpflichtigen nachvollziehbarerweise nicht gegeben sind. Konstruktive Vorschläge für ein besseres und praktikableres Grundsteuermodell weist der Finanzminister seit Jahresmitte 2022 vor allem mit dem Argument zurück, es dürfe zu keiner Verzögerung im Vergleich zur ursprünglichen Zeitplanung kommen. Nun ist umgekehrt genau diese eingetreten, da der Finanzminister lange Zeit jeder vernünftigen Modifikation des Grundsteuerberechnungsmodells ebenso eine klare Absage erteilt hat wie dem Vorschlag der FDP-Landtagsfraktion und eines breiten Verbändebündnis, die rechtlich strittigen Sachverhalte effizient in Musterverfahren zu klären, anstatt eine Welle an Einsprüchen und Klagen zu provozieren. Mittlerweile ist er allerdings angesichts der Einspruchswelle doch zu Musterverfahren bereit.

Die Verweigerung jedweder konzeptioneller Verbesserung am Grundsteuerverfahren und am Grundsteuermodell durch die schwarz-grüne Landesregierung führt seit Monaten nicht nur zu einer immensen Verärgerung der Bürger, sondern auch zu einer großen Überlastung der Finanzverwaltung selbst. Die Steuergewerkschaft DSTG unterstützt in ihren Stellungnahmen etliche Forderungen und Kritikpunkte der FDP-Landtagsfraktion.

Der Arbeitsrückstau bei den Grundsteuerfeststellungserklärungen wird zunehmend zu einer Dauerbelastung für die Bediensteten, aber auch für die nordrhein-westfälischen Kommunen, die auf eine rechtssichere und rechtzeitige Berechnung ihrer Grundsteuereinnahmen im örtlichen Haushalt zwingend angewiesen sind. Die Grundsteuer ist für nahezu alle Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen eine der ertragsstärksten Steuerarten.

Bekanntlich müssen zum 1. Januar 2025 die neuen Grundsteuerbescheide in allen Städten und Gemeinden versendet werden, wenn diese Einnahmeart den Kommunen weiterhin zur Verfügung stehen soll. Die Akzeptanz der Neuberechnung ist angesichts der drohenden Lastenverschiebung mehr als fraglich.

Unklar bleibt auch, warum einige Oberbürgermeister trotz der eindringlichen Warnungen von sachkundigen Experten vor den Verwerfungen, die das Scholz-Modell zwangsläufig bewirkt, dieses bei dessen Verabschiedung in Verkennung der späteren Folgen noch gelobt haben. So erklärt beispielsweise der Essener Oberbürgermeister in einer Presseinformation seiner Stadt vom 17. Juni 2019 zur Einigung von CDU und SPD im Bund auf das Scholz-Modell unter anderem wörtlich folgendes, ohne die zahlreichen strukturellen Nachteile, rechtlichen Risiken und ökonomischen Konsequenzen auch nur ansatzweise zu thematisieren:

„Die Einigung ist eine gute Nachricht für die Kommunen. (...) Ich baue darauf, dass die Neuregelung gut administrierbar, aufkommensneutral und gerecht gestaltet wird.“

Leidtragende der aktuellen Überlastungssituation des Grundsteuerverfahrens sind leider die zahlreichen engagierten Bediensteten in der Finanzverwaltung, die selber bekanntlich keine Verantwortung für den immensen Arbeitsanfall, das berechtigterweise kritikanfällige Scholz-Modell der Berechnung oder die Personalknappheit trifft, die aber in der Außenwirkung im unmittelbaren Bürgerkontakt mit den zahlreichen Fragen und deutlichen Kritikpunkten von den Steuerpflichtigen konfrontiert werden. Den Bediensteten, die seit Monaten oft über ihre Kapazitätsgrenze Arbeitsleistungen erbringen und dafür nicht selten auch aus ihren eigenen Sachgebieten abgezogen worden sind, gebührt erneut großer Dank und eine Anerkennung für ihre Aufopferungsbereitschaft ebenso wie den örtlichen Behördenleitungen, die das von der Politik angerichtete Chaos im operativen Vollzug ausbaden müssen.

Nachfolgende Fragen beziehen sich ausschließlich auf das Gebiet der Stadt Essen und die beiden Finanzämter, die im Essener Stadtgebiet angesiedelt und für dieses zuständig sind (Finanzamtsnummern 5111 und 5112, also Essen-Nordost und Essen-Süd). Es handelt sich bei dieser Anfrage in weiten Teilen um eine Sachstandsaktualisierung zu den Statistiken vor etwa einem halben Jahr in Landtags-Drucksache 18/6247 (Datenstand: September 2023).

Der Minister der Finanzen hat die Kleine Anfrage 3558 mit Schreiben vom 25. April 2024 namens der Landesregierung im Einvernehmen mit der Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung beantwortet.

- 1. Was unternimmt der Finanzminister angesichts der Lastenverschiebung zum Nachteil von Wohnimmobilien ganz konkret, um bei der Neuberechnung der Grundsteuer einer massiven Kostenexplosion und einer gravierenden Verschlechterung bei Mietern und Eigentümern von Wohngrundstücken in der Stadt Essen entgegenzuwirken?***

Die Hebesätze für die Grundsteuer werden von den Kommunen selbst festgelegt. Das Land hat insoweit keine Einwirkungsmöglichkeit auf einzelne Kommunen. Die Gründe, aus denen

eine Hebesatzanpassung erfolgt, können verschiedener Natur sein und müssen nicht zwingend eine Folge der Grundsteuerreform sein.

Die Festlegung der Messbeträge ist eine Folge der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts und der daraus erfolgten Bundesgesetzgebung. Ganz generell lässt sich für Nordrhein-Westfalen sagen, dass die neuen gegenüber den alten Messbetragsvolumina für Mietwohnungsbauten nicht „explosionsartig“ ansteigen.

Ich setze mich zur Lösung des Problems dafür ein, dass eine Kommune den Hebesatz für Wohn- und Gewerbeimmobilien differenzieren können soll, aber nicht muss.

- 2. *Wie viele der 86.721 bzw. 79.249 erwarteten Grundsteuererklärungen sind aktuell bereits nach Einreichung durch die Steuerpflichtigen (bzw. ihre Steuerberater) seitens der Essener Finanzämter jeweils abschließend bearbeitet und bestandskräftig geworden? (Antwort bitte unter Angabe der aktuellen Eingangs- und ELSTER-Quote)***

Die Informationen können der Datei „Eingangs-, Elster-, Erledigungsquote“ auf der Website www.finanzverwaltung.nrw.de/Grundsteuerreform/allgemeine-informationen-zur-grundsteuerreform/die-grundsteuerreform-zahlen entnommen werden.

- 3. *In jeweils wie vielen Fällen in den Essener Finanzämtern kommt es aufgrund einer immer noch unterbliebenen Abgabe von Grundsteuererklärungen insgesamt zu Schätzungen durch die Finanzverwaltung, bitte differenziert nach bereits ergangenen und zukünftig noch bevorstehenden Schätzungen?***

Die Informationen können der Datei „Schätzungen“ auf der Website www.finanzverwaltung.nrw.de/Grundsteuerreform/allgemeine-informationen-zur-grundsteuerreform/die-grundsteuerreform-zahlen entnommen werden.

- 4. *Gegen jeweils wie viele Grundsteuerfeststellungsbescheide und Bescheide über den Grundsteuermessbetrag sind bei den Essener Finanzämtern aktuell Rechtsmittel von Steuerpflichtigen eingelegt worden? (Angaben bitte jeweils in absoluten Zahlen und in Prozent gemessen an den ergangenen Bescheiden)***

Die Informationen können der Datei „Einsprüche“ auf der Website www.finanzverwaltung.nrw.de/Grundsteuerreform/allgemeine-informationen-zur-grundsteuerreform/die-grundsteuerreform-zahlen entnommen werden.

- 5. *In aktuell jeweils wie vielen Fällen haben die Essener Finanzämter den Begehren ihrer Steuerpflichtigen entsprochen bei der Bewilligung einer Fristverlängerung bzw. der Korrektur eines Steuerbescheids nach Einlegung eines Einspruchs?***

Die Informationen können der Datei „Fristverlängerungen“ und der Datei „Einsprüche“ auf der Website www.finanzverwaltung.nrw.de/Grundsteuerreform/allgemeine-informationen-zur-grundsteuerreform/die-grundsteuerreform-zahlen entnommen werden.