



Per E-Mail: martin.boerschel@landtag.nrw.de

Landtag Nordrhein-Westfalen
Martin Börschel MdL

2.11.2020

Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN, Drucksache 1710625

**Länderöffnungsklauseln für eine zukunftsfähige Grundsteuer in NRW nutzen - Bodenwertmodell
jetzt umsetzen**

Sehr geehrter Herr Börschel,

sehr geehrte Damen und Herren

wir bedanken uns für die Möglichkeit, eine Stellungnahme zum oben näher bezeichneten
Gesetzentwurf abgeben zu können. Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN, der Landesverband
Rheinisch-Westfälischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V., vertritt über 108.000 Haus-
und Wohnungseigentümer, Vermieter sowie Kauf- und Bauwillige in Nordrhein-Westfalen. Haus &
Grund RHEINLANDWESTFALEN ist nach Haus & Grund Bayern der zweitgrößte Landesverband in der
Haus & Grund-Organisation in Deutschland.

Zu Ihrem Schreiben vom 21.9.2020 und dem oben näher bezeichneten Antrag nehmen wir wie folgt
Stellung:

I.

Entgegen der oft geäußerten Vermutung ist das Bodenwertmodell nicht erhebungseinfacher als
andere Modelle. In Baden-Württemberg müssen laut der Stuttgarter Zeitung zusätzliche 42 Millionen
Euro bereitgestellt werden, um das Modell in einer ersten Phase zu implementieren.



II.

Das Bodenwertmodell soll dazu führen, dass eine Zersiedelung der Landschaft unterbleibt und eine bessere Ausnutzung der Grundstücke erfolgt. Insofern soll die Bautätigkeit in den Städten mit der dann höheren Grundsteuer für unbebaute Grundstücke gesteigert werden. Verwunderlich ist, dass dieses Modell von politischen Akteuren propagiert wird, die ansonsten dem Naturschutz sehr verbunden sind. Sollte das Bodenwertmodell tatsächlich diese Wirkung entfalten, werden weitere Grünflächen in den Städten bebaut werden. Es wird zudem zu Abrissen von Gebäuden kommen und Grundstücke werden mit größeren Gebäudekomplexen bebaut werden, um sie besser auszunutzen. Durch die in den letzten Jahren kontinuierlich ansteigende sommerliche Hitze wird es zu einer weiteren Belastung der Stadtbevölkerung kommen, weil Grünflächen, die durch Verdunstungskälte die Stadtluft abkühlen, und Frischluftschneisen fehlen.

Auch wenn das Ziel, Baulücken zu schließen, zunächst positiv ist, sind doch Grünflächen im städtischen Bereich, auch wenn sie als Baulücke anzusehen sind, ökologisch wertvoll. Sie bieten Insekten und anderen Tieren Raum und Nahrung im städtischen Umfeld. Die Werthaltigkeit dieser Flächen im innerstädtischen Bereich wird auch durch vielfältige Initiativen deutlich, die eine naturnahe Gestaltung des Vorgartens von den Eigentümern fordern.

III.

Würde das System der Bodenwertsteigerungen umgesetzt werden, wäre es nach den Befürwortern besser und billiger, ein Grundstück zu bebauen als es unbebaut zu lassen. Dies wird allerdings dazu führen, dass nicht nur der Flächenverbrauch in den Städten, sondern auch in ländlichen Kommunen steigt. Das Flächenmodell wirkt sich also nachhaltig gegen Naturschutz und gegen gesunde Lebensverhältnisse in den Städten aus

IV.

Sollte die gewünschte Lenkungswirkung des Bodenwertmodells eintreten und tatsächlich wegen der höheren Grundsteuer Gebäude abgerissen werden, führt dies zu einer erheblichen Erzeugung von CO₂, weil Neubauten zunächst mit einem immensen Aufwand von CO₂ (allein fast 10 % des weltweiten CO₂ entstehen durch die Herstellung von Beton) verbunden ist.

IV.

In städtischen Bereichen sind sehr unterschiedliche Ausnutzungen von Grundstücken festzustellen. Dies hat mit dem unterschiedlichen Baurecht in NRW zu tun, das zum Beispiel früher eine Abstandsflächenzahl von 0,8 vorsah. Zum jetzigen Zeitpunkt beträgt die Abstandsflächenzahl nur noch 0,4, um die Bebauung zu verdichten. Dies bedeutet, dass ein Bauherr, der noch bis zur Geltung der alten Bauordnung sein Gebäude errichtet hat, kraft Gesetzes eine geringere Ausnutzung des Grundstücks vorgenommen hat und deswegen nicht mit einer genauso hohen Grundsteuer belastet werden darf, wie ein Bauherr, der unter heutigen Bedingungen baut.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass in innerstädtischen Bereichen oftmals eine geschlossene Bebauung vorherrscht, die zu einer vollständigen Ausnutzung der Grundstücksfläche führt. Dies ist

allerdings nur in solchen zentralen Bereichen möglich und nicht in Bereichen, die außerhalb der Stadtzentren liegen.

Ein Bodenwertmodell berücksichtigt insofern diese baurechtlich und von der städtischen Struktur (Kernbereich und Außenbereich) vorgegebene Siedlungsstruktur nicht und belastet unterschiedlich bebaute und bebaubare Grundstücke gleich. Dies ist allerdings verfassungswidrig, weil nur gleiche Sachverhalte auch gleich behandelt werden dürfen. Gerade dies ist die Quintessenz aus der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zur Verfassungswidrigkeit der alten Grundsteuer vom 10.4.2018 (1 BvL 11/14 - ; - 1 BvL 12/14 - ; - 1 BvL 1/15 - ; - 1 BvR 639/11 - ; - 1 BvR 889/12 -). Dort heißt es im Leitsatz: *Art. 3 Abs. 1 GG lässt dem Gesetzgeber bei der Ausgestaltung von Bewertungsvorschriften für die steuerliche Bemessungsgrundlage einen weiten Spielraum, **verlangt aber ein in der Relation der Wirtschaftsgüter zueinander realitätsgerechtes Bewertungssystem.***

Das Wirtschaftsgut im Sinne der steuerrechtlichen Vorgaben stellt bei der Grundsteuer nicht nur das für das Bodenwertmodell relevante Grundstück, sondern auch das auf dem Grundstück stehende Gebäude dar. Gerade dies ist für den Eigentümer der wesentliche Bestandteil, weil er hieraus einen Nutzen als Vermieter, als Verkäufer oder eine Nutzung als selbstnutzender Eigentümer erhält. So führt das Bundesverfassungsgericht aus: *Gleichheitsrechtlicher Ausgangspunkt im Steuerrecht ist der Grundsatz der Lastengleichheit. Die Steuerpflichtigen müssen dem Grundsatz nach durch ein Steuergesetz rechtlich und tatsächlich gleichmäßig belastet werden (1 BvL 11/14, RZ 96).*

Das Bodenwertmodell belastet die Steuerpflichtigen nur anhand des Eigentums am jeweiligen Grundstück. Das Gebäude auf dem Grundstück wird bei der Ermittlung der Grundsteuer außer Betracht gelassen ist damit nicht verfassungskonform. Dies gilt umso mehr, als dass es, wie oben dargestellt, nicht immer nur in der Hand des Eigentümers liegt, das Grundstück stark oder weniger stark auszunutzen. Auch dieser Aspekt führt zu einer ungerechtfertigten Ungleichbehandlung in der Steuerlast. Man stelle sich nur einmal das Hochhaus vor, das mit 20 Stockwerken auf einem gleich großen Grundstück steht wie ein kleines Mehrfamilienhaus. Beide Grundstückseigentümer müssten beim Bodenwertmodell dieselbe Grundsteuer entrichten.

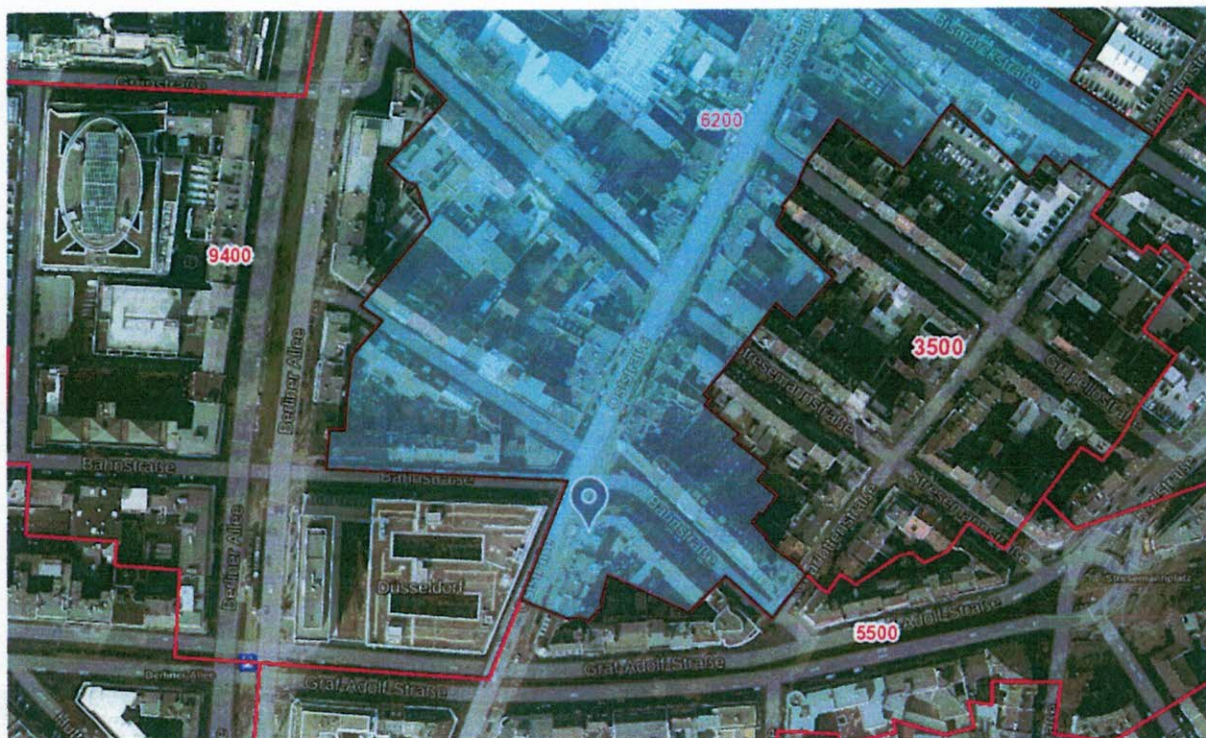
VI.

Im Endeffekt kann die Lenkungswirkung des Bodenwertmodells hin zu einer verstärkten Bebauung von Grundstücken in großer Zahl nicht eintreten. In Deutschland sind 35 Millionen Grundstücke bebaut. Im Jahr 2019 wurden laut statistischen Bundesamt nur 360.000 Gebäude genehmigt. Die gewünschte Lenkungswirkung in Richtung bessere Ausnutzung der Grundstücke verpufft insofern, weil nur 1,02 Prozent des gesamten Gebäudebestandes selbst in der jetzigen Hochkonjunktur des Bauens jährlich dazu zugebaut werden.

VII.

Der Maßstab der Bodenwerte ist höchst unterschiedlich und führt ebenfalls nicht zu einer Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer. Zieht man die Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse für die Bewertung der Grundstücke heran, ergibt sich sehr kleinräumig ein

großer Unterschied bei den Grundstückswerten. Als Beispiel mag hier die eingefügte Grafik dienen. Die beiden Grundstücke, die nur durch eine Straßenbreite der Oststraße getrennt werden, differieren in Höhe des Gebäudes Oststraße 162 um 34,04 Prozent (6.200 €/qm zu 9.400 €/qm). Im Bereich der Oststraße zur Bahnstraße ist sogar nur ein Wert von 3.500 €/qm festzustellen, was einer Wertdifferenz von 43,54 Prozent zur Oststraße (6.200 €/qm) entspricht. Gerade bei Grundstückseigentümern, die an einer solchen Wertgrenze liegen, kann es zu Streitigkeiten kommen, weil diese kolossalen Wertunterschiede bei nur kleiner räumlicher Abweichung nicht zu erklären sind.



VII. Ausführungen zum Modell aus Baden-Württemberg und dem dortigen Gesetzentwurf

1. Steuermesszahl – Privilegierung des Wohnens –

Sofern das Modell aus Baden-Württemberg, welches hier propagiert wird, eine Privilegierung für das Wohnen durch Absenkung der Steuermesszahl um 30 % enthält, bestehen verfassungsrechtliche Bedenken, weil der Steuergegenstand (Grundstück) nicht gleichmäßig belastet wird. Grundsätzlich ist aber eine solche Absenkung zu begrüßen. Sie behebt allerdings nicht die Ungleichbehandlung der Grundstückseigentümer untereinander in Hinblick auf die tatsächliche oder auch vorgegebene unterschiedliche Ausnutzung der Grundstücke zur Bebauung. Die verfassungsrechtlichen Bedenken, die nach obigen Ausführungen schon an sich gegen das Bodenwerte-Modell bestehen, werden hierdurch noch verstärkt, weil die Ungleichbehandlung der Grundstückseigentümer untereinander schon im Bewertungsgesetz angelegt ist.

2. Steuermesszahl – Privilegierung bestimmter Wohnungsbaugesellschaften –

Wohnungsbaugesellschaften, die

- Kommunen oder Landkreisen gehören,
- als gemeinnützig anerkannt sind,
- Genossenschaften oder Vereinen gehören,
- von der Körperschaftsteuer befreit sind,

sollen einen weiteren Abschlag von 25 %, somit eine 55 %ige Ermäßigung auf die Steuermesszahl erhalten. In der Begründung wird darauf verwiesen, dass „die Belange der Bau- und insbesondere der Wohnungswirtschaft Berücksichtigung“ finden sollen. Der Gesetzentwurf bezeichnet somit nur die genannten, von einem bestimmten Kreis getragenen Wohnungsbaugesellschaften als Wohnungswirtschaft, während alle anderen diesem Kreis nicht zugerechnet werden. Auch hier gelten die Ausführungen zu den verfassungsrechtlichen Bedenken. Diese werden noch verstärkt, indem in der Begründung des Gesetzentwurfes in fehlerhafter Weise zwischen der Wohnungswirtschaft und der privilegierten Wohnungswirtschaft unterschieden wird. Eine Ungleichbehandlung muss sachlich begründet werden. Dies gibt die Gesetzesbegründung in Baden-Württemberg nicht her. Darüber hinaus sind auch die nach dem baden-württembergischen Gesetzentwurf privilegierten Wohnungsgesellschaften wirtschaftlich tätig und erzielen Gewinne. Ein sachlicher Grund für die unterschiedliche Behandlung bei der Grundsteuer besteht also nicht.

Darüber hinaus führt ein Nachlass für den einen Grundsteuerzahler automatisch dazu, dass andere Zahler von Grundsteuer mehr belastet werden, wenn das Aufkommen neutral bleiben soll. Dies führt aber wiederum zu einer Diskussion über die Gleichmäßigkeit der Besteuerung gemäß Art. 3 des Grundgesetzes im Sinne der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. jur. Werner Fliescher

