

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18 WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
18/1396

Alle Abgeordneten



Haus & Grund[®]
RHEINLANDWESTFALEN

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN, Aachener Str. 172, 40223 Düsseldorf

An den
Präsidenten des Landtages Nordrhein-Westfalen
Landtag NRW
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

Per E-Mail: anhoerung@landtag.nrw.de

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN

Landesverband Rheinisch-Westfälischer Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Durchwahl
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom
Unsere Zeichen Am
Ansprechpartner Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Datum 09.04.2024

**Neue Kritik des Städte- und Gemeindebundes am Grundsteuermodell ernst
nehmen - Ungerechte Lastenverteilung zum Nachteil des Wohnens in Nordrhein-
Westfalen muss dringend verhindert werden
Antrag der Fraktion der FDP, Drucksache 18/7760
Anhörung des Haushalts- und Finanzausschusses am 16. April 2024**

Sehr geehrter Herr Präsident,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, eine Stellungnahme zu dem oben näher bezeichneten Antrag abgeben zu können. Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN, der Landesverband Rheinisch-Westfälischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V., vertritt über 109.000 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 7. März 2024 und dem oben näher bezeichneten Antrag nehmen wir wie folgt Stellung:

I.

Berechnungen der Kommunen zur neuen Grundsteuer zeigen, dass die Steuerlast für Gewerbegrundstücke stark sinken und für Grundstücke von Ein- und Zweifamilienhäusern erheblich steigen wird. Danach wird

Präsident RA Konrad Adenauer
Vizepräsident Dr. Johann Werner Fliescher
Verbandsdirektor Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Stadtsparkasse Düsseldorf
IBAN: DE17 3005 0110 1006 7069 39
BIC: DUSSEDDXXX
Amtsgericht Düsseldorf VR 9914
Finanzamt Düsseldorf-Süd
Steuer-Nr. 106/5746/1395

Anschrift Aachener Str. 172
40223 Düsseldorf
Telefon 02 11 / 416 317 - 60
Telefax 02 11 / 416 317 - 89
E-Mail info@HausundGrund-Verband.de
Internet www.HausundGrund-Verband.de
Facebook facebook.com/HausundGrundVerband
Youtube youtube.com/HausundGrundVerband
Twitter twitter.com/HausundGrundRW

das Wohnen in NRW für Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern deutlich verteuert. Bekanntermaßen ist die Grundsteuer eine umlagefähige Betriebskostenart, so dass auch Mieter gleichermaßen betroffen sind.

Wir begrüßen die Ankündigung von Finanzminister Dr. Marcus Optendrenk, gegen die ungleiche Neuverteilung der Grundsteuerbelastung vorzugehen. Sein Plan, den Kommunen zu erlauben, für Nichtwohngrundstücke einen anderen Hebesatz festzulegen als für Wohngrundstücke, ist im Grundsatz richtig. Wir empfehlen jedoch, dass das Land auch die Steuermesszahlen anpasst, so wie es der vorliegende Antrag der FDP auch vorsieht.

Die Steuermesszahlen fließen in die Berechnung der Grundsteuer ein und liegen aktuell für Gewerbegrundstücke bei 0,34 Promille und für Wohngrundstücke bei 0,31 Promille. Das Land kann diese Steuermesszahlen ändern. Durch eine Vergrößerung der Differenz zwischen den beiden Werten könnte erreicht werden, dass die Grundsteuerreform Gewerbegrundstücke weniger stark entlastet und Wohngrundstücke weniger stark belastet. Das Bundesverfassungsgericht hat in seiner Rechtsprechung zur alten Grundsteuer dargestellt, dass ein neues Grundsteuermodell zu einer gleichheitsgerechten Bewertung der Liegenschaften und Gebäude führen muss. Die Verschiebung zeigt, dass die Bewertung der unterschiedlichen Immobilien schon dem Grunde nach nicht gleichheitsgerecht erfolgt. Da das Land diese Anpassung für alle Kommunen zentral vornehmen kann, ließe sich damit ein großer Teil der neu entstandenen Ungerechtigkeit schnell und einfach korrigieren.

Den Kommunen sollte aber zumindest die Möglichkeit eingeräumt werden, durch differenzierte Hebesätze für Wohn- und Gewerbegrundstücke die Unterschiede ausnivellieren zu können. Das ist wichtig, weil die Belastungsverschiebungen durch die Grundsteuerreform nicht in allen Kommunen genau gleich hoch ausfallen.

II.

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN veröffentlicht jährlich den NRW-Wohnkostenbericht. Nach den Zahlen des jüngsten NRW-Wohnkostenberichts sind die Wohnkosten in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2022 um 6,3 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Dafür war vor allem ein starker Anstieg der Wohnnebenkosten verantwortlich, während die Nettokaltmieten nur geringfügig zulegten. Die Nebenkosten stiegen um 11,1 %, die Nettokaltmieten um 2,6 %. Das zeigt deutlicher als je zuvor, dass alle Bemühungen um bezahlbares Wohnen nicht bei den Kaltmieten, sondern bei den Wohnnebenkosten ansetzen müssen. Die politischen Entscheidungsträger halten die Entwicklung der Nebenkosten, der zu Recht sogenannten „2. Miete“, zu 71,5 % in ihren Händen. So groß ist nämlich der Anteil der politisch

beeinflussten Kostenarten an den Wohnnebenkosten. Dazu zählt insbesondere auch die Grundsteuer, die 5 Prozent der gesamten Wohnnebenkosten ausmacht. Zieht man die Kosten für Wärmeerzeugung (36 %) sowie elektrische Energie (20 %) ab, so ist der Anteil der Grundsteuer deutlich höher.

Immer deutlicher zeichnet sich außerdem ab, dass die Grundsteuer in NRW keineswegs aufkommensneutral reformiert werden wird, wie es der damalige Bundesfinanzminister Olaf Scholz ursprünglich versprochen hatte. Eine umfangreiche Auswertung der Planungen in den Städten und Gemeinden in NRW zeigt jetzt auf, wie stark die Hebesätze mitunter steigen sollen.

Die Grundsteuer-Reform droht für Eigentümer und Mieter in vielen Kommunen von Nordrhein-Westfalen zu einem „Kostenschock“ zu werden. Das zeigen die aktuellen Zahlen, die der Bund der Steuerzahler NRW zusammengetragen hat. Die Tendenz für entsprechende Steigerungen hat sich bereits im NRW-Wohnkostenbericht 2023 von Haus & Grund [RHEINLANDWESTFALEN](#) angedeutet. Im Landesdurchschnitt haben die Eigentümer der untersuchten Immobilien letztes Jahr 2,2 % mehr für die Grundsteuer ausgegeben als im Vorjahr. Es gibt dabei aber große Unterschiede von Ort zu Ort. Demnach sehen sich zahlreiche Kommunen dazu gezwungen, für das kommende Jahr die Hebesätze für die Grundsteuer drastisch zu erhöhen. So möchte Gronau (Kreis Borken) den Hebesatz von 479 auf 958 Punkte verdoppeln.

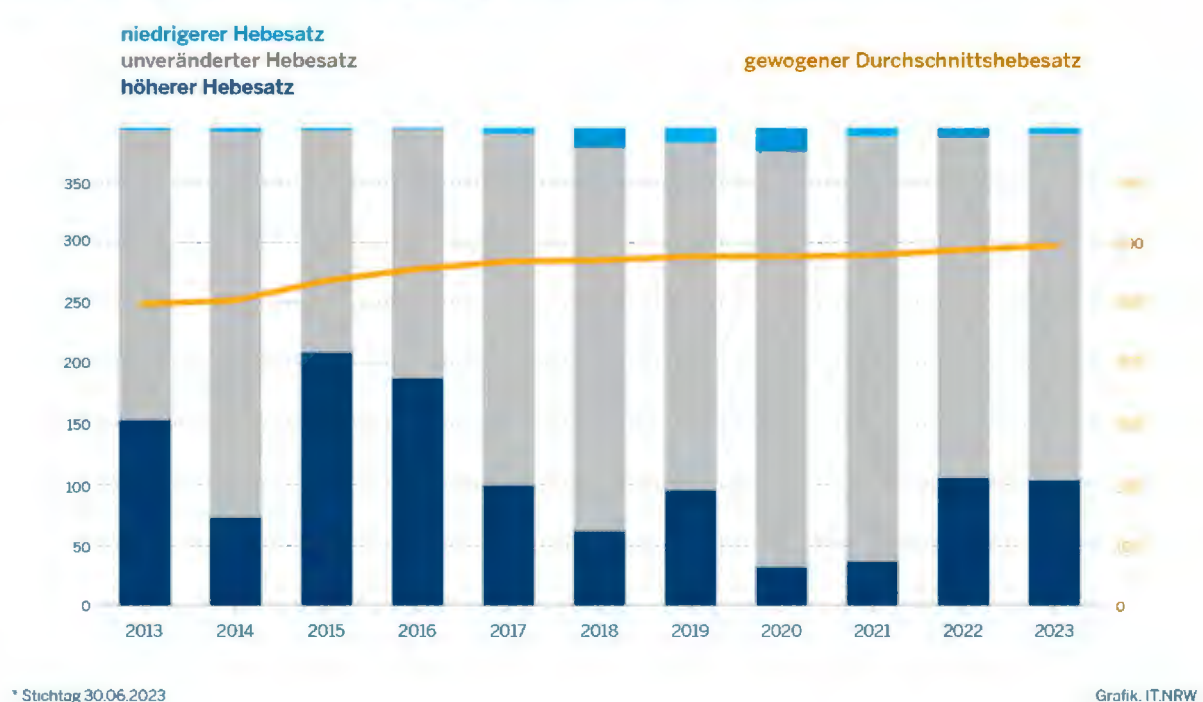
Das wäre nach bisherigem Erkenntnisstand die stärkste geplante Erhöhung in NRW. Niederkassel bei Bonn will seinen Steuersatz von 690 auf 1.100 Punkte erhöhen und damit zur Kommune mit der höchsten Grundsteuer in Nordrhein-Westfalen aufsteigen. Den dritten Platz der höchsten Hebesatzanpassungen belegt nach derzeitigem Stand Rheinberg mit einer Anhebung von 510 auf 920 Punkte. Das entspricht einer Erhöhung des Hebesatzes um 80,4 Prozent.

Die Stadt Xanten erhöht ihren Hebesatz um 53 Prozent auf 995 Punkte, in Kamen soll es um 36 Prozent auf 940 Punkte rauf gehen, in Moers um 22 Prozent auf 906. Einige Kommunen, die bereits ähnlich hohe Hebesätze haben und damit seit Jahren in der Spitzengruppe rangieren, möchten diese zumindest stabil halten: Gladbeck (950), Altena und Witten (jeweils 910). Insgesamt hat der Bund der Steuerzahler Daten zu 389 der 396 Kommunen in NRW ermitteln können. Davon haben 250 ihre neuen Hebesätze schon beschlossen.

Insgesamt haben 110 Kommunen bereits eine Grundsteuererhöhung beschlossen, 49 planen das nach aktuellem Informationsstand. Nur eine einzige Kommune (Büren) senkt den Hebesatz – von 515 auf 514 Punkte. Auf die Wohnkosten der Eigentümer und Mieter wird das freilich nur marginale Auswirkungen haben. Eine so große Zahl von Hebesatzerhöhungen hat es in NRW lange nicht mehr gegeben, wie ein Blick in den NRW-Wohnkostenbericht von Haus & Grund [RHEINLANDWESTFALEN](#) zeigt.

Die Gesamtentwicklung zeigt anfangs die Grafik des IT.NRW. Der durchschnittliche Hebesatz ist innerhalb von zehn Jahren von 500 auf 600 % gestiegen.

Hebesatzänderungen der Grundsteuer B im Vergleich zum Vorjahr nach Zahl der Kommunen und gewogener Durchschnittshebesatz in NRW*



III.

Haus & Grund Deutschland führt gemeinsam mit dem Bund der Steuerzahler Deutschland mehrere Klagen vor den Finanzgerichten. Die Klagen vor den Finanzgerichten und das Verfahren vor dem Bundesfinanzhof richten sich alle gegen die Bescheide über die Feststellung des Grundsteuerwertes zum 1. Januar 2022 nach dem Bundesmodell. Haus & Grund und der Bund der Steuerzahler halten die neue Bewertung im Bundesmodell für verfassungswidrig und unterstützen das Ziel, das neue Bewertungsverfahren vom Bundesverfassungsgericht erneut prüfen zu lassen. Zu diesem Ergebnis kommt auch ein von den Verbänden in Auftrag gegebenes Gutachten von Professor Dr. Gregor Kirchhof aus dem vergangenen Jahr. Das Gutachten wird im Rahmen der Klagen und der Beschwerde vor dem Bundesfinanzhof zur Begründung eingebracht. Gerade die pauschal anzusetzenden Mieten bei der Bewertung der Grundstücke und die Bodenrichtwerte beeinflussen die Werte der Grundstücke deutlich. Die Aktenzeichen lauten beim

Finanzgericht Berlin-Brandenburg: 3 K 3142/23

Finanzgericht Rheinland-Pfalz: 4 K 1205/23

Finanzgericht Köln: 4 K 2189/23

Finanzgericht Düsseldorf: 11 K 2310/23 Gr und 11 K 2309/23 Gr

Darüber hinaus unterstützen beide Verbände inzwischen ein Beschwerde-Verfahren als Musterverfahren, in dem das Finanzgericht Rheinland-Pfalz gegen zwei Grundsteuerwertbescheide im vergangenen Jahr noch die Aussetzung der Vollziehung im einstweiligen Rechtsschutz wegen Zweifeln an der Verfassungsmäßigkeit der Bewertung gewährt hatte. Diese Verfahren sind nun beim Bundesfinanzhof (BFH) anhängig, weil das Finanzamt gegen den Beschluss des Finanzgerichts Beschwerde erhoben hat. Hier lauten die Aktenzeichen: II B 79/23 und II B 78/23.

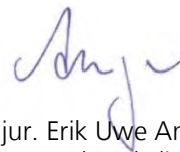
Allerdings darf das Land NRW nicht abwarten, bis das Bundesverfassungsgericht final zu einer Entscheidung gelangt, da die Verfahren bekanntermaßen mehrere Jahre dauern können. Die finanzielle Belastung erfolgt aber sowohl für Eigentümerinnen und Eigentümer als auch für Mieterinnen und Mieter bereits ab 2025. Von daher ist Eile geboten, in Nordrhein-Westfalen rechtliche Grundlagen zu schaffen, um die Steuermesszahlen anzupassen oder aber zumindest differenzierte Hebesätze für Wohngrundstücke und für Nichtwohngrundstücke zu ermöglichen. Eine Differenzierung bei den Hebesätzen ist den Kommunen nach der Einführung der Grundsteuer C nicht fremd. Außerdem beschließen einige Kommunen auch Doppelhaushalte, so dass für die bessere Planbarkeit eine rasche Entscheidung erforderlich ist.

Mit freundlichen Grüßen

Haus & Grund [RHEINLANDWESTFALEN](#) e.V.



RA Dr. Johann Werner Fliescher
Vizepräsident



Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Verbandsdirektor