

09.04.2024

Haushalts- und Finanzausschuss
Carolin Kirsch MdL

Einladung

38. Sitzung (öffentlich, **Livestream**)
des Haushalts- und Finanzausschusses
am Dienstag, dem 16. April 2024,
15.00 bis max. 17.00 Uhr, Raum E3 A02

Landtag Nordrhein-Westfalen
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

Die Einladung geht nachrichtlich an den Ausschuss für Heimat und Kommunales und
an den Ausschuss für Bauen, Wohnen und Digitalisierung.

Gemäß § 53 Absatz 1 der Geschäftsordnung des Landtags berufe ich den Ausschuss ein und
setze folgende Tagesordnung fest:

Tagesordnung

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
Stellungnahme 18/1369
Stellungnahme 18/1372
Stellungnahme 18/1396
Stellungnahme 18/1397
Stellungnahme 18/1398
Stellungnahme 18/1409
Stellungnahme 18/1412
Stellungnahme 18/1413

Anhörung von Sachverständigen

gez. Carolin Kirsch
- Vorsitzende -

F. d. R.

Valérie Rehwinkel

- 2 -

- Ausschussassistenz -

Anlage
Verteiler

- 3 -

Anhörung von Sachverständigen
des Haushalts- und Finanzausschusses

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

am Dienstag, dem 16. April 2024
15.00 bis (max.) 17.00 Uhr, Raum E3 A02, Livestream

Verteiler

Städtetag Nordrhein-Westfalen
Köln

Städte- und Gemeindebund NRW
Düsseldorf

Landkreistag Nordrhein-Westfalen
Düsseldorf

Arbeitsgemeinschaft der
kommunalen Spitzenverbände
Köln

Verband Wohneigentum
Vorsitzender Peter Preuß
Dortmund

Deutscher Mieterbund
Nordrhein Westfalen e. V.
Hans-Jochem Witzke
Düsseldorf

Landesverband Haus & Grund Rhein-
land Westfalen
Düsseldorf

Manfred Lehmann
Deutsche Steuer-Gewerkschaft NRW
(DSTG NRW)
Düsseldorf

Bund der Steuerzahler Nordrhein-
Westfalen e.V.
Vorsitzender Rik Steinheuer
Düsseldorf

Bundesverband Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen, Landesver-
band Nordrhein-Westfalen (BFW NRW)
Frau Elisabeth Gendziorra
Düsseldorf

Haushalts- und Finanzausschuss

- TOP -

Neue Kritik des Städte- und Gemeindebundes am Grundsteuermodell ernst nehmen –
Ungerechte Lastenverteilung zum Nachteil des Wohnens in Nordrhein-Westfalen muss
dringend verhindert werden

16.01.2024

Antrag

der Fraktion der FDP

Neue Kritik des Städte- und Gemeindebundes am Grundsteuermodell ernst nehmen – Ungerechte Lastenverteilung zum Nachteil des Wohnens in Nordrhein-Westfalen muss dringend verhindert werden

I. Ausgangslage

Die Verärgerung zahlreicher Steuerpflichtiger über das wertbasierte Grundsteuermodell hat einen neuen Höhepunkt erreicht. Bislang waren es insbesondere die aufwendige und intransparente Übermittlung und Verarbeitung der steuerrelevanten Daten, welche bei Steuerzahlern und Finanzverwaltung für Unmut sorgten und bereits im letzten Jahr mehr als 1,1 Millionen Einsprüche gegen die Grundsteuerbescheide nach sich gezogen haben. Nunmehr bestätigt sich die 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 die Kommunen nicht in der Lage, die Grundsteuerreform ohne signifikante Einbußen umzusetzen. Sie sind gezwungen, die Hebesätze teils deutlich nach oben anzupassen, um Aufkommensneutralität bei ihren Einnahmen herzustellen und Einbrüche bei der Grundsteuererzielung zu verhindern.

Diese Anpassung der Hebesätze führt nun allerdings zu einer deutlichen Mehrbelastung von Wohngrundstücken, insbesondere im Vergleich zu Nichtwohngrundstücken. Damit werden nicht nur Wohneigentümerinnen und -eigentümer finanziell benachteiligt, sondern auch Mieterinnen und Mieter, da die Grundsteuer üblicherweise über die Betriebskosten 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 entspricht nicht dem Grundsatz der Steuergerechtigkeit. 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. Mieterinnen und Mietern bietet sich ebenso wie Hauseigentümerinnen und -eigentümern keinerlei Möglichkeit zur Vermeidung der Grundsteuer durch schnelle Verhaltensänderungen. Eine systematische Mehrbelastung von Privatpersonen muss hier dringend abgewendet werden.

Datum des Originals: 16.01.2024/Ausgegeben: 16.01.2024

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.“

II. Handlungsnotwendigkeiten

Nordrhein-Westfalen hat wie alle Bundesländer durch die Länderöffnungsklausel bei der Grundsteuerreform die Möglichkeit, die Steuermesszahlen auf Landesebene anzupassen. Nachdem konstruktive Vorschläge für ein besseres und praktikableres Grundsteuermodell durch die Fraktionen von CDU, SPD und Grünen zurückgewiesen worden sind und die schwarz-grüne Mehrheit bislang keinerlei Veränderungsbedarf am Scholz-Modell erkennen konnte, steht die Landespolitik jetzt dringend in der Verantwortung, über eine solche Nachbesserung die steuerliche Ungleichbehandlung von Wohn- und Geschäftsgrundstücken abzuwenden.

Bislang argumentiert Schwarz-Grün, dass die Kommunen vermeintlich durch die Anpassung der Hebesätze über eigene Spielräume bei der Ausgestaltung der Grundsteuerbelastung verfügten. Dies ist in der Tat der Fall für die Gesamthöhe der Steuereinnahmen. Auf die interne Verteilung der Steuerlast zwischen den verschiedenen Grundstücksarten haben die Kommunen hingegen keinerlei Einfluss.

Zumindest die Möglichkeit der Einführung eines differenzierten Hebesatzes, welcher die Ungleichbehandlung zwischen Wohn- und Geschäftsgrundstücken ausgleichen würde, ist den Kommunen in Nordrhein-Westfalen bislang nicht eröffnet worden. Auf Ebene der Landesregierung kann es deshalb nur die logische Konsequenz sein, beispielsweise über eine Anpassung der Steuermesszahlen für eine unbürokratische und zeitnahe Behebung der bestehenden Ungerechtigkeiten zu sorgen.

Bundesländer wie beispielsweise das Saarland und Sachsen, welche ähnlich wie Nordrhein-Westfalen das Scholz-Modell als Basis für die neue Grundsteuerberechnung anwenden, haben bereits von Beginn an ihre Steuermesszahlen angepasst, um der vorgenannten steuerlichen Benachteiligung von Wohneigentum entgegenzuwirken. Nordrhein-Westfalen muss hier dringend nachbessern, um die größten Unwuchten zu vermeiden.

III. Beschlussfassung

Der Landtag beauftragt die Landesregierung,

- bereits vorhandene und zukünftige Auswertungen der Kommunen Nordrhein-Westfalens bezüglich der Verteilung der zu erwarteten zukünftigen Grundsteuerbelastung gründlich zu analysieren sowie
- basierend darauf und bei anhaltender Tendenz einer steuerlichen Benachteiligung von Wohngrundstücken endlich Gebrauch von der Länderöffnungsklausel zu machen und dem Parlament einen sachgerechten Vorschlag zur Vermeidung dieser dargestellten Lastenverschiebung zum Nachteil des Wohnens durch einen Korrekturfaktor bei den Steuermesszahlen zu unterbreiten.

Henning Höne
Marcel Hafke
Ralf Witzel
Dirk Wedel
Angela Freimuth

und Fraktion

Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Nordrhein-Westfalen



Landtag Nordrhein-Westfalen
Postfach 10 11 43
40002 Düsseldorf

Ausschließlich per E-Mail: anhoerung@landtag.nrw.de

Stichwort: „A07 - Grundsteuermodell - 16.04.2024“

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME
18/1369**

Alle Abgeordneten

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

02.04.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

Städtetag NRW
Dr. Stefan Ronnecker
Hauptreferent
Telefon 0221 3771-720
stefan.ronnecker@staedtetag.de
Gereonstraße 18 - 32
50670 Köln
www.staedtetag-nrw.de
Aktenzeichen: 20.47.70 N

Land, Städte und Gemeinden haben ein gemeinsames Interesse an einem Gelingen der Grundsteuerreform und einer langfristigen Absicherung des Grundsteuer-Aufkommens in Höhe von rund 4 Mrd. Euro p.a. in NRW. Daher ist es zu begrüßen, dass sich der Haushalts- und Finanzausschuss des Landtages mit dem Problem der reformbedingten Belastungsverschiebungen zwischen Wohn- und Nichtwohn-Grundstücken befasst.

Landkreistag NRW
Marcel Kreutz
Referent
Telefon 0211 300491-110
m.kreutz@lkt-nrw.de
Kavalleriestraße 8
40213 Düsseldorf
www.lkt-nrw.de
Aktenzeichen: 20.62.01

Systematische Mehrbelastungen für Wohngrundstücke

Einige Städte und Gemeinden unterschiedlicher Größenklassen sind bereits in der Lage, die Belastungswirkungen des neuen Grundsteuerrechts detailliert zu analysen. In der Gesamtschau dieser Auswertungen zeigt sich, dass es landesweit und über alle Gemeindegrößenklassen zu einer systematischen Belastungsverschiebung weg von nicht zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken („Nichtwohn-Grundstücke“) und hin zu den zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken („Wohn-Grundstücke“) gibt.

Städte- und Gemeindebund NRW
Carl Georg Müller
Hauptreferent
Telefon 0211 4587-255
Carlgeorg.mueller@kommunen.nrw
Kaiserswerther Straße 199 - 201
40474 Düsseldorf
www.kommunen.nrw
Aktenzeichen: 41.6.3.4-003/013

- Nichtwohn-Grundstücke umfassen die Grundstücksarten: Unbebaute Grundstücke, Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke.
- Wohn-Grundstücke umfassen die Grundstücksarten: Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum.

Die Belastungsverschiebung ist eine konkrete Folge der Neubewertung aufgrund des Bundesmodells. Mit dieser Folge müssen sich der Bund, auf dessen Gesetzgebung das Modell zurückgeht, und alle Länder auseinandersetzen, die – anders als etwa Sachsen und das Saarland – das Bundesmodell unverändert übernommen haben. Sie sind in der Pflicht, verantwortlich und angemessen zu reagieren.

Die Entscheidungsverantwortung, ob und wie man auf die Belastungsverschiebung reagiert, ist im Übrigen auch nicht mit dem Argument zu umgehen, der Vergleich mit dem „alten Recht“ bzw. der bisherigen Situation sei unzulässig, weil die bisherige Rechtslage verfassungswidrig ist. Denn es geht bei möglichen Korrekturen der Wertverschiebung nicht darum, das alte Recht wiederherzustellen. Es geht lediglich um eine nüchterne Feststellung der Tatsachen: Künftig würden Wohngrundstücke insgesamt deutlich höher belastet als bislang, weil die Belastung sich strukturell zwischen den Grundstückstypen verschoben hat. Mit dieser Feststellung wird aber weder die alte Rechtslage für richtig erklärt noch das Ergebnis der Neubewertung rechtlich in Frage gestellt.

Es geht stattdessen allein um die Frage, ob politisch – im Sinne einer steuerlichen Privilegierung von Wohnraum – auf die Mehrbelastung reagiert werden soll. Wir halten das seit langem für notwendig.

Der Landtag hat sich bereits am 20. März 2024 mit dem Problem der reformbedingten Belastungsverschiebungen zwischen Wohn- und Nichtwohn-Grundstücken befasst. In der Plenarsitzung wurde neben dem kommunalen Vorschlag einer Messzahlenanpassung auch ein nach Grundstücksarten differenziertes Hebesatzrecht diskutiert. Nach intensiven Diskussionen und Prüfung der Alternative in den Verbandsgremien lehnen der Städtetag und der Städte- und Gemeindebund ein solches differenziertes Hebesatzrecht jedoch uneingeschränkt ab, und zwar aus mehreren Gründen:

Warum eine Hebesatzdifferenzierung nicht funktioniert

Eine Hebesatzdifferenzierung würde nicht nur das eigentliche Regelungsziel verfehlen, sondern eine Reihe gravierender Folgeschäden in den Kommunen verursachen.

Differenziertes Hebesatzrecht nicht mehr fristgerecht umsetzbar

Zunächst trifft das Hauptargument der Landesregierung, eine Messzahl-Anpassung nicht mehr zum 01.01.2025 umsetzen zu können, ebenso auf die kommunale Seite zu. Ein differenziertes Hebesatzrecht lässt sich in der Mehrzahl der Kommunen bereits technisch nicht mehr bis Jahresende 2024 umsetzen. Rücksprachen mit dem Dachverband der kommunalen IT-Dienstleister (KDN) haben ergeben, dass die Programmanpassungen bei den IT-Dienstleistern und die sich anschließenden notwendigen Testungen vor Ort nebst Zertifizierung – im Anschluss an die Dauer eines Gesetzgebungsverfahrens – nochmals Monate in Anspruch nehmen würden.

Mit einem differenzierten Hebesatzrecht würde das Land den Eigentümern und Mietern von insbesondere Ein- und Zweifamilienhäusern also Entlastungen in Aussicht stellen, die viele Kommunen nicht mehr rechtzeitig umsetzen können. Ob eine Entlastung erfolgt oder nicht, darf aber nicht davon abhängen, ob die Verwaltungen vor Ort in der Lage sind, dies noch rechtzeitig umzusetzen.

Differenziertes Hebesatzrecht verfehlt eigentliches Regelungsziel („Scheingenauigkeit“)

Im aktuellen Diskurs wird behauptet, wegen der lokal unterschiedlichen Aufkommensverteilung zwischen Wohn- und Geschäftsgrundstücken sei eine Hebesatzdifferenzierung vor Ort besser für eine Belastungsnivellierung geeignet als eine landeseinheitliche Messzahlösung. Tatsächlich verhält es sich umgekehrt:

Das zunächst schlüssig klingende Argument geht an der eigentlichen Fragestellung völlig vorbei. Es geht nicht darum, in jeder Stadt oder Gemeinde genau dasselbe Gesamtaufkommen für Geschäfts- bzw. Wohngrundstücke zu erzeugen wie vor der Reform. Stattdessen geht es nur darum, die *strukturelle* Verschiebung zulasten der Wohngrundstücke einmalig und einheitlich abzumildern und damit das Wohnen zu fördern.

Dass nach der Neubewertung die Wertentwicklung von Geschäfts- bzw. Wohngrundstücken nicht in jeder Gemeinde völlig identisch ausfällt, ist als Teil der Reform völlig in Ordnung. Wenn sich z. B. Geschäftsgrundstücke in einem Ort oder einer Region wertmäßig überdurchschnittlich im Vergleich zum Landesschnitt entwickelt haben sollten (oder umgekehrt), darf sich das als Ausdruck der Reform natürlich auch weiterhin in der Besteuerung niederschlagen.

Deshalb ist eine einheitliche Lösung auf staatlicher Ebene, die auf die strukturelle Verschiebung antwortet, notwendig, aber auch völlig hinreichend. Diese Lösung in 396 verschiedenen Hebesatzentscheidungen in sämtlichen NRW-Städten und Gemeinden zu suchen, schießt dagegen völlig über das Ziel hinaus und sähe nach einer möglichst kleinteiligen „Korrektur“ der Reform aus, die eigentlich niemand will.

Kein Bezug zur kommunalen Selbstverwaltung

Vor diesem Hintergrund wäre es gerade auch kein Ausdruck kommunaler Selbstverwaltung, den Städten und Gemeinden „freizustellen“, über die Belastungsverschiebung jeweils lokal und optional zu entscheiden.

Das kommunale Selbstverwaltungsrecht ist ein hohes Gut. Es greift bei Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft ein, für die eine örtlich-individuelle Lösung geboten erscheint. Dies ist vorliegend aber gerade nicht der Fall. Die strukturelle Wertverschiebung ist kein örtliches, sondern ein bundesweites Problem aller Länder mit Bundesmodell. Hierauf in jeder einzelnen Gemeinde eines jeden betroffenen Landes eine Antwort geben zu lassen, um letztlich auf dasselbe überörtliche Problem zu reagieren, wäre absurd. Kommunale Selbstverwaltung darf nicht auf ein Ermessen reduziert werden, wie die Belastungsanteile einer gesetzlich geregelten Steuer verteilt werden sollen. Und außerdem: Warum sollte ausgerechnet diese Frage überhaupt ins örtliche Ermessen gestellt werden?

Wir verwehren uns deshalb dagegen, die verfassungsrechtliche Garantie kommunaler Selbstverwaltung im vorliegen Kontext als Scheinargument zu missbrauchen. Die staatliche Seite darf ihre Verantwortung nicht auf die kommunale Ebene abwälzen, sondern muss selbst dazu stehen.

Verfassungsrechtliche Risiken eines differenzierten Hebesatzrechts erheblich

Statt die gegebene Problemstellung zu lösen, drohte eine Hebesatzdifferenzierung vor Ort erhebliche Schäden zu verursachen, allen voran in rechtlicher Hinsicht.

Denn ein differenziertes Hebesatzrecht ist mit erheblichen verfassungsrechtlichen Risiken verbunden. Dazu gehört insbesondere die Frage, ob Entscheidungen über die Privilegierung des Wohnens und über die (gleichheits-)rechtlichen Grenzen von Belastungsverschiebungen nicht richtigerweise auf der Ebene des Gesetzgebers zu belassen und landeseinheitlich zu treffen sind.

Die Grundsteuer wird schon jetzt vielfach beklagt. Mit einem differenzierten Hebesatzrecht würde sich eine weitere – nach aktuellem Recht noch verschlossene – Flanke für neue Widerspruchs- und Gerichtsverfahren auftun, mit denen beispielsweise Abwägungs- und Begründungsdefizite individueller

Hebesatz-Differenzierungen geltend gemacht würden. In 396 Städten und Gemeinden drohte eine Widerspruchs- und Klagewelle, die – u. a. wegen örtlich unterschiedlicher Differenzierungen – auch nicht in Musterverfahren zu kanalisieren wäre. Weiter zu nennen ist hier bspw. auch die Frage nach der Gleichheitsgerechtigkeit differenzierter Hebesätze für Wohnen und Nichtwohnen in Bezug auf die Grundstücksart der gemischt genutzten Grundstücke.

Das Risiko, dass die Grundsteuer den Verfassungsgrundsätzen nicht standhält und das Aufkommen von 4 Mrd. Euro in NRW gefährdet ist, würde durch eine Hebesatzdifferenzierung eindeutig steigen. Bislang ist uns nicht bekannt, ob das Land ein unabhängiges verfassungsrechtliches Gutachten zu diesen Fragen eingeholt hat. In Anbetracht der erheblichen Risiken ist die Absicherung eines derartigen Vorschlags durch eine verfassungsrechtliche gutachterliche Prüfung aber geradezu zwingend.

Ungewollte verteilungspolitische Konsequenzen differenzierter Hebesätze

Weiter ist fraglich, ob die erwünschten Belastungskorrekturen zwischen Wohn- und Nichtwohn-Grundstücken in einem steuerwettbewerblichen Umfeld überhaupt durchgesetzt werden könnten. Dies auch vor dem Hintergrund, dass ein differenzierter Hebesatz für Nichtwohn-Grundstücke regelmäßig im vierstelligen Bereich liegen müsste, um grundstücksartenbezogene Belastungsverschiebungen zu vermeiden. Wer es sich vor Ort gerade noch leisten kann, würde womöglich Aufkommensverluste in Kauf nehmen, um beiden Interessen zu begegnen – und daran würden alle anderen ungewollt gemessen.

Vor allem aber bleiben die Verteilungskonflikte nicht etwa an die Umsetzung der Grundsteuerreform vor Ort gebunden. Stattdessen sind jährlich neue Konflikte vorprogrammiert, die in den Jahren nach 2025 rein gar nichts mehr mit dem ursprünglich intendierten Ziel einer Belastungsnivellierung zu tun hätten.

Die Entscheidung darüber muss daher einmalig und landeseinheitlich erfolgen. Das ist nur über eine Messzahlenanpassung möglich.

Unnötige Hebesatzersplitterung

Schließlich drohten mit einem differenzierten Hebesatzrecht auch die Übersichtlichkeit und Vergleichbarkeit der Grundsteuerlandschaft in NRW bei 396 verschiedenen Grundsteuer-B-Hebesatzpaaren bzw. 792 unterschiedlichen Grundsteuer-B-Hebesätzen verloren zu gehen.

Land müsste differenzierte aufkommensneutrale Hebesätze ermitteln

Angesichts der sich auch bei einer angestrebten Aufkommensneutralität abzeichnenden Notwendigkeit, Hebesätze nominell nach oben anpassen zu müssen, begrüßen viele Kommunen das vom Land zugesagte Register gemeindescharfer aufkommensneutraler Hebesätze. Mit der Einführung eines gesplitteten Hebesatzrechts wäre dieses Register entwertet. Das Land müsste vielmehr jeder Kommune mitteilen, mit welchen differenzierten Hebesätzen („Hebesatzpaaren“) zugleich Aufkommensneutralität und ein Ausgleich der Belastungsverschiebungen zwischen Wohn- und Nichtwohn-Grundstücken erreicht werden kann.

Entlastung der Wohngrundstücke durch Anpassung der Grundsteuer-Messzahlen

Aus diesen Gründen kann eine sachgerechte Lösung nur in einer Messzahl-Anpassung auf staatlicher Ebene liegen.

In Sachsen und im Saarland sind diese systematischen Belastungsverschiebungen zulasten der Wohn-Grundstücke bereits durch eine landesgesetzliche Verdopplung der Grundsteuer-Messzahl für Nicht-Wohngrundstücke weitgehend verhindert worden. Auch Berlin hat diesen Weg beschritten.

Eine Gesamtschau der uns vorliegenden Auswertungen unserer Mitglieder zeigt, dass eine landeseinheitliche Messzahlen-Anpassung durch die Landesgesetzgebung auch für Nordrhein-Westfalen einen geeigneten Entlastungsweg darstellt, um im Zuge der Reform systematische Mehrbelastungen im Bereich der Wohn-Grundstücke zu vermeiden.

Die kommunalen Spitzenverbände fordern daher weiterhin eine Anpassung des Messzahlen-Verhältnisses zwischen Wohn- und Nichtwohn-Grundstücken zugunsten der Wohn-Grundstücke auch für NRW.

Messzahlenanpassung jedenfalls für 2026

Wünschenswert wäre eine Lösung zum 01.01.2025 gewesen. Das Land NRW wurde von kommunaler Seite bereits im Januar 2022 (!) auf eine drohende Wertverschiebung hingewiesen. Seinerzeit wäre eine Lösung auf Landesebene jedenfalls noch möglich gewesen. Dass diese Gelegenheit verpasst wurde, ist bedauerlich. Dennoch können wir die inzwischen bestehenden rechtlichen und administrativen Gründe des Landes nachvollziehen, die gegen eine Lösung zum 01.01.2025 sprechen (und die in vergleichbarer Form wie gesehen auch der überraschend angekündigten Hebesatzdifferenzierung entgegenstehen würden).

Das Land muss deshalb jetzt zu seiner Verantwortung stehen. Mit der Hebesatzdifferenzierung eine Scheinlösung auf Kosten der Kommunen zu wählen, wäre in der Sache unangemessen. Stattdessen steht dem Land mit der **Messzahl-Anpassung zum 01.01.2026** ein rechtlich und administrativ gangbarer Weg offen, der zugleich sachgerecht und politisch fair ist.

Wir sind bereit, gemeinsam mit dem Land diesen Weg zu gehen. Wir schlagen daher vor, die bisher noch für das Jahr 2025 eingeforderte Anpassung der Grundsteuermesszahlen zur Vermeidung von systematischen Belastungsverschiebungen zwischen Wohn- und Nichtwohn-Grundstücken auf das Jahr 2026 zu verschieben. Ein solches Probejahr für das neue Grundsteuerrecht bietet allen Beteiligten zugleich die Chance, die Verteilungswirkungen des neuen Grundsteuermodells und etwaiger Korrekturinstrumente im Detail zu analysieren und in der Breite zu diskutieren. Unser gemeinsames Ziel sollte eine faktenbasierte, verfassungsfeste und landeseinheitliche Antwort auf die Frage nach einer sachgerechten Belastungsverteilung bei der Grundsteuer sein.

Grundsteuerreform gemeinsam zu einem Erfolg machen

Die Grundsteuerreform ist eine gesamtstaatliche Aufgabe. Nach jahrzehntelanger Untätigkeit früherer Gesetzgeber, die zur Verfassungswidrigkeit der Grundbesteuerung geführt hat, sind alle Beteiligten – Bund, Länder und Kommunen – dazu aufgerufen, die Neuaufstellung der Grundsteuer zu einem Erfolg zu machen. Das Land NRW hat vor anderen Bundesländern die Mammutaufgabe der Neubewertung erfolgreich gestemmt. Das weiß die kommunale Familie sehr zu schätzen.

Wir ersuchen das Land aber eindringlich, auf die Einführung differenzierter Hebesätze zu verzichten und stattdessen auf Basis einer vertieften Evaluation der Verteilungsergebnisse des neuen Grundsteuerrechts eine (zumindestens landes-)einheitliche Anpassung der Grundsteuer-Messzahlen für Wohn- und Nichtwohn-Grundstücke zum Jahr 2026 zu prüfen. Die zeitliche Verschiebung ist erklärbar, die kommende Entlastung frühzeitig kommunizierbar und die Anpassung zum 01.01.2026 hätte immerhin den Effekt, dass jeder Hauseigentümer und Mieter die Entlastung in seinem neuen Bescheid ablesen kann, ohne dass diese

– wie es zum 01.01.2025 wohl der Fall wäre – in der Kumulation aller Aspekte der Neubewertung unterginge.

Mit freundlichen Grüßen



Verena Göppert
Ständige Stellvertreterin des Geschäftsführers
Städtetag Nordrhein-Westfalen



Dr. Martin Klein
Hauptgeschäftsführer
Landkreistag Nordrhein-Westfalen



Claus Hamacher
Beigeordneter
Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen



03.04.2024

Stellungnahme zum Antrag der Fraktion FDP, Drucksache 18/7760

„Neue Kritik des Städte- und Gemeindebundes am Grundsteuermodell erstnehmen – Ungerechte Lastenverteilung zum Nachteil des Wohnens in Nordrhein-Westfalen muss dringend verhindert werden“

Anhörung des Haushalts- und Finanzausschusses am 16.04.2024

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
18/1372

Alle Abgeordneten

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Möglichkeit, zum Antrag der FDP-Fraktion „Neue Kritik am Grundsteuermodell...“ vom 16.01.2024 Stellung nehmen zu können.

Die DSTG NRW unterstützt die Absicht der Landesregierung, den Kommunen die Möglichkeit eines gesplitteten Grundsteuerhebesatzes zu bieten, um eine regional aufkommensneutrale Grundsteuerfestsetzung zu ermöglichen. Die DSTG NRW lehnt den erneuten Erlass von rund 6,5 Millionen Grundsteuermessbetragsbescheiden mit veränderten Steuermesszahlen ab.

Zur Einhaltung der politisch zugesagten Aufkommensneutralität der Grundsteuerreform auf kommunaler Ebene ist eine allgemeine Anpassung von landesweit einheitlichen Steuermesszahlen nicht geeignet.

1. Die Berechnung und der erneute Erlass von 6,5 Mio. Grundsteuermessbetragsbescheiden lässt sich vom Land NRW nach Auffassung der DSTG NRW nicht rechtssicher bis zum Jahresende umsetzen. Vor der Neuberechnung der Messbetragsbescheide mit geänderten (und noch zu ermittelnden) Messzahlen sind organisatorische und verfahrenstechnische Fragen zu klären. Die rund 420.000 offenen Einsprüche gegen Messbetragsbescheide stellen eine zusätzliche Herausforderung für die Bearbeitung dar.
2. Zur Umsetzung der Neuberechnung wären anstehende Regelaufgaben der Grundstücksstellen in den Finanzämtern weiter zurückzustellen. Dazu gehören grundsteuerrelevante Aufgaben wie die Abarbeitung der verbleibenden komplexen Grundsteuerwertfeststellungen, Zurechnungsfortschreibungen oder die Abarbeitung von Einsprüchen, die sich nicht auf die Verfassungsfestigkeit beziehen. Und das mangels Vorlaufzeit ohne Unterstützung durch zusätzliche Beschäftigte.
3. Erst nach dem flächendeckenden Erlass der geänderten Grundsteuermessbetragsbescheide wäre es möglich, den Kommunen die erforderlichen Daten für die Neuberechnung der Hebesätze zur Verfügung zu stellen. Eine für das politische Beschlussverfahren in den Kommunen rechtzeitige Datenanlieferung, wie aufkommensneutrale Hebesätze gestaltet werden müssten, könnte nicht erfolgen.

4. Die bisherigen Auswertungen lassen erkennen, dass es in den Kommunen unterschiedliche Wertverschiebungen zwischen Wohngrundstücken, Gewerbegrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken gibt. Mit landeseinheitlichen Messzahlen lassen sich diese Differenzen nicht für jede Kommune individuell „aufkommensneutral“ ausgleichen. Das Verfahren verkompliziert sich zusätzlich, wenn Städte und Gemeinden bereits Grundsteuererhöhungen für 2025 beschlossen haben oder beschließen wollen/müssen.

Die DSTG-NRW spricht sich dafür aus, auf kommunaler Ebene die Einführung eines gesplitteten Grundsteuerhebesatzes zu ermöglichen.

Die entsprechenden Rahmenbedingungen sind umgehend festzulegen, um Städten und Gemeinden die Aufnahme der komplexen Berechnungen der neuen, zunächst aufkommensneutralen Hebesätze zu ermöglichen. Ggfs. ist zu prüfen, in welchem Umfang Städte und Gemeinden zum 01.01.2025 vorläufige Grundsteuerbescheide erlassen können, die nach Abschluss der Berechnungen entsprechend korrigiert werden.

Durch die Anwendung gesplitteter Hebesätze erlangen Kommunen in den Folgejahren zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung. Mit differenziierten Hebesätzen lassen sich einerseits regionale Besonderheiten im Bereich der Grundsteuerwertfeststellung ausgleichen. Andererseits ergeben sich zusätzliche kommunale Möglichkeiten der steuerlichen Gestaltung bei Gewerbe- und Wohnimmobilien. Ob und in welchem Umfang diese Spielräume tatsächlich genutzt werden können entscheidet nicht das Besteuerungssystem, sondern die haushaltspolitischen Zwänge der jeweiligen Kommune.

Weitere Anmerkungen zur Grundsteuerreform in NRW:

Dass die Diskussion um die Grundsteuerreform neun Monate vor Auslaufen der letzten Frist des Verfassungsgerichtes immer noch nicht abgeschlossen ist, ist aus der Sicht der DSTG sehr bedauerlich.

- Gesetzgeber in Bund und Land haben sich extrem viel Zeit gelassen, die gesetzlichen Grundlagen der Reform zu diskutieren und zu beraten. Das Bundesgesetz wurde am 18.10.2019 verabschiedet, die Übernahme der Bundesregelung durch NRW wurde erst am 6.5.2021 entschieden. Die anhaltenden politischen Auseinandersetzungen über die Frage, welches Modell denn das geeignetere, das gerechtere oder das einfachere wäre, dienen aktuell weder der Rechtssicherheit noch den Interessen der Bürgerinnen und Bürger.
- Nach der Übernahme der Bundesregelung zur Grundstückswertermittlung durch das Land NRW blieb Bürgern und Verwaltung wenig Zeit, um die Umsetzung der ersten Hauptfeststellung seit 52 Jahren auf den Weg zu bringen. Leidtragende dieser Entwicklung sind, neben den Beschäftigten der Finanzverwaltung, jetzt die Städte und Gemeinden.
- Die Beschäftigten der Finanzverwaltung des Landes NRW haben in einem außergewöhnlichen Kraftakt die Hauptfeststellung auf den 01.01.2022 und den Erlass von rund 6,5

Millionen Grundsteuerwertbescheiden sowie weiterer 6,5 Mio. Grundsteuermessbetragsbescheiden bewältigt. Rund 1000 Kolleginnen und Kollegen waren in das Verfahren eingebunden. Aus der Sicht der Gewerkschaft ist diese besondere Leistung auch besonders zu honorieren. In diesem Zusammenhang wird auf die immer noch geltende, aber im Land nicht angewandte Leistungsprämien- und Zulagenverordnung vom 10.03.1998 hingewiesen.

Langfristig ist der Gesetzgeber aufgefordert zu überlegen, ob die bisher bestehende und in Art. 108 Abs. 2 GG festgelegte Aufgabensplittung zwischen Land und Kommunen in der Frage der Grundsteuer Bestand haben muss. Die Regelung wurde getroffen, als bundesweit noch Einheitswerte für verschiedene Steuerarten benötigt wurden. Inzwischen werden die Grundstückspreise nur noch für Zwecke der Grundsteuer benötigt. Damit entfällt die Notwendigkeit der steuerübergreifenden Wertermittlung durch das Land.

Darüber hinaus regt die DSTG NRW eine grundsätzliche Diskussion über die Grundsteuer an. Für die Grundsteuerfestsetzung wird nicht nur bei Bürgern und Unternehmen, sondern auch in den Ländern und den Kommunen ein erheblicher bürokratischer Aufwand betrieben. So wird die konfliktanfällige Grundsteuerwertfeststellung ausschließlich für die Erhebung der Grundsteuer vollzogen.

Die jährlichen Grundsteuereinnahmen betragen rund 14 Mrd. €. Angesichts eines Gesamtsteueraufkommens von Bund, Ländern und Gemeinden i.H.v. 916,1 Mrd. € (für das Jahr 2023) stellt sich die Frage, ob andere Formen der Beteiligung der Kommunen an Steuereinnahmen mit ähnlich stabilem Aufkommen sachgerecht und weniger verwaltungsaufwendig gefunden werden könnten.

Manfred Lehmann
DSTG Landesverband NRW

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 Gewergrundstücke 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 Gewergrundstücke 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 Gewergrundstücke 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

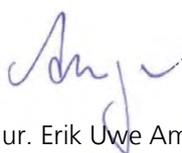
Darüber hinaus unterstützen beide Verbände inzwischen ein Beschwerde-Verfahren als Musterverfahren, in dem das Finanzgericht Rheinland-Pfalz gegen zwei Grundsteuerwertbescheide im vergangenen Jahr noch die Aussetzung der Vollziehung im einstweiligen Rechtsschutz wegen Zweifeln an der Verfassungsmäßigkeit 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



**Bund der Steuerzahler
Nordrhein-Westfalen e.V.**

BUND DER STEUERZAHLER • Postfach 14 01 55 • 40071 Düsseldorf

Schillerstraße 14
40237 Düsseldorf

Telefon 0211 99 175-0
Telefax 0211 99 175-53

info@steuerzahler-nrw.de

www.steuerzahler.de/nrw



09. April 2024

Schriftliche Stellungnahme zur Anhörung des

Ausschusses für Haushalt- und Finanzen am 16. April 2024 zum

**Antrag der Fraktion der FDP „Neue Kritik des Städte- und Gemeindebundes am Grundsteuermodell ernst nehmen – Ungerechte Lastenverteilung zum Nachteil des Wohnens in Nordrhein-Westfalen muss dringend verhindert werden“
Drucksache 18/7760**

Rückblick und Grundsätzliches zum Grundsteuermodell des Bundes

Die Grundsteuer ist eine der ältesten Steuern der Welt, da sie sich auf ein sichtbares Vermögen bezieht. Sie ist bis heute eine vermögensbezogene Steuer, welche an den Vermögensbesitz „Grundstück“ anknüpft und damit eine Realsteuer. Sie wird gerechtfertigt mit den Vorteilen, die dem Eigentümer aus den (Vor-)Leistungen erwachsen, die die Gemeinde für die Nutzung des Grundstücks in der örtlichen Gemeinschaft erbringt. Dafür stellt sie die gemeindliche Infrastruktur zur Verfügung und übernimmt Aufgaben im kulturellen und sozialen Bereich. Mit anderen Worten leistet die Grundsteuer, deren Aufkommen vollständig in den allgemeinen Kommunalhaushalt fließt, einen Kostendeckungsbeitrag für alle kommunalen Leistungen, die nicht nutzerbezogen über Gebühren oder Abgaben finanziert werden können. Aufgrund der Überwälzungsmöglichkeit hat die Grundsteuer den Charakter einer „Einwohnersteuer“. Da die Immobilienvermieter die Grundsteuer in der Regel auf die Mieter überwälzen, tragen nicht nur die Eigentümer, sondern alle Bewohner zur Finanzierung der bereitgestellten Leistungen bei. Aufgrund dieses Äquivalenzprinzips wird die Grundsteuer auch als Äquivalenzsteuer bezeichnet.

Mit Urteil vom 10. April 2018 hat das Bundesverfassungsgericht das System der grundsteuerlichen Bewertung für verfassungswidrig erklärt, da es gleichartige Grundstücke unterschiedlich behandelte und so gegen das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung verstoße. Die bisherigen Berechnungen der Grundsteuer basierten auf Einheitswerten, die die Grundstücke im Westen nach ihrem Wert im Jahr 1964 und im Osten sogar nach ihrem Wert im Jahr 1935 berechneten. Diese Werte haben sich seitdem in der ganzen Bundesrepublik sehr unterschiedlich entwickelt, weshalb es nach dem derzeitigen Grundsteuersystem zu einer Ungleichbehandlung kommt.

Das Bundesverfassungsgericht hatte den Bundesgesetzgeber deshalb damit beauftragt, spätestens bis zum Ende des Jahres 2019 eine neue gesetzliche Regelung zu treffen. Diesem Auftrag ist der Bund nachgekommen und verabschiedete im Herbst 2019 ein Grundsteuer-Reformgesetz, welches ein wertabhängiges Modell zur Neuberechnung des Grundsteuerwertes vorsieht. Damit stützt sich die Berechnung weiterhin auf den Wert und die Fläche einer Immobilie. Pauschalisiert werden im Ertragswertverfahren für Wohngrundstücke Mieten je Bundesland, nach Art und Größe des Grundstückes, Größe der Wohnung und Alter des Gebäudes vorgegeben. Zudem gibt das Modell sogenannte Mietniveaustufen für jede Kommune in Deutschland vor.

Aus Sicht des Bundes der Steuerzahler (BdSt) war dieses Grundsteuer-Reformgesetz insgesamt nicht überzeugend, weshalb der Steuerzahlerbund schon während des Gesetzgebungsprozesses Kritik an dem wertbasierten Modell übte. Die Bewertung ist für die Eigentümerinnen und Eigentümer nicht nachvollziehbar und intransparent. Es gibt keine Informationen darüber,

wie die Festlegung einheitlicher Mieten für die Bundesländer und die Einteilung der Mietniveaustufen zustande gekommen sind. Auch der wissenschaftliche Dienst des Bundestages¹ konstatierte noch im Oktober 2019, dass die wertbildenden Faktoren des Grundsteuer-Reformgesetzes in Bezug auf bebaute Grundstücke so stark typisierend sind, dass es zu erheblichen Verzerrungen zwischen Grundsteuer und Verkehrswert kommen kann. Insbesondere innerhalb eines Gemeindegebietes können größere Wertunterschiede auf Grund der jeweiligen Lage der Immobilien nicht adäquat mit der vom Gesetzgeber gewählten Bewertungsmethode abgebildet werden. Dies ist auf die landesweit einheitlichen Listenmieten zurückzuführen, die gerade in Großstädten das Mietniveau in den einzelnen Stadtteilen nur unzureichend wiedergeben. Weitere Mängel des Bundesmodells sind aus unserer Sicht die Nichtberücksichtigung geminderter Bodenwerte bei übergroßen Grundstückstiefen, für Privatstraßen, Wege-rechte etc.

Aus diesen Gründen engagierte sich der Bund der Steuerzahler Nordrhein-Westfalen gemeinsam mit anderen Verbänden in Nordrhein-Westfalen für die Wahl eines anderen Modells. Diese Möglichkeit war den Bundesländern durch den Bund in Form einer Öffnungsklausel in dem Grundsteuer-Reformgesetz eingeräumt worden. Wir hielten immer ein Flächenmodell, welches sich an den beiden Kriterien Grundstücksfläche und Gebäudefläche orientiert, für den unbürokratischsten und besten Weg für ein neues Grundsteuermodell. Wir warnten vor dem außerordentlich hohen Erhebungsaufwand, der sich aus der alle sieben Jahre durchzuführenden Wertfeststellung für die Steuerbehörden sowie die Steuerpflichtigen ergibt, und stellten die verfassungsrechtliche Konformität des Modells in Frage.

Im Juni 2021 entschied sich die damalige Landesregierung dafür, von der Öffnungsklausel keinen Gebrauch zu machen. Dadurch kommt das Bundesmodells auch in Nordrhein-Westfalen zur Anwendung. Dies sorgte in der Folge bis heute für den durch den Bund der Steuerzahler befürchteten bürokratischen Aufwand und zog zusätzlich über 1,4 Millionen Einsprüche gegen die Grundsteuerbescheide nach sich. Die Zweifel an der verfassungsgemäßen Umsetzung der Neuregelung durch das Grundsteuer-Reformgesetz lässt der Bund der Steuerzahler zusammen mit Haus und Grund Deutschland durch ausgewählte Musterprozesse gerichtlich überprüfen. In Nordrhein-Westfalen wurden Ende 2023 bei den Finanzgerichten in Köln und Düsseldorf drei Klagen eingereicht. Die Klagen basieren auf einem verfassungsrechtlichen Gutachten von Prof. Dr. Gregor Kirchhof, welcher in seinem ausführlichen Gutachten die Verfassungswidrigkeit aufgrund der oben beschriebenen Mängel des Grundsteuergesetzes des Bundes feststellt. Bis es zu einem erneuten Urteil beim Bundesverfassungsgericht kommen wird, werden aber wahrscheinlich noch ein paar Jahre vergehen. Deshalb muss im Interesse

¹ Wissenschaftlicher Dienst des Bundestages (2019): Verfassungsrechtliche Aspekte des Belastungsgrundes und der Bewertungsvorschriften im Grundsteuer-Reformgesetz.

der Steuerzahlerinnen und Steuerzahler und der Kommunen bis dahin sichergestellt werden, dass die Grundsteuer möglichst gerecht erhoben werden kann.

Problematik der Lastenverschiebung muss kurzfristig gelöst werden

Die Grundsteuer darf laut dem Bundesverfassungsgerichtsurteil bis zum 31. Dezember 2024 weiter nach altem Recht erhoben werden. Es bleibt somit nicht mehr viel Zeit für die Vorbereitungen zur Erhebung der Grundsteuer nach dem neuen Grundsteuermodell. Allerdings hat die Landesregierung jetzt richtigerweise ein Problem erkannt, vor welchem der Bund der Steuerzahler Nordrhein-Westfalen und andere Verbände schon lange gewarnt haben. Aufgrund der Berechnungen auf Grundlage des Bundesmodells wird es eine Belastungsverschiebung weg von den gewerblich genutzten Grundstücken hin zu den Wohngrundstücken geben. Der Städte- und Gemeindebund geht von einer Entlastung von Gewerbegrundstücken von bis zu 50 Prozent und von einer Zusatzbelastung von Privatgrundstücken, insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser, von 20 Prozent aus. Auch uns liegen zahlreiche Bescheide vor, die erkennen lassen, dass insbesondere in Großstädten mit hohen Bodenrichtwerten, die Belastung auch deutlich höher ausfällt als 20 Prozent. Einige Bundesländer wie Sachsen, das Saarland und jetzt auch Berlin haben diese Problematik rechtzeitig erkannt und durch Anpassung der Steuermesszahlen aufgegriffen. Inzwischen wird allerdings zunehmend deutlich, dass die Belastungsverschiebung nicht in jeder Kommune in dem beschriebenen Maße oder überhaupt auftritt. Eine landesweite Lösung könnte deshalb in manchen Städten und Gemeinden zu neuen ungerechten Belastungsverschiebungen, diesmal hin zu Gewerbegrundstücken, führen. Hinzu kommt, dass die Messbescheide in Nordrhein-Westfalen bereits verschickt wurden, weshalb die Steuerbescheide nachträglich korrigiert werden müssten. Es ist zweifelhaft, ob dies in der kurzen verbleibenden Zeit administrativ und rechtssicher umsetzbar ist.

Aus diesen Gründen sollte der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen möglichst schnell ermöglichen, gesplittete Hebesätze für privat und gewerblich genutzte Grundstücke einzuführen. Dies könnte der Bundesgesetzgeber - ggf. auf Bundesratsinitiative des Landes - den Kommunen ermöglichen oder der Landesgesetzgeber setzt dies auf Grundlage der Öffnungsklausel selbst um. Aufgrund des engen Zeitrahmens und den bisherigen Erfahrungen mit Initiativen im Bundesrat, beispielsweise bei der Grunderwerbsteuer, plädieren wir für eine schnelle Einführung von gesplitteten Hebesätzen durch den Landesgesetzgeber.

Durch die Ermöglichung gesplitteter Hebesätze wird die Verantwortung und die Diskussion zwar auf die ohnehin schon stark belasteten Kommunen verlagert, aber dies stellt aus unserer Sicht die sachgerechteste Lösung dar. Gerade in Nordrhein-Westfalen mit den mit Abstand höchsten Grundsteuer-Hebesätzen sollte zwingend verhindert werden, dass sich das Wohnen nochmal zusätzlich verteuert. Diese Regelung ist darüber hinaus im Sinne des

Subsidiaritätsprinzips, nach dem auf der oberen Ebene nichts geregelt werden soll, was besser von der unteren Ebene geregelt werden kann, und stärkt damit die kommunale Selbstverwaltung vor Ort.

Der BdSt NRW hält es darüber hinaus weiterhin für wichtig und sinnvoll, den Kommunen die aufkommensneutralen Hebesätze mitzuteilen und diese auch zu veröffentlichen.

Die Grundsteuer hat keine Zukunft

Die durch uns präferierte Lösung der gesplitteten Hebesätze ist allerdings nur ein weiterer kurzfristiger Rettungsversuch einer im Grunde verkorkten Reform. Spätestens nach dem nächsten Bundesverfassungsgerichtsurteil zur Grundsteuer sollte endlich grundsätzlich über Alternativen zur Grundsteuer nachgedacht werden. Der Staat muss für die Erhebung der Grundsteuer einen sehr hohen bürokratischen Aufwand betreiben, um ein vergleichsweise geringes Steueraufkommen von bundesweit ca. 15 Milliarden Euro einzutreiben. Darüber hinaus steht die Grundsteuer wenig im Einklang mit dem Leistungsfähigkeitsprinzip, weil bei ihrer Erhebung die persönlichen Verhältnisse und die gesamte Einkommenssituation des Steuerpflichtigen unberücksichtigt bleiben. Das Grundstück als alleinige Bemessungsgrundlage der Grundsteuer spiegelt zudem den Äquivalenzcharakter der Grundsteuer nicht wider.

Die Grundsteuer hat deshalb aus Sicht des Bundes der Steuerzahler ihre Existenzberechtigung verloren und gehört nicht in ein zeitgemäßes Steuersystem. Ein zeitgemäßes Steuersystem sollte aus Steuerzahlersicht nicht die dargelegten Mängel haben und fair, einfach und so maßvoll wie möglich ausgestaltet sein. Es sollte sich auf wenige, ertragreiche Steuerarten beschränken.

Zur Kompensation der Einnahmeausfälle der Kommunen gibt es bereits verschiedene Ansätze. So könnten die Kommunen beispielsweise ein Hebesatzrecht auf die Einkommensteuer und Körperschaftssteuer erhalten sowie einen größeren Anteil an der Umsatzsteuer. Zusätzlich könnte die Verbundquote für die Kommunen in NRW angehoben werden. Wir sind überzeugt, dass eine gute und bessere Lösung für die Kommunen gefunden werden kann.

Die Grundsteuer sollte in Zukunft nicht ständig neu reformiert werden, sondern durch andere steuerliche Finanzierungsmöglichkeiten für die Kommunen ersetzt werden.

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18 WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
18/1398

Alle Abgeordneten



Stellungnahme

BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.

Verband der mittelständischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

„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 FDP-Fraktion, Drucksache 18/7760

Düsseldorf, 09.04.2024

Der BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen (BFW NRW), Hauptantriebskraft für Wohnungsneubau in Nordrhein-Westfalen, bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

ZUM ANTRAG

Der BFW NRW begrüßt den Antrag der FDP-Fraktion vollumfänglich.

Mit Beginn der Diskussion um die verschiedenen Berechnungsmodelle zur Grundsteuer hat der Verband insbesondere am Bundesmodell bzw. dem „Scholz-Modell“ erhebliche Kritik geäußert und diese unter anderem gegenüber dem damaligen Finanzminister Lienenkämper geäußert und begründet.

Kritisiert wurde die **viel zu komplexe Erhebung von Daten** und dem damit einhergehenden Aufwand für Immobilieneigentümer.

Auch auf Modellrechnungen in Hamburg wurde verwiesen und vor gleichen Ergebnissen in Nordrhein-Westfalen gewarnt. *„In Hamburg hat man über Modellrechnungen festgestellt, dass die Anwendung des Bundesmodells zu **erheblichen Verwerfungen** führen würde. Manche würden also besonders hohe Grundsteuern zahlen, andere dagegen sehr wenig. Mit Blick auf ein dennoch gleichbleibendes Steueraufkommen hat man eine massiv unterschiedliche Steuerbelastung der Bürger als politisch nicht vertretbar eingestuft.“* (Zitat aus Brief BFW NRW an Finanzministerium von Januar 2022)

Aus Sicht des BFW NRW ist damals wie heute das Bundesverfahren zu komplex, zu aufwendig und verteuert Wohnen absehbar regelmäßig. Das Bundesmodell führt bei steigenden Grundstückspreisen zu regelmäßigen, automatischen Steuererhöhungen durch die Hintertür.

Im Januar 2023 appellierten die kommunalen Spitzenverbände in NRW an die Grundstückseigentümer, die Erklärung abzugeben. Wenigen Wochen vor Fristende fehlten mehr als 3 Millionen Steuererklärungen. Nach den Steuererklärungen rollte eine Einspruchswelle an gegen die bis dahin ergangenen Steuerbescheide. Es ist wohl mittlerweile unumstritten, dass das Scholz-Modell Bürgerinnen und Bürger mit Grundbesitz bereits bei der Erstellung der Erklärung überfordert hat. Ebenso zeigt die hohe Einspruchsquote, dass viele Eigentümerinnen und Eigentümer die neue Steuerlast als finanzielle Überforderung empfinden.

Zu steuerlichen Verwerfungen im Wohneigentumsbereich kommen nun ungleiche Steuerbelastungen zwischen Gewerbegrundstücken und Wohngrundstücken hinzu. Dies ist ein weiterer eklatanter Mangel des Bundesmodells, der mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln schnellstmöglich behoben werden muss. Insofern begrüßt der BFW NRW den Antrag der FDP-Fraktion.

Gleichwohl bleibt es bei der grundsätzlichen Kritik an der Anwendung des Bundesmodells in NRW. Beim Blick auf die bundesweit sehr hohe Einspruchsquote gegen die Grundsteuerveranlagung ist es aus Sicht des BFW NRW höchste Zeit, die Grundsteuer als Finanzierungsinstrument aufzugeben und über neue Finanzierungswege kommunaler Aufgaben nachzudenken.

Für die Kostentragung kommunaler Aufgaben und Infrastrukturen müssen gerechtere Modelle gefunden werden als das bisherige Modell, das auf Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden abstellt.

Wir vertreten die Interessen unserer rund 300 Mitgliedsunternehmen auf Landesebene und sind angesehenen Experte für wohnungswirtschaftliche und wohnungspolitische Fragestellungen. Die im BFW Nordrhein-Westfalen zusammengeschlossenen Unternehmen stehen für rund 50 Prozent des Wohnungsneubaus in Nordrhein-Westfalen. In den Metropolregionen erreicht dieser Anteil sogar bis zu 80 Prozent. Bei den Gewerbeimmobilien liegt der Anteil bei circa 30 Prozent mit steigender Tendenz. Das Entwickeln, Bauen und Verwalten von Immobilien ist nicht zufällig geprägt von einer mittelständischen Unternehmensstruktur.

Die Vielfalt der Tätigkeiten, schrumpfende und wachsende Märkte eng nebeneinander, die lokalen Besonderheiten sind Fundament für Unternehmerpersönlichkeiten, die in der Region verwurzelt sind und deren Besonderheiten kennen und nutzen. Für Menschen, die mit Vision und Leidenschaft langfristig die gebaute Umwelt prägen. Oft auch Familienunternehmen, die sich der Verantwortung für ihren Erfolg, die Region und deren Menschen bewusst sind.

GESCHÄFTSSTELLE NRW

Herzogstr. 37
40215 Düsseldorf

Tel.: 0211-93655407
info@bfw-nrw.de
www.bfw-nrw.de

VORSTAND

Martin Dornieden, Vorsitzender
Daniel Wylenga
Achim Feldmann
Anett Barsch
Dirk Lindner
Nisse Nesseler
Friederich Sahle
Dirk Salewski
Andreas Schettler

LANDESGESCHÄFTSFÜHRERIN

RA'in Elisabeth Gendziorra



Deutscher Mieterbund
Nordrhein-Westfalen e.V.

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
18/1409

Alle Abgeordneten

Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes NRW e.V.

zur Anhörung des Haushalts- und Finanzausschusses am 16. April 2024:

**Neue Kritik des Städte- und Gemeindebundes am
Grundsteuermodell ernst nehmen - Ungerechte Lasten-
verteilung zum Nachteil des Wohnens in Nordrhein-
Westfalen muss dringend verhindert werden**

**Antrag der Fraktion der FDP
Drucksache 18/7760**

Ansprechpartner:

Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V.
Hans-Jochem Witzke, Vorsitzender
Kreuzstraße 60, 40210 Düsseldorf
Tel.: 0211/586009-0, Fax: 0211/586009-29, mobil: 0173/ 5384431

Der Deutsche Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V. (DMB NRW) ist die Dachorganisation für 48 Mietervereine. Er vertritt die wohnungspolitischen Interessen der Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen. Über eine Million Mieterinnen und Mieter vertrauen auf die Rechtsberatung der Mietervereine des DMB.

Sehr geehrte Damen und Herren, der Deutsche Mieterbund NRW e.V. bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum o.g. Antrag.

Zusammenfassung

Die Lage auf den Wohnungsmärkten in NRW ist für Mieterinnen und Mieter in vielen Regionen dramatisch. Die steigenden Mieten und Nebenkosten stellen für immer mehr Haushalte eine Herausforderung dar. Eine Entspannung ist nicht in Sicht.

Der Deutsche Mieterbund NRW begrüßt daher jede Maßnahme, die die finanzielle Belastung für Mieterinnen und Mieter senkt oder zumindest nicht weiter ansteigen lässt. Grundsätzlich sollte aus Sicht des Deutschen Mieterbundes die Grundsteuer, als Eigentumssteuer, überhaupt nicht umlagefähig sein.

Die Reform der Grundsteuer sollte landeseinheitlich erfolgen. Die vom Finanzminister geplante Öffnungsklausel, die unterschiedliche Hebesätze für Wohnen und Gewerbe auf kommunaler Ebene zu regeln, lehnt der Deutsche Mieterbund ab.

I. Ausgangslage

Der Beurteilung der Situation stimmt der Deutsche Mieterbund NRW e.V. weitgehend zu. Die steigenden Wohnkosten bedeuten für viele Mieterinnen und Mieter, gerade in den Ballungsräumen, eine enorme Belastung. Viele Haushalte zahlen jetzt schon 30, 40 und mehr Prozent ihres Einkommens für die Wohnung. Nicht wenige wenden mehr als die Hälfte ihrer oft ohnehin nicht üppigen Mittel dafür auf. Verantwortlich sind vor allem auch eine fehlende Regulierung von Grundmieten, die finanzmarktorientierten Wohnungsunternehmen sowie fehlender Neubau von bezahlbarem Wohnraum. Eine zusätzliche Belastung durch diese neue Grundsteuerberechnung muss vermieden werden.

Gerade Kommunen mit angespannter Haushaltsslage sind auf die Einnahmen aus der Grundsteuer angewiesen. Für sie ist eine Einkommensneutralität entscheidend. Diese ist im aktuellen Modell ggf. nur mit einer weiteren Erhöhung der Hebesätze möglich. Unterschiedliche Hebesätze für Wohnen und Gewerbe können bisher noch nicht umgesetzt werden. Wie schnell die Pläne des Finanzministers hierzu greifen könnten, ist unklar.

II. Feststellungen

Der Deutsche Mieterbund NRW e.V. teilt die Kritik des Städte- und Gemeindebundes. Eine Verteuerung von Wohnen kann nicht hingenommen werden.

Der Deutsche Mieterbund NRW e.V. weist erneut darauf hin, dass die Grundsteuer als Besitzsteuer nicht über die Betriebskosten auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden darf. Sie ist vom Eigentümer zu tragen.

Bereits im Rahmen früherer Beratungen zur Grundsteuerreform hat der Deutsche Mieterbund darauf hingewiesen, dass unbebaute Grundstücke im Vergleich zu bebauten Grundstücken stärker

besteuert werden sollten, um Bauland zu aktivieren. Auch dies würde zu einer Entlastung angespannter Wohnungsmärkte und zu einer Beruhigung der Mietpreise führen.

Der Landesfinanzminister plant, den Ausgleich über unterschiedliche Hebesätze für Wohnen und Gewerbe in den Kommunen zu ermöglichen. Die kommunalen Spitzenverbände haben bereits vor einer solchen Lösung gewarnt. Die Verantwortung würde auf die Kommunen abgewälzt. Eine zeitnahe Umsetzung sei nicht realistisch. Neben der schwierigen technischen Realisation befürchtet der Verband eine Verzögerung aufgrund kommunaler Diskussionen und Entscheidungsprozesse. Dieser Befürchtung schließt sich der Deutsche Mieterbund NRW e.V. an.

III. Zur Beschlussfassung

Der Deutsche Mieterbund NRW e.V. unterstützt die Forderung der Antragstellerin, einen landesweiten Ausgleich der Grundsteuerbelastung zwischen Gewerbe und Wohnen zu erreichen, so dass die Steuerbelastung für Wohnen nicht wie bisher überproportional steigt. Eine Verlagerung auf die kommunale Ebene, wie aktuell geplant, soll nicht erfolgen.

Der Deutsche Mieterbund NRW e.V. unterstützt ebenfalls die Forderung, die Mehrbelastung für Wohnen anhand der tatsächlichen Berechnungen festzustellen.

Über den Beschlussvorschlag hinaus fordert der Deutsche Mieterbund NRW e.V. von der Landesregierung eine Initiative im Bundesrat, um eine Umlage der Grundsteuer auf Mieterinnen und Mieter künftig auszuschließen.

Die meisten Städte und Gemeinden in NRW haben in der letzten Zeit einen kräftigen Schluck aus der Pulle Grundsteuer genommen. Der Deutsche Mieterbund NRW und seine 48 örtlichen Mietervereine halten eine auskömmliche Finanzausstattung der Kommunen für dringend geboten, damit diese nicht immer wieder - der Not gehorchend - Grundeigentümer und Mieterinnen und Mieter zur Kasse bitten müssen.



Hans-Jochem Witzke
1. Vorsitzender



GEMEINDE HIDDENHAUSEN

DER BÜRGERMEISTER

Amt für Finanzwesen

Rathausstraße 1, 32120 Hiddenhausen

Gemeinde Hiddenhausen, Rathausstraße 1, 32120 Hiddenhausen

Landtag Nordrhein-Westfalen

Postfach 10 11 43

40002 Düsseldorf

Per Email:

HFA@landtag.nrw.de

anhoe rung@landtag.nrw.de

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME
18/1412**

Alle Abgeordneten

Auskunft: Frau Bottländer

Telefon: 05221 964-414

Telefax: 05221 29690-27

Email: s.bottlaender@Hiddenhausen.de

Internet: www.hiddenhausen.de

Büro: 211

Aktenz.: 22 30 00 (Bo)

Datum: 11.04.2024

Belastungsverschiebung bei der Grundsteuer zum Nachteil des Wohnens in Nordrhein-Westfalen ab 2025

Anhörung des Haushalts- und Finanzausschusses am 16.04.2024 zum Antrag der Fraktion der FDP vom 16.01.2024 (Drs. 18/7760)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände hat sich in ihrer Stellungnahme vom 02.04.2024 bereits zu der Problematik der sich aus dem neuen Grundsteuerrecht ergebenden Belastungsverschiebung zwischen Wohngrundstücken und nicht zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken geäußert. In Ergänzung dazu möchte auch die Gemeinde Hiddenhausen die örtlichen Auswirkungen der Reform aus Sicht einer kleinen kreisangehörigen Kommune in NRW schildern und einen deutlichen Appell an das Land NRW richten, dieser Entwicklung auf Landesebene durch die Einführung differenzierter Steuermesszahlen entgegenzuwirken.

Nach einer ersten von unserem IT-Dienstleister zur Verfügung gestellten Auswertung über das künftige Grundsteueraufkommen in Hiddenhausen je Grundstücksart zeichnet sich bei einem aufkommensneutralen Hebesatz von 578 v. H. für die Grundsteuer B ab 2025 (2024: 501 v. H.) eine überproportionale Mehrbelastung von Wohngrundstücken ab:

Einfamilienhäuser: + 20,87 %

Zweifamilienhäuser: + 13,08 %

Wohnungseigentum: + 14,26 %

Geschäfts- und gemischt genutzte Grundstücke werden hingegen voraussichtlich um 54,87 % bzw. 22,04 % entlastet.

Öffnungszeiten

Montag: 8.00 – 13.00 Uhr und 14.00 – 16.00 Uhr
Dienstag: 8.00 – 13.00 Uhr und 14.00 – 18.00 Uhr
Mittwoch: 8.00 – 13.00 Uhr
Donnerstag: 8.00 – 13.00 Uhr und 14.00 – 18.00 Uhr
Freitag: 8.00 – 13.00 Uhr

Bankverbindungen

Sparkasse Herford
IBAN: DE60 4945 0120 0000 0100 90
Volksbank Herford-Mindener Land eG
IBAN: DE04 4949 0070 0134 3304 00
Glaubiger ID: DE6924000000155964
Umsatzsteuer-ID: DE 334 605 908

BIC: WIAHDE33XXX

BIC: GENODEM33XXX



Diese Entwicklung ist eine konkrete Folge der Neubewertung aufgrund des Bundesmodells. Sie führt zu einer Erhöhung der Wohnkosten der privaten Haushalte, und zwar nicht nur für Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohngrundstücken, sondern auch für Mieterinnen und Mieter, die die Grundsteuer über die Mietnebenkosten tragen. Den Vorschlag der Landesregierung zur Einführung eines gesplitteten Hebesatzrechts auf kommunaler Ebene für die Grundsteuer B als Lösung zum Ausgleich der Belastungsverschiebung lehnt die Gemeinde Hiddenhausen ab. Die Entscheidung über die Privilegierung des Wohnens und die (gleichheits-)rechtlichen Grenzen von Belastungsverschiebungen ist nach hiesiger Auffassung auf der Ebene des Gesetzgebers zu belassen und landeseinheitlich zu treffen.

Eine Lösung in Form von 396 verschiedenen Hebesatzentscheidungen in sämtlichen Städten und Gemeinden in NRW halte ich für nicht zielführend. Ein gesetzliches Nachsteuern auf Ebene der Messzahlen würde eine Vielzahl negativer Effekte in den Kommunen vermeiden. Hierzu zählen im Einzelnen:

1. Keine fristgerechte technische Umsetzbarkeit eines differenzierten Hebesatzrechts

Die für die Umsetzung eines differenzierten Hebesatzrechts erforderlichen Softwareanpassungen lassen sich von den kommunalen IT-Dienstleistern vielerorts nicht mehr bis Jahresende 2024 umsetzen.

2. Drohende Einnahmelücken bei der Grundsteuer B

Diese ergeben sich einerseits aus der vorgenannten Problematik der technischen Umsetzung und andererseits aus der erforderlichen politischen Diskussion in den Kommunen zur Verteilung von Belastungsanteilen über differenzierte Hebesätze im Vorfeld der Kommunalwahl 2025. Die äußerst angespannte finanzielle Lage der Kommunen und das durch das 3. NKFVG veränderte kommunale Haushaltsrecht erschwert die Planungen für die Kommunalhaushalte 2025 ohnehin. In dem Zusammenhang stellt sich die Frage nach der Grundlage der Besteuerung, sollten örtliche differenzierte Hebesätze für das Jahr 2025 nicht rechtzeitig beschlossen bzw. aktuelle Bescheide auf Basis neuer differenzierter Hebesätze nicht rechtzeitig versandt werden können.

3. Unkalkulierbares Prozessrisiko auf Ebene der Kommunen

Das bei der Festlegung differenzierter Hebesätze in den Kommunen ausgeübte Ermessen birgt die Gefahr einer in ihrem Ausmaß nicht absehbaren Widerspruchs- und Klagewelle der betroffenen GrundstückseigentümerInnen, die sich gegen ihre jeweiligen Grundbesitzabgabenbescheide richten. In dem Zusammenhang würde sowohl die Höhe der örtlichen Hebesätze in Frage gestellt als auch Fragen nach der Gleichheitsgerechtigkeit differenzierter Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngrundstücke in Bezug auf die gemischt genutzten Grundstücke sowie der Entscheidungshoheit über die Privilegierung des Wohnens und die Grenzen struktureller Belastungsverschiebungen als überörtliche Problematik aufgeworfen.

4. Überkomplizierte Hebesatzlandschaft

Bei 396 Kommunen in NRW würden sich 792 verschiedene differenzierte Hebesätze mit örtlich unterschiedlicher Gewichtung ergeben, die eine Vergleichbarkeit der Grundsteuer B auf kommunaler Ebene deutlich erschweren.

5. Drohender Dauerkonflikt zwischen Gewerbe und Wohnen

Auch nach erfolgter Umsetzung der Grundsteuerreform verbliebe bei den Kommunen die jährlich neu vorzunehmende Überprüfung der Bemessung von differenzierten Hebesätzen. Es besteht die Gefahr, dass sich damit ein Dauerkonflikt im Hinblick auf die Belastungsverteilung zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken durch die jährliche Frage nach der Entlastung von HauseigentümerInnen und MieterInnen oder der Wirtschaft in schwierigen Zeiten etabliert.

6. Verschiebung staatlicher Verantwortung auf die kommunale Ebene im Vorfeld der Kommunalwahlen 2025

Die Einräumung eines differenzierten Hebesatzrechts für die Kommunen mit dem Argument, dieses sei Ausdruck kommunaler Selbstverwaltung, verkennt die Tatsache, dass es sich bei der Wertverschiebung zwischen den Grundstücksarten nicht um ein örtliches, sondern um ein überörtliches Problem aller Länder mit Bundesmodell handelt. Die staatliche Ebene muss ihrer Verantwortung durch Einführung differenzierter Messzahlen für die Grundsteuer gerecht werden, anstatt das Problem auf die kommunale Ebene zu verlagern.

Die Länder Sachsen und Saarland haben aufgrund der absehbaren Belastungsverschiebung bereits frühzeitig ihre Messzahlen verändert und auch das Land Berlin hat angekündigt, die Steuermesszahlen zu Gunsten der Wohngrundstücke anzupassen.

Wie bereits die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Nordrhein-Westfalen in ihrer Stellungnahme vom 02.04.2024 bittet auch die Gemeinde Hiddenhausen aus den vorgenannten Gründen eindringlich darum, auf die Einführung differenzierter Hebesätze zum 01.01.2025 zu verzichten und statt dessen eine (zumindest landes-)einheitliche Anpassung der Grundsteuer-Messzahlen für Wohn- und Nichtwohngrundstücke zum Jahr 2026 zu prüfen und ein entsprechendes Gesetzgebungsverfahren einzuleiten. Eine Lösung zum 01.01.2025 scheint in Anbetracht inzwischen bestehender rechtlicher und administrativer Gründe des Landes NRW nicht mehr rechtzeitig umsetzbar.

Mit freundlichem Gruß

(Hüffmann)
Bürgermeister

Verband Wohneigentum NRW e.V., Himpendahlweg 2, 44141 Dortmund

Landtag Nordrhein-Westfalen
Ausschuss für Heimat und Kommunales

per Email: anhoerung@landtag.nrw.de

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
18/1413

Alle Abgeordneten

Stellungnahme zum Antrag der Fraktion der FDP – Drucksache 18/7760

„Neue Kritik des Städte- und Gemeindebundes am Grundsteuermodell ernst nehmen – Ungerechte Lastenverteilung zum Nachteil des Wohnens in Nordrhein-Westfalen muss dringend verhindert werden“

Anhörung des Haushalts- und Finanzausschusses
des Landtags Nordrhein-Westfalen am 16. April 2024

10. April 2024

Sehr geehrte Frau Vorsitzende,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Gelegenheit, zum oben genannten Antrag der Fraktion der FDP Stellung nehmen zu dürfen. Der Verband Wohneigentum Nordrhein-Westfalen e.V. vertritt als größte gemeinnützige Verbraucherschutzorganisation für selbstnutzende Wohneigentümer*innen die Interessen von über 130.000 Mitgliedsfamilien in NRW. Wir begrüßen ausdrücklich die Initiativen innerhalb der Landespolitik, die zu befürchtende Lastverschiebung im Rahmen der Grundsteuerreform zu verhindern.

Die Positionen des Verband Wohneigentum NRW in Kürze:

- Die sich bereits seit 2019 abzeichnende und von uns zuletzt vor mindestens einem Jahr öffentlich thematisierte Lastverschiebung im Zuge der Grundsteuerreform droht, das Wohnen in NRW zu verteuern.
- Der Verband Wohneigentum NRW fordert daher, dass die Belastungswirkung der Grundsteuerreform ausgeglichen wird. Ohne Gegensteuern würde es zu einer massiven Kostenverschiebung kommen.
- Die Lastverschiebung potenziert dabei die im Rahmen der Reform unausweichlichen Bewertungs-sprünge bei bislang unterdurchschnittlich belasteten Grundstücken – allen voran älteren Gebäuden. Dieser Umstand verstärkt das ohnehin bestehende Akzeptanzdefizit der Grundsteuerreform und entfaltet eine sozialpolitisch problematische Wirkung.

- Die Korrektur der Lastverschiebung muss dabei unabhängig von der verfassungsrechtlichen Forderung nach einem relationsgerechten Bewertungsmodell betrachtet werden. Vielmehr geht es um eine gezielte und sachgrundbezogene Gewichtung der Grundsteuerlast.
- Es gilt festzuhalten, dass eine Abmilderung der Lastverschiebung nicht eine stärkere *Belastung* von Gewerbeimmobilien nach sich ziehen würde, sondern lediglich die eintretende *Entlastung* von Gewerbeimmobilien reduziert.
- Sowohl eine Anpassung der Steuermesszahlen als auch eine Differenzierung der Hebesätze sind mögliche Wege, um dieses Ziel zu erreichen.
- Eine Ermäßigung der Steuermesszahlen für Wohngrundstücke wäre dabei ein erprobtes Instrument, das eine flächendeckende Steuerung der Belastungsverschiebung durch die Grundsteuerreform sicherstellt.
- Den Kommunen eine Differenzierung der Hebesätze zu ermöglichen, wäre hingegen geeignet, die Lastverschiebung sehr kleinteilig auszugleichen. Die Haushaltssituation vieler NRW-Kommunen stimmen uns jedoch skeptisch, dass auf diesem Weg dauerhaft und flächendeckend eine stärkere Belastung des Wohnens durch die Grundsteuer verhindert werden kann.
- Die Wahl des geeigneten Instruments kann allerdings erst nach Veröffentlichung der Daten zur Grundsteuerreform in NRW erfolgen – dies muss zeitnah geschehen.
- Verzögerungen bei der Korrektur der Lastverschiebung sind aus Sicht von Eigentümern und Mietern inakzeptabel.

Grundproblem: Ohne Gegensteuern wird Wohnen durch die Grundsteuerreform verteuert

Seit spätestens 2019 zeichnet sich ab, dass es im Zuge der Grundsteuerreform nicht allein zu einer Verschiebung und – vom Bundesverfassungsgericht letztlich auch geforderten – Neuverteilung des Grundsteueraufkommens auf der Ebene der einzelnen Grundstücke kommt, sondern dass sich das „Bewertungsaufkommen“ auch auf der Ebene der Grundstücksarten massiv verschiebt. Während die Bewertungen für Wohngebäude in der Summe deutlich zugenommen haben, sind die Bewertungen für Nicht-Wohngrundstücke im Schnitt massiv gesunken. In der Folge ergibt sich aus diesem Umstand, dass nach der Reform ein wesentlich größerer Anteil am Grundsteueraufkommen durch die Bewohner von Wohngebäuden getragen werden muss. Das Wohnen würde – ohne Korrektur dieser Lastverschiebung – stärker besteuert, während das Gewerbe bei der Grundsteuer deutlich entlastet würde.

Abzulesen war diese Lastverschiebung – ganz konkret für das Land Nordrhein-Westfalen – spätestens aus der Modellrechnung des nordrhein-westfälischen Finanzministeriums vom 23.09.2019 zum Vergleich der verschiedenen Grundsteuermodelle (LT-Drs. 17/2462). In dieser Verprobung sanken beim Bundesmodell die Bewertungen für Nicht-Wohngebäude 10-mal so stark wie die Bewertungen für Wohngebäude. Auch im Flächenmodell nach bayrischem Vorbild zeigte die Modellrechnung einen deutlich überdurchschnittlichen Rückgang bei den „Bewertungen“ von Gewerbegrundstücken. Der Unterschied fiel mit dem Faktor 3,5 allerdings wesentlich geringer aus als beim Bundesmodell.

Die Modellrechnungen einzelner Kommunen sowie eine Sammlung von Stichproben des Städte- und Gemeindebunds NRW bestätigen die beschriebene Dynamik. Im WDR wird der nordrhein-westfälische Städte- und Gemeindebund wie folgt zitiert: „Nach ersten Stichproben sei davon auszugehen, dass Gewerbegrundstücke in NRW bis zu 50 Prozent entlastet würden, private Inhaber aber 20

Prozent drauflegen müssten.“¹ An dieser Stelle ist davon auszugehen, dass sich die dargestellten Veränderungen zunächst auf die Steuermesszahlen beziehen. Aufgrund der gegenläufigen Entwicklungen der Steuermesszahlen müssen für eine Einschätzung der tatsächlichen Mehrbelastungen für Wohngrundstücke auch die bei Einhaltung der Aufkommensneutralität vielfach notwendigen Hebesatzsteigerungen einbezogen werden. So ergibt sich, dass für Wohngrundstücke *in der Summe* in vielen Gemeinden 20 bis 50 Prozent mehr Grundsteuer gezahlt werden muss als bislang.

Lastverschiebung und steigender Finanzbedarf der Kommunen potenzieren belastende Wirkungen der Grundsteuerreform

Eine besondere Dramatik entwickelt dieser Umstand, nimmt man zwei weitere Dynamiken mit in die Betrachtung: Zum einen erleben gerade Bewohner von älteren Gebäuden im Zuge der Grundsteuerreform einen teils massiven Bewertungsanstieg. Dieser Umstand ist – in gewisser Weise – unumgänglich. Das bisherige Bewertungssystem der Einheitswerte war massiv verzerrt. Durch das Ausbleiben einer neuen Hauptfeststellung hat insbesondere bei älteren Gebäuden keine Anpassung an Veränderungen oder eine grundsätzliche Bewertung nach aktuellen Maßstäben stattfinden können. Ihre Einheitswerte sind über ein halbes Jahrhundert auf einem niedrigen Niveau verblieben – und die Bewohner genau dieser Gebäude erleben nun einen besonders starken Anstieg ihrer Steuermessbeträge bis hin zu einer Vervielfachung. Zwar kann es sich bei dieser Dynamik in der Regel um die Anhebung auf ein realistisches Bewertungsniveau handeln. Die betreffenden Grundstücke zählten letztlich über viele Jahre zu den Profiteuren einer verzerrten Bemessungsgrundlage und erleben genau deshalb im Zuge der Grundsteuerreform – übrigens auch unabhängig vom Modell – die größten Anstiege.

Dieser Umstand ist für die betreffenden Bewohner allerdings nur ein schwacher Trost – zumal der beschriebene Anstieg der Steuermesszahlen jetzt nur deshalb so massiv ausfällt, weil Politik und Verwaltung über Jahrzehnte eine neue Hauptfeststellung genauso wie eine angemessene Reform der Grundsteuer versäumt haben. Dass der Anstieg bei diesen Grundstücken bis zu einem gewissen Maße eine Anhebung auf ein Normalniveau darstellt, mindert ferner nicht die enorme belastende Wirkung der Grundsteuerreform für genau diesen Kreis der Steuerpflichtigen.

Ist die zusätzliche Belastung bei der Grundsteuer, die sich allein aus der Behebung der Wertverzerrungen ergibt, für die Betroffenen schon schwer vermittelbar, potenziert sich dieses Problem, nimmt man noch die zu erwartenden Hebesatzsteigerungen aufgrund der hier dargelegten Lastverschiebung auf der Ebene der Grundstücksarten und die darüber hinaus zu erwartenden Hebesatzsteigerungen aufgrund des höheren Finanzbedarfs der Kommunen hinzu.

Korrektur der Lastverschiebung wäre eine gezielte und folgerichtige Privilegierung des Wohnens

An dieser Stelle muss noch einmal darauf hingewiesen werden, dass die beschriebene Lastverschiebung weg von Gewerbegrundstücken hin zu Wohngrundstücken grundsätzlich getrennt von der Beseitigung der vom Bundesverfassungsgericht beanstandeten Wertverzerrungen innerhalb des bislang bestehenden Bewertungssystems der Einheitswerte betrachtet werden muss.

¹ <https://www1.wdr.de/nachrichten/landespolitik/nrw-grundsteuerreform-100.html>

In ihrem Urteil vom 10. April 2018 (BVerfG, Urteil des Ersten Senats vom 10. April 2018 - 1 BvL 11/14) haben die Verfassungsrichter explizit die Wertverzerrungen auf der Bewertungsebene beanstandet. Die Richter haben festgestellt, dass die beanstandeten Wertverzerrungen grundsätzlich flächendeckend und innerhalb jeder Grundstücksart aufgetreten sind. Das heißt: Innerhalb jeder Grundstücksart gab es sowohl Unter- als auch Überbewertungen. Sie haben Ihren Ursprung im Ausbleiben einer neuen Hauptfeststellung:

„Die Wertverzerrungen bei der Einheitsbewertung treten flächendeckend, zahlreich und auch in ihrem jeweiligen individuellen Ausmaß vielfach erheblich auf. Das folgt zwangsläufig daraus, dass eine periodische Neubewertung seit Jahrzehnten nicht erfolgt. Die erheblichen Bewertungsverzerrungen kommen danach nicht nur in einzelnen Sonderfällen und auch nicht lediglich in spezifischen Fallgruppen vor, sondern tendenziell flächendeckend und mit zunehmendem Gewicht, je mehr sich durch die die ursprüngliche Bewertungskonzeption aufgebende Ausdehnung des Hauptfeststellungszeitraums die tatsächlichen Verhältnisse und die daran anknüpfenden Bewertungen von Grundstücken und Gebäuden in einer Weise entwickeln, die von den auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1964 bezogenen Bewertungsparametern nicht mehr abgebildet werden können.“ (ebd., Rn. 128)

Von der Forderung nach einem in der Relation realitätsgerechten Bewertungssystem, die sich aus Art. 3 Abs. 1 GG ergibt (ebd., Rn. 92), sind aber nicht zwangsläufig und in gleichem Maße die weiteren Ebenen der Grundsteuererhebung betroffen. Vielmehr räumt das Bundesverfassungsgericht ein, dass Art. 3 Abs. 1 GG dem Gesetzgeber nicht jede Differenzierung verwehrt. Es fügt aber an: „Differenzierungen bedürfen jedoch stets der Rechtfertigung durch Sachgründe, die dem Ziel und dem Ausmaß der Ungleichbehandlung angemessen sind.“ (ebd., Rn. 94). Genau hier liegt der entscheidende Unterschied zwischen Wertverzerrungen auf der Bewertungsebene, die aufgrund der ausgebliebenen Wiederholung der Hauptfeststellungen entstanden und deshalb vollkommen willkürlich aufgetreten sind, sowie einer gezielten steuerlichen Privilegierung von Grundstücken, die zu Wohnzwecken genutzt werden.

Warum muss die Lastverschiebung im Zuge der Grundsteuerreform gerade in NRW verhindert werden?

Es gilt festzuhalten: Die Grundsteuerreform führt den bislang bekannten Prognosen zufolge dazu, dass Wohnen teurer wird. Die zu erwartende und hier beschriebene Lastverschiebung ist dabei keinesfalls marginal tritt nicht nur in Einzelfällen, sondern in Summe auf. Dieser Umstand für sich genommen ist bereits hoch problematisch, da der Wohnungs- und Immobilienmarkt auch in NRW zunehmend angespannt ist und die Inflation gerade im Bereich der Energie- bzw. Wohnnebenkosten zu überproportionalen Kostensteigerungen geführt hat. Da die Grundsteuer in der Regel direkt oder indirekt von den Bewohnern eines Gebäudes gezahlt wird, sind hier Mieter und selbstnutzende Eigentümer gleichermaßen betroffen. Das führt auch dazu, dass von dieser Lastverschiebung und der sich daraus ergebenden Kostensteigerung potenziell alle Bürgerinnen und Bürger betroffen sind.

Hinzu kommt, dass die Lastverschiebung den Grundsteueranstieg insbesondere bei älteren Gebäuden bzw. Gebäuden mit bislang deutlich unterdurchschnittlichem Einheitswert zusätzlich verstärkt. In der Tendenz werden deshalb überproportional sozial Schwächere und ältere Menschen von den Kostensteigerungen betroffen sein.

Zuletzt fällt ins Gewicht, dass die Grundsteuer absolut gesehen in Nordrhein-Westfalen auf dem bundesweit höchsten Niveau liegt. Bereits 2021 war Nordrhein-Westfalen das Bundesland mit der höchsten Pro-Kopf-Grundsteuer. 2021 mussten Bürger in NRW im Schnitt mit 216 Euro doppelt so viel Grundsteuer zahlen wie in Brandenburg (210 Euro pro Jahr und Einwohner).² Auch 2022 war NRW das Bundesland mit den stärksten Grundsteuer-Erhöhungen.³ Lastverschiebungen bei der Grundsteuer haben in Nordrhein-Westfalen allein aufgrund dieses Umstands eine größere Wirkung als in anderen Bundesländern.

Nimmt man all diese Argumente zusammen, muss sich der Gesetzgeber die Frage stellen, welche Wirkung eine Steuer entfaltet und ob diese Wirkung politisch intendiert ist. Der Verband Wohneigentum Nordrhein-Westfalen e.V. ist der Auffassung, dass die Grundsteuerreform nicht zu einer Verteuerung des Wohnens führen darf. Er fordert daher den Gesetzgeber auf, von seinem Gestaltungsspielraum Gebrauch zu machen und durch eine Anpassung der Steuermesszahlen oder die Einführung differenzierter Hebesätze die befürchtete Lastverschiebung zu verhindern. Dass Wohngrundstücke zur Verwirklichung des als Menschenrecht anerkannten Rechts auf Wohnen dienen, ist aus unserer Sicht ein hinreichender Grund für eine entsprechende Differenzierung. Eine Privilegierung von zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken ist aus unserer Sicht allein deshalb angezeigt und auch sachgerecht.

Ferner gilt zu beachten, dass eine Abmilderung der Lastverschiebung nicht eine stärkere Belastung von Gewerbeimmobilien nach sich ziehen würde, sondern eine in ihrer Stärke etwas abgemilderte Entlastung oder maximal eine Beibehaltung der übergeordneten Lastverteilung.

Vergleich der zur Diskussion stehenden Optionen

In der jüngsten Debatte um die dargestellte Lastverschiebung im Zuge der Grundsteuerreform werden im Kern zwei unterschiedliche Lösungsansätze für das bestehende Problem zur Diskussion gestellt. Zum einen wird seit längerem gefordert, die Steuermesszahlen für Wohn- sowie für Nicht-Wohngrundstücke anzupassen. Saarland und Sachsen haben diese Anpassungen bereits vor Beginn der Datenerhebung für die neue Grundsteuer vorgenommen. Berlin hat nach Auswertung der eingegangenen Erklärungen zur Feststellung des Grundsteuerwerts die Steuermesszahlen angepasst. Zum anderen hat NRW-Finanzminister Dr. Marcus Optendrenk zusammen mit den Kolleg*innen aus der Konferenz der Finanzminister die Einführung von differenzierten Hebesätzen als Lösung für das beschriebene Problem gefordert.

Beide Wege sind nach Auffassung des Verband Wohneigentum NRW grundsätzlich geeignet, die Lastverschiebung in Zuge der Grundsteuerreform auszugleichen – allerdings mit unterschiedlichen Wirkungen und Risiken. An erster Stelle ist unabhängig vom gewählten Lösungsansatz zu begrüßen, dass

² https://www.ey.com/de_de/news/2022-pressemitteilungen/08/grundsteuer-stieg-2021-langsamer-als-im-vorjahr

³ https://assets.ey.com/content/dam/ey-sites/ey-com/de_de/noindex/ey-de-grundsteuer-analyse-2023-august.pdf?mkt_tok=NTIwLVJYUC0wMDMAAAGSYU7N9rEWIm5Eeuv_efokM-NAJDPd8QuFr3zsnuvy0lGnmIQ0r_AxIA3MPEBGBNuoo8t5EcFaJlvzKaHhT-VFNdM3bR1AcSimnHymBk2eXVvdNsW-kclw

inzwischen alle politischen Kräfte im Land NRW die Problematik erkannt haben und den Willen zeigen, die Folgen der Lastverschiebung zu heilen.

Anpassung der Steuermesszahlen

Die im Grundsteuergesetz festgeschriebenen Steuermesszahlen erfüllen für den Gesetzgeber unterschiedliche Funktionen. Ersten wurden sie genutzt, um Verzerrungen aufgrund von unterschiedlichen Bewertungsverfahren auszugleichen. Zum Beispiel sieht das bestehende und aktuell ohne Anpassung in NRW angewandte Grundsteuergesetz die Reduzierung der Steuermesszahlen für denkmalgeschützte Gebäude vor. Das Grundsteuergesetz kennt bereits jetzt auch eine Differenzierung der Steuermesszahlen im Zusammenhang mit den unterschiedlichen Bewertungsverfahren (Ertragswertverfahren und Sachwertverfahren) bzw. Grundstücksarten. An dieser Stelle lässt sich erkennen, dass eine Differenzierung der Steuermesszahlen für Wohngrundstücke sowie für Nicht-Wohngrundstücke bereits geübte Praxis ist. Exemplarisch dafür steht die Anpassung der Steuermesszahlen für Wohngrundstücke im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens im Zuge der aktuellen Grundsteuerreform.⁴

Zweitens werden die Steuermesszahlen genutzt, um eine sachgrundbezogene Gewichtung und Privilegierung vorzunehmen. So gibt es bereits jetzt eine 25-prozentige Ermäßigung der Steuermesszahlen für den geförderten Wohnungsbau oder Immobilien im Besitz von Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften oder Vereinen.

Drittens dienen die Steuermesszahlen der Regulierung des Gesamtniveaus der Grundsteuer. Gerade im Zuge der Grundsteuerreform wurden sie vom Bundesgesetzgeber genutzt, um auf einer übergeordneten Ebene die annäherungsweise Aufkommensneutralität der Grundsteuerreform sicherzustellen.⁵ Insofern kann festgehalten werden, dass die Differenzierung der Steuermesszahlen ein erprobtes, bereits praktiziertes und in diesem Zusammenhang auch rechtssicheres Instrument zur Steuerung des Grundsteueraufkommens ist. Eine Anpassung der Steuermesszahlen eignet sich ferner, um eine Lastverschiebung *flächendeckend* zu verhindern.

In die Abwägung muss zweifelsohne einbezogen werden, dass die bei einem solchen Vorgehen notwendige Anpassung der Steuermessbescheide einen großen Verwaltungsaufwand darstellt. Allerdings ist die Berechnung der veränderten Steuermessbeträge ein vergleichsweise unterkomplexes Vorhaben. Das ebenfalls gegen die Anpassung der Steuermesszahlen angeführte Argument, neue Bescheide würden auch eine neue Einspruchsflut auslösen, halten wir ebenfalls für vernachlässigbar. Zum einen ergibt sich durch eine Änderung der Steuermessbescheide keine Möglichkeit, den zugrundeliegenden und bislang in erster Linie beanstandeten Grundsteuerwertbescheid erneut oder überhaupt anzugreifen. Zum anderen ließe sich die Zahl der Einsprüche begrenzen, indem man die Steuermesszahlen für Wohngrundstücke senkt und nicht – wie bislang hauptsächlich diskutiert oder in anderen Bundesländern praktiziert – die Steuermesszahlen für Nicht-Wohngrundstücke erhöht. Denn die Motivation,

⁴ „Die Steuermesszahl für Wohngebäude wurde an die an den Mikrozensus 2018 angepassten Nettokaltmieten der Anlage 39 zu § 254 BewG auf 0,31 Promille angepasst.“ (BT-Drs. 19/28902, S. 25).

⁵ „Angestrebt wird eine Reform, die bundesweit das nach bisherigem Recht geschätzte Aufkommen der Grundsteuer A und B von rund 14,8 Milliarden Euro im Jahr 2022 sichert. Dies soll konzeptionell durch die Bestimmung von Steuermesszahlen erreicht werden, mit denen unter der Annahme von konstanten Hebesätzen ein annähernd gleiches Grundsteueraufkommen rechnerisch erreicht werden kann.“ (vgl. BT-Drs. 19/13453, S. 2)

gegen eine Verbesserung des eigenen Steuermessbetrags Einspruch einzulegen, ist zweifelsohne niedriger als bei einer Erhöhung von Steuermessbeträgen. Auch die – aus unserer Sicht ohnehin eher unwahrscheinliche – juristische Gefahr, dass eine Anpassung der Steuermesszahlen gegen das Rückwirkungsverbot verstieße, wäre bei einem solchen Vorgehen vermieden. Gleichwohl müssten auf diesem Weg mehr Bescheide abgeändert werden als bei einer Erhöhung der Steuermesszahlen für Nicht-Wohngrundstücke.

Differenzierte Hebesätze

Über den Weg, den Kommunen eine Differenzierung der Grundsteuer-Hebesätze für unterschiedliche Grundstücksarten zu ermöglichen, kann – sozusagen rein mathematisch – das gleiche Ergebnis erzielt werden wie mit einer Anpassung der Steuermesszahlen. Dieser auf den NRW-Finanzminister Dr. Marcus Optendrenk zurückgehende Vorstoß verschiebt die politische Verantwortlichkeit für die Verteilung und Gewichtung des Grundsteueraufkommens in die einzelnen Kommunen. Differenzierte Hebesätze eröffnen zusätzlich die Möglichkeit, einen kleinteiligen und vermeintlich passgenaueren Ausgleich der Lastverschiebung vorzunehmen. Problematisch wäre in diesem Zusammenhang nicht die unterschiedlich starke Verteilung von Gewerbe- und Wohnimmobilien in den einzelnen Städten, sondern vielmehr die unterschiedliche Ausprägung der Lastverschiebung aufgrund struktureller Unterschiede innerhalb der Grundstücksarten. Es erscheint plausibel, dass die Lastverschiebung beispielsweise in Kommunen mit vielen Industriebetrieben völlig anders ausfällt und auch andere Ursachen hat als in Städten mit vielen Einzelhandelsbetrieben.

Da das Ziel einer Abmilderung der Lastverschiebung aus unserer Sicht nicht in erster Linie die Beibehaltung des Stauts Quo, sondern vielmehr die politische und sachgrundbezogene Gewichtung der Grundsteuerlast sein sollte, ist eine kommunalscharfe Anpassung der Lastverteilung nicht zwingend notwendig. Da Sozialstruktur, Lebensverhältnisse und auch der Wohnungsmarkt in den NRW-Städten besonders heterogen sind, bleibt die Forderung nach differenzierten Hebesätzen dennoch nachvollziehbar.

Bei der Wahl des geeigneten Instruments bleibt zu beachten, dass die Differenzierung der Grundsteuer-Hebesätze die Verteilungsfrage bei der Grundsteuer dauerhaft und kleinräumig politisiert – mit allen Vor- und Nachteilen. Drei Aspekte stimmen uns aber skeptisch, dass dieser Lösungsweg auch wirklich flächendeckend genutzt würde. An erster Stelle spricht die angespannte Haushaltssituation vieler NRW-Städte dagegen, dass die Verteuerung des Wohnens im Zuge der Grundsteuerreform mit differenzierten Hebesätzen dauerhaft verhindert werden kann. Zweitens zeigen die Debatten über Grundsteuererhöhungen, dass viele Städte die Debatte mit ansässigen Gewerbebetrieben scheuen. Das liegt auch daran, dass Gewerbetreibende ein größeres finanzielles Drohpotenzial in die Debatte um die kommunale Grundsteuerverteilung einbringen können – denn im kommunalen Steuerwettbewerb eröffnen sich z.B. bei der Gewerbesteuer Steuervermeidungswege, die als Druckmittel in den politischen Diskurs eingebracht werden. Drittens wären differenzierte Hebesätze im Gegensatz zur Anpassung der Steuermesszahlen juristisches und für die Kommunalverwaltungen auch organisatorisches Neuland.

Kriterien für die Wahl des geeigneten Instruments gegen die Grundsteuer-Lastverschiebung

Die Wahl des geeigneten Instruments für eine Steuerung der Belastungswirkung durch die Grundsteuerreform hängt aus Sicht des Verband Wohneigentum NRW von drei wesentlichen Fragen ab:

- Welcher Lösungsansatz stellt eine flächendeckende Lösung für die Verteilungsfrage sicher?
- Welcher Lösungsansatz verhindert die Verteuerung des Wohnen durch die Grundsteuerreform passgenau?
- Welcher Lösungsansatz ist – rein pragmatisch – zeitlich und organisatorisch umsetzbar?

Die hier aufgeworfenen Fragen lassen sich aus unserer Sicht an dieser Stelle nicht abschließend beantworten. Eine Anpassung der Steuermesszahlen ist ein eingeübtes Instrument, mit dem das Land vergleichsweise einfach und schnell die Belastungsverschiebung durch die Grundsteuerreform abmildern könnte. Gleichzeitig erscheint es plausibel, dass die Belastungsverschiebung innerhalb des Landes sehr stark divergieren kann und deshalb eine Differenzierung der Hebesätze geeigneter wäre – auch wenn eine kleinräumige Beibehaltung der bisherigen Lastverteilung nicht das primäre Ziel darstellen muss. Dass auf diesem Wege die Lastverteilung der Grundsteuer dauerhaft politisiert wird, bietet allerdings sowohl Vor- als auch Nachteile. Letztlich ist es unerlässlich, dass vor der Wahl des richtigen Instruments eine fundierte Datengrundlage offengelegt wird. Wir haben das Land bereits vor einem Jahr aufgefordert, dies – zumindest auf der Basis der bisher ergangenen Bescheide – vorzunehmen.

Am Ende muss jedoch betont werden, dass eine Lösung des dargelegten Problems in jedem Fall vor dem 1. Januar 2025 erfolgen muss. Eine weitere zeitliche Verzögerung ist – bei allem Verständnis für den organisatorischen Aufwand der Grundsteuerreform – für Eigentümer und Mieter gleichermaßen inakzeptabel. Nachdem Politik und Verwaltungen seit mindestens 2002 einen verfassungswidrigen Zustand bei der Erhebung der Grundsteuer mit dem vom Bundesverfassungsgericht als nichtig erklärten Argument des zu großen Verwaltungsaufwands begründet haben, darf dieses Argument bei der Lösung einer ungerechten Lastverschiebung im Zuge der Grundsteuerreform heute nicht mehr gelten. Ferner ist es auch nicht richtig, dass sich diese Lastverschiebung erst zum jetzigen Zeitpunkt absehen ließ. Vielmehr hat bereits eine Modellrechnung des NRW-Finanzministeriums aus 2019 die Gefahr der Lastverschiebung eindrucksvoll aufgezeigt. Dass das Problem absehbar war, zeigt auch der Umstand, dass sich mit dem Saarland und Sachsen bereits zum Zeitpunkt der Übernahme des Bundesmodells zwei Bundesländer der Problematik bewusst waren.