

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18 WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
18/1560

A07, A02



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 11.06.2024

**Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze
im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen
Gesetzentwurf der Fraktion der CDU und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN,
Drucksache 18/9242
Anhörung des Haushalts- und Finanzausschusses und des Ausschusses für
Heimat und Kommunales am 18. Juni 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.

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: DUSDEDDXXX
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

Zu Ihrem Schreiben vom 21. Mai 2024 und dem oben näher bezeichneten Gesetzentwurf nehmen wir wie folgt Stellung:

I.

Berechnungen der Kommunen zur neuen Grundsteuer zeigen, dass die Steuerlast für Nichtwohngrundstücke (Gewerbegrundstücke) stark sinken und für Grundstücke von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Wohnungseigentum erheblich steigen wird. Danach wird das Wohnen in NRW für Eigentümer deutlich verteuert. Bekanntermaßen ist die Grundsteuer eine umlagefähige Betriebskostenart, so dass auch Mieter gleichermaßen betroffen sind.

Ziel muss daher sein, die finanzielle Belastung durch die Grundsteuer für selbstnutzender Eigentümer einerseits und für Mieter andererseits möglichst in einem vertretbaren Rahmen zu halten. Fraglich ist, wie dieses Ziel erreicht werden kann.

In der Anhörung des Haushalts- und Finanzausschusses am 16. April 2024 zum Antrag 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) ist die Anpassung der Steuermesszahlen vorgeschlagen worden. Mit dem Gesetzentwurf „Grundsteuergesetz Nordrhein-Westfalen (GrStG NW)“ der FDP-Fraktion (Drucksache 18/49) befasste sich eine Anhörung des Haushalts- und Finanzausschusses am 25. August 2022. Der Gesetzentwurf sah eine Abkehr vom sog. Bundesmodell, das auch in NRW gilt, hin zu einem Grundsteuer-Modell nach hessischen Vorbild vor. Nach diesem Flächenfaktor-Modell müssen die Eigentümer keine Daten angeben, die bereits vorliegen. So werden u. a. weder das Baujahr noch Kernsanierungen oder die Zahl der Garagenstellplätze abgefragt. Maßgeblich sind vor allem die Größe, die Lage und die Nutzung für die Höhe der Grundsteuer.

Eine wertbezogene Bemessungsgrundlage, wie sie derzeit in Nordrhein-Westfalen gilt, hat Haus & Grund [RHEINLANDWESTFALEN](#) als zu kompliziert und zu unberechenbar abgelehnt. Eine Lösung, die sich nur an Gebäude- und Grundstücksflächen ausrichtet, ist für die Finanzverwaltung und Steuerpflichtige deutlich weniger aufwendig. Zudem birgt sie für Mieter und Eigentümer in jenen Ländern, die von der Öffnungsklausel in Art. 72 Abs. 3 Nr. 7 des Grundgesetzes Gebrauch machen, nicht die Gefahr, einer unkalkulierbaren Belastungsdynamik. Ein wertbasiertes Grundsteuermodell führt dagegen grundsätzlich immer dazu, dass die Grundsteuer dort steigt, wo Immobilienpreise und mithin auch Mieten steigen. Insofern hat sich, um diese Nachteile zu vermeiden, eine große Zahl von Bundesländern bewusst für alternative, flächenbasierte Grundsteuermodelle entschieden.

Deswegen hat Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN seinerzeit bewusst dafür geworben, dass Nordrhein-Westfalen ebenfalls von der Option Gebrauch macht, für sich ein anderes Modell zu finden als der Bund. Ein solches flächenbasiertes Modell entlastet nicht nur selbstnutzende Eigentümer und Mieter, sondern ebenfalls die Wirtschaft und die Finanzverwaltung.

In Nordrhein-Westfalen war bislang weder ein flächenbasiertes Modell, noch ein Flächenfaktor-Modell oder die Anpassung der Steuermesszahlen, die Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN bisher unterstützt hat, im nordrhein-westfälischen Landtag mehrheitsfähig.

Wir haben die Ankündigung von Finanzminister Dr. Marcus Optendrenk begrüßt, 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. Zuletzt haben wir die Kombination aus Anpassung der Steuermesszahlen und die Einführung der Festlegung differenzierter Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer in NRW vorgeschlagen. Den Kommunen sollte aber zumindest die Möglichkeit eingeräumt werden, durch differenzierte Hebesätze für Wohn- und Gewerbegrundstücke die Unterschiede ausnivellieren zu können. Das ist wichtig, weil die Belastungsverschiebungen durch die Grundsteuerreform nicht in allen Kommunen genau gleich hoch ausfallen.

II.

Der vorliegende Gesetzentwurf der Fraktion der CDU und der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen setzt die bisherige Ankündigung des Finanzministers nunmehr in die Tat um. Der Gesetzentwurf schafft eine Option für die Kommunen, eine Differenzierung zugunsten von Wohngrundstücken als Förderung des Wohnens vorzunehmen.

Nachdem der Gesetzentwurf in den Landtag eingebracht worden ist, haben sich Verbände bereits sehr kritisch geäußert.

So wird eine Mehrbelastung für Unternehmen in zentralen Lagen und eine Gefährdung des Wirtschaftsstandortes NRW befürchtet. Sollten keine Änderungen vorgenommen werden, kommt es aber zu einer deutlichen Lastenverschiebung von gewerblichen Grundstücken zu Wohngrundstücken. Das führt zu einer deutlichen Mehrbelastung für Eigentümer und Mieter. Die Steuermesszahlen fließen in die Berechnung der Grundsteuer ein und liegen aktuell für Gewerbegrundstücke bei 0,34 Promille und für Wohngrundstücke bei 0,31 Promille. Selbst bei der Anpassung der Steuermesszahlen wäre durch eine

Vergrößerung der Differenz zwischen den beiden Werten erreicht worden, dass die neue Grundsteuer Gewerbegrundstücke weniger stark entlastet und Wohngrundstücke weniger stark belastet. Sowohl bei der Anpassung der Steuermesszahlen als auch bei der Einführung von differenzierten Hebesätzen geht es vor allem darum, dass durch die Grundsteuerreform zum 1. Januar 2025 keine (übermäßige) finanzielle Mehrbelastung fürs Wohnen entsteht. Bezahlbare Wohnkosten sind für Beschäftigte sehr wichtig und begünstigen daher in Zeiten von Arbeits- und Fachkräftemangel den Wirtschaftsstandort NRW.

Es werden verfassungsrechtliche Bedenken vorgetragen. Auch würden die Kommunen von der Option keinen Gebrauch machen. Es sei zudem kurzfristig technisch nicht möglich, differenzierte Hebesätze einzuführen. Bereits schon heute legt die einzelne Kommune verschiedene Hebesätze bei der Grundsteuer A, B und neuerdings auch für die Grundsteuer C fest. Einen „Flickenteppich“ hinsichtlich der Höhe der Hebesätze bei der Grundsteuer B ist in NRW schon aktuell gegeben. Niederkassel hat mit 1.100 Prozent den höchsten Hebesatz. Verl hat mit 170 Punkten den niedrigsten Hebesatz. Im nächsten Jahr sind Kommunalwahlen. Die zur Wahl stehenden Parteien werden die Möglichkeit, die Wohnkosten von selbstnutzenden Eigentümern und Mietern stabil zu halten, zumindest aber nicht weiter zu erhöhen, bei der Aufstellung des Haushaltsplanes sicherlich berücksichtigen. Das Finanzministerium des Landes NRW hat außerdem zugesagt, den Kommunen bis Ende Juni die Hebesätze zur Verfügung zu stellen, die auf der Ebene der jeweiligen Kommune zu einer Aufkommensneutralität führen würden. Hierbei werden auch die differenzierten Hebesätze veröffentlicht. Darüber hinaus unterstützt das Ministerium die Städte und Gemeinden bei der Erarbeitung von Mustersatzungen und bei der Finanzierung der erforderlichen IT-Programmierung.

III.

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.

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. 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.

IV.

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.

V.

Die finanzielle Mehrbelastung erfolgt sowohl für selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer als auch für Mieterinnen und Mieter bereits ab 2025, wenn nicht gehandelt wird. Von daher ist Eile geboten, in Nordrhein-Westfalen rechtliche Grundlagen wie im vorliegenden Gesetzentwurf zu schaffen, um zumindest differenzierte Hebesätze für Wohngrundstücke und für Nichtwohngrundstücke zu ermöglichen und somit einen Beitrag für bezahlbares Wohnen zu leisten.

Mit freundlichen Grüßen

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


RA Dr. Johann Werner Fliescher
Vizepräsident


Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Verbandsdirektor