

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
18/1581

A07, A02



Stellungnahme

BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.

Verband der mittelständischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Stellungnahme zur Anhörung des Haushalts- und Finanzausschusses und des Ausschusses für Heimat und Kommunales am 18. Juni 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

Düsseldorf, 17.06.2024

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

Im Rahmen einer Anhörung des Haushalts- und Finanzausschusses am 16.04.2024 hat der Verband bereits schriftlich Stellung bezogen und die ablehnende Haltung an dem in NRW eingeführten Grundsteuermodell und damit auch Kritik an dem nun erfolgenden Besserungsversuch durch Einführung differenzierender Hebesätze geäußert.

Nordrhein-Westfalen hat sich für das Bundesmodell entschieden, das besonders bürokratisch ist und eine Aufkommensdynamik mit sich bringt. Der Gesetzentwurf verstärkt diese Fehlentscheidung.

ZUM GESETZESENTWURF

Der BFW NRW kritisiert den Gesetzesentwurf aus folgenden Gründen:

1. Die Grundsteuer sollte so gestaltet sein, dass sie mit minimalem Aufwand für Steuerbehörden und Steuerpflichtige nachvollziehbar ist und erhoben werden kann.

Durch die Einräumung einer Möglichkeit, auf kommunaler Ebene differenzierte Hebesätze einzuführen, wird die Grundsteuer noch mehr als bisher zum Spielball politischer Diskussionen und auch politischer Mehrheiten in den Rathäusern.

Dies wird im Antrag selbst bestätigt durch folgende Aussage:

Dies eröffnet den Kommunen die Möglichkeit, im Rahmen der Grundsteuer eigene politische Lenkungsziele festzulegen, die auf der 1. Stufe (Bewertungsebene) rechtlich nicht zulässig wären, beispielsweise die Förderung des Wohnens als hohes soziales Gut oder die Steigerung der Attraktivität der Kommune als Wirtschaftsstandort.

Baupolitik und auch Wirtschaftspolitik erfährt in Kommunen je nach politischer Mehrheit äußerst unterschiedliche Prioritäten, die nicht unbedingt einhergehen mit dem Ziel, mehr Wohnraum zu schaffen oder die lokale Wirtschaft zu stärken. Im Gegenteil!

Die Grundsteuer

2. Unternehmen brauchen Verlässlichkeit. Alleine die Einräumung des gesetzlichen Spielraums für Kommunen ist wirtschaftsfeindlich, wenn die Anhebung der Grundsteuer bzw. des jeweiligen Hebesatzes nach jeder Kommunalwahl erneut diskutiert werden kann. Die Gewerbesteuer ist bereits ein fiskalisches Instrument, mit dem Kommunen unmittelbar vom Erfolg der Unternehmen profitieren. Es ist nicht erkennbar, weshalb auch bei der Grundsteuer eine Möglichkeit eingeräumt werden soll, zusätzliche Lasten abzuverlangen.

Durch die geplante Differenzierung der Hebesätze wird somit der Weg für eine zweite Form der Gewerbesteuer geebnet, die vor allem lokal verwurzelte mittelständische Unternehmen trifft. In Zeiten von Fachkräftemangel über alle Branchen hinweg ist das ein falsches Signal.

3. Ziel der Regelung soll es sein, den Kommunen Freiraum bei der Ausschöpfung ihrer Steuerquellen zu bieten. Kommunen müssen angesichts eines immer größer werdenden Aufgabenfeldes ohne ausreichende Gegenfinanzierung Finanzierungsquellen ausschöpfen. Es ist also nur eine Frage der Zeit, bis neue Aufgaben oder Haushaltsschiefen Kommunen zwingen, den Hebesatz für Nicht-Wohnungsgrundstücke zu erhöhen, um zusätzliche Einnahmen zu generieren. Die Grundsteuer darf aber nicht herangezogen werden, um eine unzulängliche Finanzausstattung der Kommunen seitens des Bundes und des Landes auszugleichen. Dies wäre einmal mehr eine Verlagerung der Verantwortung bei der Finanzierung staatlicher Aufgaben auf die Kommunen.

4. Der Gesetzentwurf ermöglicht eine Verdrängung von Gewerbe aus urbanen Räumen und konterkariert damit städtebauliche Ziele. Mit Blick auf ressourcen- und flächenschonendes Bauen fordern Städte in der Regel, dass neu entstehende Quartiere Flächen bzw. insbesondere Gebäude mit verschiedenen Nutzungen aufweisen. Wenn gemischt genutzte Grundstücke künftig höher besteuert werden können, wird die Schonung einer steuerlichen Überbelastung der darauf befindlichen Wohneinheiten obsolet.

Dies Problematik dürfte sehr viele Immobilien in Zentrenlagen treffen und vom Gesetzgeber so nicht beabsichtigt sein.

5. Die Grundsteuer sollte eine rein fiskalische Funktion beibehalten und nicht als zusätzliches Interventionsinstrument in Konkurrenz zu anderen baupolitischen Instrumenten stehen.

Im Gesetzesentwurf heißt es auf S. 3:

Dies eröffnet den Kommunen die Möglichkeit, im Rahmen der Grundsteuer eigene politische Lenkungsziele festzulegen, die auf der 1. Stufe (Bewertungsebene) rechtlich nicht zulässig wären, beispielsweise die Förderung des Wohnens als hohes soziales Gut oder die Steigerung der Attraktivität der Kommune als Wirtschaftsstandort.

6. Darüber hinaus weicht der Gesetzgeber mit dieser Begründung der eigenen Verantwortung aus und verlagert die Lösung des im Bundesmodell verankerten Problems – die stärkere Besteuerung von Wohngrundstücken – auf die Kommunen.

7. Schließlich geschieht dies noch nicht einmal stringent, denn die Kommunen sollen selbst entscheiden, ob sie von differenzierten Hebesätzen Gebrauch machen und in welcher Weise. Damit könnte also auch alles „bleiben wie gehabt“ und schlichtweg gar keine Entlastung des Wohnens stattfinden.

Im Ergebnis appelliert der BFW NRW daher auch weiterhin an die Landesregierung, umzusteuern und ein unbürokratische Steuermodell ohne Belastungsdynamik einzuführen. Bis dahin muss beispielsweise eine Anpassung der Grundsteuermesszahlen übergangsweise die systematische Mehrbelastung von Wohngrundstücken absichern.

Wir vertreten die Interessen unserer rund 300 Mitgliedsunternehmen auf Landesebene und sind angesehenere 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