Haus & Grund Rheinland Westfalen, Aachener Str. 172, 40223 Düsseldorf

Herrn Minister
Lutz Lienenkämper
Ministerium der Finanzen des
Landes Nordrhein-Westfalen
Jägerhofstr. 6
40479 Düsseldorf

Haus & Grund Rheinland Westfalen
Landesverband Rheinisch-Westfälischer
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Durchwahl
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom
Unsere Zeichen
Ansprechpartner Dr. Johann Werner Fliescher
Datum 11. April 2019

Einfach, rechtssicher und zuverlässig –
Verbände für eine vernünftige Reform der Grundsteuer

Sehr geehrter Herr Minister,

aufgrund der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 10.04.2018 muss die Grundsteuer reformiert werden. Die bekannt gewordenen Eckpunkte der Einigung sind nach Auffassung der Verbände nicht geeignet, die Erhebung der Grundsteuer so zu reformieren, dass eine einfache, rechtssichere und dauerhaft aufkommensneutrale Erhebung der Grundsteuer erfolgt. Wir sehen die Gefahr, dass nun durch den erheblichen Zeitdruck ein politischer Kompromiss entsteht, der zahlreiche Folgeprobleme mit sich bringen würde.

Für eine einfache, gerechte und zuverlässige Reform der Grundsteuer müssen folgende Prinzipien gelten:

Äquivalenzprinzip berücksichtigen: Zweck der Grundsteuer ist es, die Kommunen in die Lage zu versetzen, Leistungen für die Bürgerinnen und Bürger zu erbringen, die nicht bereits durch Gebühren und Beiträge abgedeckt sind. Zur Ermittlung dieses Finanzbedarfs ist der Wert der Grundstücke und Gebäude, die sich in der Kommune befinden, unerheblich.

Administrierbarkeit durch Bürger und Behörden sicherstellen: Die Grundsteuer muss nicht nur bis Ende 2019 neu geregelt, sondern bis spätestens Ende 2024 auch angewendet werden. Sie muss daher insbesondere für die Finanzbehörden, aber auch für Bürgerinnen und Bürger administrierbar sein. Dies spricht für möglichst einfache Modelle.

Streitanfällige Verfahren vermeiden: Ein wertabhängiges Grundsteuermodell bringt zwangsläufig Bewertungsverfahren mit sich, die zu Rechtsunsicherheit und jahrelangen rechtlichen Auseinandersetzungen führen könnten.

Hierzu führen die Verbände im Einzelnen folgendes aus:

1. Die Berücksichtigung von Mietwerten zur Berechnung der Grundsteuer führt bei deren Erhebung zu einem großen Verwaltungsaufwand und gerade in hochpreisigen Gebieten zu einer höheren Grundsteuer. Darüber hinaus tritt der Effekt ein, dass bei der ständig erforderlichen Neubewertung (alle 7 Jahre) automatisch, auch wenn der Hebesatz gleich bleibt, eine Steigerung der Einnahmen auf kommunaler Ebene eintritt. Diesen Einnahmen stehen erhebliche Belastungen der Grundstückseigentümer gegenüber. Zudem ist dieses Verfahren kompliziert und aufwendig sowie auch streitanfällig.
2. Nach den aktuellen Planungen sollen als Mietwerte durchschnittliche Nettokaltmieten auf Basis des Mikrozensus zum Ansatz kommen. Bei aufkommensneutraler Umsetzung würde damit hochpreisiger Wohnraum zu Lasten niedrigerer Mieten begünstigt. Wird hierbei die Möglichkeit eines Nachweises tatsächlich niedrigerer Mieten gestrichen (so der Diskussionsstand per 14.03.2019), führt dies zu einer einseitigen Diskriminierung einer sozial verantwortlichen Vermietung. Dies kann auch rechtssicher nicht dadurch abgemildert werden, dass einzelne Gruppen durch eine niedrigere Steuermesszahl begünstigt werden.
3. Nach den jetzigen Planungen sollen für die Ermittlung der Grundsteuer die Bodenrichtwerte herangezogen werden. Dies führt zu dauerhaften rechtlichen Auseinandersetzungen, weil benachbarte Grundstücke oft ganz unterschiedliche Bodenwerte haben. Auch die höchst unterschiedliche Qualität der Bodenrichtwerde in den einzelnen Kommunen deutet auf die Streitanfälligkeit dieses Modells hin. Mindestens müsste in einem wertabhängigen Modell die gerichtliche Überprüfbarkeit der Bodenrichtwerde verankert werden. Es ist zudem nicht nachvollziehbar, warum der derzeitige Entwurf die Nettokaltmiete *und* die Bodenrichtwerte als Wertkomponenten definiert. Die Berechnungsmethodik eines vereinfachten Ertragswertverfahrens führt dazu, dass bei langer Restnutzungsdauer des Gebäudes der Bodenwert keine oder nur noch ein untergeordnete Rolle spielt. Eine Herausnahme der in der Praxis sehr streitanfälligen Bodenrichtwerte hätte somit neben einem Vereinfachungseffekt den Vorteil, dass ein angestrebtes wertabhängiges Modell mehr Rechtssicherheit aufweisen würde.
4. Die Verbände fordern den Erhalt der Umlagefähigkeit der Grundsteuer, so wie es schon die II. Berechnungsverordnung seit 1957 vorsieht. Sollte die Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf Mieter eingeschränkt werden, werden vermietende Eigentümer Investitionen in den Gebäudebestand unterlassen. Im Hinblick auf das Ziel der Klimaneutralität des Gebäudebestandes bis 2050 ist dies kontraproduktiv.
5. Bei fehlender Umlagefähigkeit stellt die Grundsteuer eine Vermögensabgabe für Grundstückseigentümer dar, Eine Vermögensteuer allein für Grundstückseigentümer dürfte verfassungsrechtlich nicht haltbar sein. Aus dem Äquivalenzprinzip ist zu folgern, dass die Nutzer kommunaler Leistungen, also die Bewohner, die Grundsteuer tragen.
6. Darüber hinaus führt ein möglicher Wegfall der Umlagefähigkeit der Grundsteuer nicht zu einer Absenkung des Mietniveaus. In den engen Märkten werden die Eigentümer die Grundsteuer in die Miete hineinrechnen. Allerdings wird in schwachen Märkten – und dies ist die größte Fläche in Deutschland und auch in diesem Bundesland – eine Weitergabe der Grundsteuer an die Mieter über eine entsprechende Mietberechnung nicht möglich sein. Dies führt dazu, dass gerade der oftmals in diesen Märkten vermietende Eigentümer weiteren erheblichen Verschlechterungen ausgesetzt sein wird. Diesen Eigentümern fehlt dann das Kapital, um den Gebäudebestand ordnungsgemäß zu bewirtschaften. Es wird

damit in diesen Märkten zu weiteren Leerständen und zu einer Abwanderung dieser Bevölkerung in die Städte kommen, was den Mietdruck dort verstärkt.

7. Zudem tritt bei fehlender Umlagefähigkeit der Grundsteuer gerade in den Ballungsräumen der Effekt ein, dass diejenigen, die die Grundsteuer zahlen – also die Eigentümer -, letztlich auch über deren Verwendung mitbestimmen wollen und die entsprechenden Hebesätze auf kommunaler Ebene diskutieren. Ziel einer Grundsteuerreform kann auch nicht sein, ein zusätzliches kommunales Dauerstreitthema zu schaffen.
   Darüber hinaus ist es nicht gerecht, in Städten und Ballungsräumen die zahlenmäßige Minderheit der Eigentümer die Daseinsvorsorge für die Mehrheit der Mieter bezahlen zu lassen.
8. Die Grundsteuer dient der Finanzierung der Daseinsaufgaben der Städte und Gemeinden. Die Grundsteuer ist kein Instrument von Sozial- oder Umverteilungspolitik und sollte weder ein Spielball des Mietrechts noch eine verkappte Vermögensteuer sein

Die unterzeichnenden Verbände fordern die Landesregierung von NRW daher auf, das Flächenmodell bei der Reform der Grundsteuer B zu unterstützen oder sich für eine Öffnungsklausel für länderspezifische Regelungen einzusetzen und die Umlagefähigkeit der Grundsteuer bei den Betriebskosten dauerhaft zu erhalten. Die Grundsteuer A sollte auf Grundlage des Ertragswertverfahrens ermittelt werden.

Notgedrungen hat jede Grundsteuerform für den einen oder anderen Teilnehmer Vor- oder Nachteile. Die Summe aller Vor- oder Nachteile sind für Eigentümer wie auch Mieter bei dem Flächenmodell am geringsten. Die oftmals aufgeworfene Kritik, dass mit einem solchen Modell sämtliche Wohnungen in einem Stadtgebiet gleich bewertet werden, trifft so nicht zu. Schließlich haben größere Wohnungen und Häuser nicht nur mehr Wohnfläche, sondern auch einen höheren Grundstücksanteil, so dass die Grundsteuer dementsprechend höher ist.

Mit freundlichen Grüßen

Haus & Grund Rheinland Westfalen e. V.

Konrad Adenauer
Präsident

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen

Alexander Rychter
Verbandsdirektor

BFW Landesverband NRW

Martin Dornieden
Vorsitzender

IVD West

Alexander Geischer
Geschäftsführer

Die Familienunternehmer NRW

Thomas Rick
Vorsitzender