



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 18.08.2022

Grundsteuergesetz Nordrhein-Westfalen (GrStG NW)

Gesetzentwurf der Fraktion der FDP, Drucksache 18/49 (Neudruck)

Anhörung des Haushalts- und Finanzausschusses am 25. August 2022

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 108.000 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 14.07.2022 und dem oben näher bezeichneten Gesetzentwurf nehmen wir wie folgt Stellung:

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

Eine wertbezogene Bemessungsgrundlage, wie sie derzeit in Nordrhein-Westfalen gilt, haben die Verbände Haus & Grund Rheinland Westfalen, Bund der Steuerzahler NRW, IHK NRW und Handwerk.NRW in einer gemeinsamen Stellungnahme vom 16.04.2021 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 haben auch die genannten Verbände seinerzeit bewusst dafür geworben, dass Nordrhein-Westfalen ebenfalls von der Option Gebrauch macht, für sich ein besseres Modell zu finden als der Bund. Ein solches flächenbasiertes Modell entlastet nicht nur selbstnutzende Eigentümer und Mieter, sondern ebenfalls die Wirtschaft und die Finanzverwaltung.

Das hier von der FDP vorgeschlagene Modell ist kein reines Flächenmodell, weil es im Bereich der Grundstücksfläche tatsächliche Wertfaktoren berücksichtigt, die einfach über Bodenrichtwert-Informationssysteme abgefragt werden können. Damit werden Lagefaktoren des jeweiligen Grundstücks berücksichtigt und so ein verschiedentlich vorgebrachter Kritikpunkt an einem reinen Flächenmodell vermieden.

Das Modell führt aber im Hinblick auf die Ansetzung von rein flächenbasierten Gebäudewerten, einfachen Berechnungsparametern sowie einer Verlängerung der Fristen für eine Neufestsetzung zu einer erheblichen Verwaltungsvereinfachung und damit Kosteneffizienz. Darüber hinaus vermeidet das Modell ungerechtfertigte und verfassungswidrige Pauschalrabatte für Immobilien, die zwar wertmäßig mit anderen Immobilien vergleichbar sind, aber nur deswegen mit einer geringeren Grundsteuer belegt werden, weil sie einer Wohnungsbaugenossenschaft oder städtischen Wohnungsgesellschaft gehören oder es sich um mietpreisgebundene Sozialwohnungen handelt.

Darüber hinaus übernimmt das Modell wesentliche Parameter des gemeinsamen Positionspapiers der Verbände Handwerk.NRW, Unternehmer NRW, IHK NRW und Bund der Steuerzahler vom 16.04.2021 und wird deswegen vom Verband Haus & Grund Rheinland Westfalen positiv bewertet.

Im Einzelnen wird Folgendes ausgeführt:

A. Aspekte, die für ein eigenes Modell in Nordrhein-Westfalen sprechen

I. Die Erhebung der Grundsteuer nach dem Bundesmodell ist übertrieben aufwendig und damit kostenintensiv

Auf der Seite der Finanzverwaltung heißt es am 12.08.2022: „Die Finanzämter in Nordrhein-Westfalen haben bereits im Vorgriff auf die Arbeiten zur Grundsteuerreform in den letzten Jahren mehr als 300 Regierungsbeschäftigte zusätzlich unbefristet eingestellt. Zusammen mit dem bereits vor der Reform eingesetzten Bestandspersonal sind aktuell rund 825 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Grundstücksstellen beschäftigt. Hinzu kommen weitere 150 Aushilfskräfte für die Grundstücksstellen.“

<https://www.finanzverwaltung.nrw.de/grundsteuer-reform-finanzaemter-stellen-weiteres-personal-ein>

Allein die 300 deswegen unbefristet angestellten Regierungsbeschäftigten verursachen 12,6 Millionen Euro Kosten jährlich, ohne Arbeitgeberanteile und Rentenanwartschaften (bei Einstufung als Finanzwirt, A-9). Hinzu kommen die jeweils bei der Neuerhebung der Grundsteuer alle sieben Jahre notwendigen Beratungen und Informationen der Bürger, die in einem ähnlichen Umfang wie bei der jetzigen Ersterhebung erforderlich werden. Dieses setzt erneut die Schaltung von eigenen Websites, die Produktion von Informationsfilmen und die Einstellung befristeter Kräfte für die Bearbeitung der vielen Hotline-Anfragen und Grundsteuerbescheide voraus.

Ein Modell, das auf einfachen Werten wie Grundstücksfläche und Wohnfläche basiert, führt demgegenüber dazu, dass die jeweiligen Nacherhebungen nicht so häufig stattfinden müssen, weil nach den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts keine starken Differenzen im Gesamtmodell durch Wertveränderungen, Neu- und Umbauten oder Wertsteigerungen/Absenkungen mehr entstehen. Ein solches Modell ist veränderungstoleranter als ein wertbasiertes Modell.

II. Ein wertbasiertes Grundsteuermodell ist nicht notwendig, um Grundsteuern sachgerecht zu erheben

Die Grundsteuer ist als Abgabe eine planbare und eigenständige Einkommensquelle für die Kommunen in Nordrhein-Westfalen. Sie dient der Sicherung einer auskömmlichen finanziellen Ausstattung der Städte und Gemeinden. Auf diese Zielrichtung muss sich die Grundsteuer auch in Zukunft konzentrieren.

Die Grundsteuer kann insbesondere nicht nach dem für das Steuerrecht üblichen Grundsatz der Leistungsfähigkeit ausgerichtet werden, da die persönlichen Verhältnisse der Eigentümer und der Mieter durch die Grundsteuer nicht erfasst werden können. Denn sie ist eine Objektsteuer, und sie ist umlagefähig auf alle, die als Mieter dieses Objekt nutzen. Die Grundsteuer kann auch nicht nach dem Äquivalenzprinzip ausgerichtet werden, das die Besteuerung an der Inanspruchnahme öffentlicher Leistungen ausrichtet. Öffentliche Leistungen, die für die Erschließung von Grundstücken und Immobilien erbracht und genutzt werden, werden nämlich typischerweise – und viel genauer – über Gebühren abgerechnet. Darüber hinaus ist die Inanspruchnahme von öffentlichen Einrichtungen oder der kommunalen Daseinsvorsorge nicht vom Wert der Immobilie abhängig.

Schon allein deswegen ist ein Wertansatz bei der Grundsteuer, der sich an den tatsächlichen Immobilienwerten orientiert, verfehlt. Die Grundsteuer sollte sich vielmehr an dem Grundsatz ausrichten, dass sie mit dem geringstmöglichen Aufwand für die Steuerbehörden und für die Steuerpflichtigen erhoben werden kann.

III. Das Bundesmodell führt zu einer Dynamisierung der Grundsteuer

Grundsteuern sind ein wesentliches Mittel zur Gemeindefinanzierung.

Üblicherweise steigen Grundstückswerte und Mieten, schon allein, weil feste Sachwerte, wie Gebäude und Grundstücke, inflationsstabil sind. Dies führt bei dem in NRW derzeit geltenden Bundesmodell zu einer ständig steigenden Grundsteuer, da das Modell auf Grundstücks- und Mietwerten basiert. Infolge dieser Dynamisierung der Grundsteuer kommt es bei jeder Nacherhebung zu steigenden Grundsteuerlasten für Mieter und Eigentümer und damit zu steigenden Mieten sowie steigenden Wohnkosten von Selbstnutzern.

Ein einfaches flächenbasiertes Modell legt den Fokus auf den notwendigen finanziellen Bedarf für die Gemeindefinanzierung und auf den hiermit korrespondierenden Hebesatz, da Wertfaktoren bei der Berechnung des Grundsteuerwertes eine untergeordnete Rolle spielen. Die Gemeindefinanzierung ist schließlich auch der eigentliche Zweck der Erhebung der Grundsteuer.

Das Modell stellt für die Bürger eine einfache Vergleichbarkeit zwischen den unterschiedlichen grundsteuerrelevanten Parametern in den einzelnen Gemeinden her und erleichtert auch den Gemeinden die Diskussion über die durch die Grundsteuer erforderliche Gemeindefinanzierung.

Die zehn Städte mit der höchsten Grundsteuer im Grundsteuerranking (<https://www.hausundgrund.de/sites/default/files/downloads/grundsteuerranking2021-haus-u-grund-deutschland0.pdf>, dort Seite 18) liegen, bis auf Berlin, in Nordrhein-Westfalen. Umso nachteiliger ist es für die Bürger, dass das Grundsteuerniveau durch die hier geltende Reform und die ihr innewohnende Dynamik noch zusätzlich angeheizt wird.

IV. Wertbedingt nicht gerechtfertigter Rabatt belastet alle anderen Eigentümer

Nach den Urteilen des Bundesverfassungsgerichts hat der Gesetzgeber bei der Neufassung der Berechnungsparameter für die Grundsteuer Folgendes zu beachten (-1 BvL 11/14 -; - 1 BvL 12/14 -, - 1 BvL 1/15 -; - 1 BvR 639/11 -, - 1 BvR 889/12 Randzahl 92):

Art. 3 Abs. 1 GG lässt dem Gesetzgeber bei der Ausgestaltung von Bewertungsvorschriften für die steuerliche Bemessungsgrundlage einen weiten Spielraum, **verlangt aber ein in der Relation realitätsgerechtes Bewertungssystem.**

An einem solchen realitätsgerechten Bewertungssystem fehlt es, wenn trotz gleicher tatsächlicher Werte nach dem Bewertungsgesetz gemäß § 15 des Grundsteuergesetzes für Wohnungen von Wohnungsbaugenossenschaften, städtischen Wohnungsgesellschaften und Sozialwohnungen ein „Rabatt“ von 25 % gewährt wird.

So führt das Bundesverfassungsgericht in den oben genannten Entscheidungen (Randzahl 109) aus: *„Würden die Einheitswerte in allen Fällen gleichmäßig hinter steigenden Verkehrswerten zurückbleiben, führte dies allein zu keiner verfassungsrechtlich relevanten Ungleichbehandlung, da das Niveau der Einheitswerte untereinander in Relation zum Verkehrswert gleich bliebe.“*

In Düsseldorf müsste lt. Zensus 2011 bei ca. 8 % aller Wohnungen ein Nachlass bei der Grundsteuer gewährt werden. Wenn der Gesetzgeber sich dafür entscheidet, ein wertbasiertes Bewertungsmodell für Immobilien zu implementieren, kann er den Wert und damit die Grundsteuer, um eine Vergleichbarkeit der Immobilien zu gewährleisten, nicht einfach pauschal um 25 % reduzieren.

(https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2019/HGG_VPI/Statement_HGG_VPI_PDF.pdf?__blob=publicationFile).

Dies muss gewährt werden, da Genossenschaften oder städtische Wohnungsgesellschaften Eigentümer der Objekte sind oder eine Sozialbindung besteht. An allen vermieteten Wohnungen beträgt der Anteil dieser Wohnungen sogar ca. 10,8 %. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass die anderen Eigentümer bei

entsprechender Aufkommensneutralität der Grundsteuer einen deutlich höheren Anteil zahlen müssten, als es der Fall wäre, wenn die Immobilien der oben genannten Unternehmen sachgerecht bewertet würden. Dabei gibt es laut dem statistischen Bundesamt nachweislich keinen Automatismus, dass Genossenschaften oder städtische Wohnungsunternehmen die Mieten weniger stark erhöhen oder gar geringere Mieten verlangen. Darüber hinaus existiert auch kein allgemein gültiger Erfahrungssatz, dass die von diesen Marktteilnehmern gehalten Wohnungen pauschal 25 % weniger wert sein sollen.

Schaubild 12
Preisindizes für Mieten nach Vermietertypen
 2015 = 100



Die vom statistischen Bundesamt erstellte Grafik belegt, dass private Kleinvermieter die Mieten weniger stark anpassen, als Vermieter in öffentlichen Trägerschaften und Wohnungsgenossenschaften. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass der Immobilienwert bei privaten Kleinvermietern im Durchschnitt geringer sein müsste, als bei den anderen Marktteilnehmern. Dennoch werden sie den Löwenanteil des gewährten Rabattes für die anderen Marktteilnehmer tragen müssen, weil sie bei weitem den größten Anteil im Immobilienbesitz stellen (in Düsseldorf 73 %).

V. Gewerbliche Nutzung nicht durch hohe Grundsteuern verdrängen

Eine Reform der Grundsteuer sollte nicht zu einer Lastenverschiebung zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen führen. Viele politische Instrumente favorisieren bereits jetzt den Wohnungsbau und drängen gewerbliche Nutzungen immer weiter zurück. Dem darf durch die Grundsteuer nicht noch weiter Vorschub geleistet werden, zumal gewerbliche Eigentümer und Mieter bereits durch die Gewerbesteuer

eine besondere Belastung zu tragen haben und sich mit der Gewerbesteuer auch im wesentlichen Umfang an der Gemeindefinanzierung beteiligen.

Dabei ist es gerade aus ökologischen Gründen sinnvoll, auch in den Städten eine gewerbliche Tätigkeit und eine Industrieproduktion zuzulassen, um Fahrwege einzusparen oder günstige Verbindungen mit dem ÖPNV in städtische Regionen nutzen zu können. Eine Verstärkung der Belastung von produzierendem oder sonstigem Gewerbe durch die Grundsteuer kann auch im Hinblick auf die drohende Rezession durch Gasmangel und die Coronakrise nicht das Ziel des politischen Handelns sein.

VI. Überforderung der Bürger und Institutionen mit der neuen Grundsteuer vermeiden

Der jetzige Zeitplan zur Erhebung der neuen Grundsteuer ist ambitioniert. Nicht nur die Abgabefrist für die komplexen Angaben, die im Bereich von gewerblich genutzten oder gemeinschaftlich genutzten Grundstücken sogar überkomplex sind, ist sehr kurz, sondern auch die Auswertung der Angaben und die Gestaltung/Erhebung der neuen Grundsteuer zum 01.01.2025. Viele Bürger beklagen sich über die fehlende Zugänglichkeit zu dem Portal ELSTER, haben kein eigenes ELSTER-Konto und auch Steuerberater sind überlastet oder sehen in der Hilfestellung für Grundsteuererklärungen und die dafür notwendige Einarbeitung kein sinnvolles Beratungsmodell, zumal nur alle sieben Jahre ein Tätigwerden möglich ist.

Steuerberater beklagen sich über die kurzen Abgabefristen, die gerade bei komplexen Sachverhalten den Erhebungs- und Beratungsaufwand deutlich erhöhen.

Zudem scheint es so zu sein, dass gerade bei Personenmehrheiten auf Seiten der Abgabepflichtigen nur eine Person informiert wird, was die Zuordnung der Liegenschaft und Steuerpflicht erheblich verkompliziert.

VII. Systemwiderspruch im Bewertungsgesetz vermeiden

Das Bewertungsgesetz dient dazu, den tatsächlichen Immobilienwert festzustellen. In das Bewertungsgesetz wurden diverse Vorschriften eingefügt, die sich konkret mit der Erhebung des Immobilienwerts für die Grundsteuer beschäftigen. Viele Vorgaben des Bewertungsgesetzes, die üblicherweise für die Gebäudebewertung gelten, wurden in diesem Rahmen nicht berücksichtigt, sondern eigenständige Regelungen geschaffen, die aus Vereinfachungsgründen zu einer Pauschalierung von Wertfaktoren der Grundstücke / Gebäude führen.

Dies bewirkt einen systematischen und aus dem Bewertungsgesetz nicht erklärbaren Widerspruch zwischen den echten Grundstücks- und Gebäudewerten und den Werten, die für die Grundsteuer erhoben werden. Entscheidet man sich aber für ein wertbasiertes Modell, ist eine Pauschalierung von Grundstückswerten unzulässig, weil das im System zu einer Verzerrung zwischen tatsächlichem Wert und Grundsteuerwert führt.

VIII. Klageanfälliges Modell

Die nach dem Bundesmodell vorgegebenen Bewertungsparameter sind hochkomplex. Sie hängen von einer mehr oder weniger zufälligen Festlegung eines Grundstückswertes ab. Darüber hinaus sind verschiedene Parameter, wie unterschiedliche Steuermesszahlen, je nachdem ob es sich um ein bebautes oder unbebautes Grundstück handelt, oder entsprechende Abschläge/Zuschläge bei Grundstücksgrößen (Anlage 36 zu den §§ 251 und 257 Absatz 1 Bewertungsgesetz) zu berücksichtigen.

Es sind unterschiedliche Vervielfältiger (Anlage 37 (zu § 253 Absatz 2)) je nach Restnutzungsdauer des Grundstücks zu berücksichtigen. Dabei kann die Restnutzungsdauer durchaus höchst strittig sein, abhängig davon, welche Maßnahmen an dem Objekt zur Wertverbesserung vorgenommen wurden. Werden Maßnahmen mit Baugenehmigung zeitlich konzentriert durchgeführt, führt dies nach dem Bewertungsgesetz zu einer Neubewertung, während Einzelmaßnahmen ohne Baugenehmigung „unter dem Radar bleiben“ und nicht zu einer Neubewertung führen, obwohl sie möglicherweise den gleichen wertsteigernden Effekt haben.

Es werden unterschiedliche Liegenschaftszinssätze im § 256 Bewertungsgesetz festgesetzt, obwohl diese, je nach Gemeindegebiet, vom örtlichen Gutachterausschuss gegebenenfalls anders festgesetzt werden. Darüber hinaus sinkt der Liegenschaftszins nach Abs. 2 und 3 der vorgenannten Vorschrift pauschal ab, wenn der anzusetzende Bodenrichtwert einen bestimmten Wert übersteigt.

Allein dieser kleine Überblick zu den unterschiedlichen und komplexen Regelungen zeigt, dass sich jede Regelung für sich im Einzelfall Streitpotenzial bieten kann.

B. Ausführungen zum Gesetzentwurf im Speziellen

Die vorhergehenden Ausführungen zeigen, dass es viele gute Argumente für eine Entscheidung zugunsten eines flächenbasierten Modells gibt. Hier wurden nur die wesentlichen Aspekte in Bezug auf den Gesetzentwurf dargestellt.

I. § 5: einfacher Flächenbeitrag Grundstück/Wohnfläche

Nach dem vorgeschlagenen Modell beträgt der Flächenbeitrag $0,04 \text{ €/m}^2$, multipliziert mit dem in § 7 festgesetzten Faktor für Grund und Boden. Dies entspricht einer einfachen und nicht streitanfälligen Berechnungsmethode. Grundstücksflächen sind in der Regel bekannt oder zumindest einfach zu ermitteln, so dass diese Angaben in der Regel vom Bürger noch nicht einmal gesondert in einer Festsetzungserklärung abgegeben werden müssen.

Auch ein Flächenbeitrag je Quadratmeter Wohnfläche von $0,50 \text{ €/m}^2$ ist in der Anwendung und Höhe angemessen und führt zu einfachen Erhebungserklärungen. Die Wohnfläche ist oftmals bekannt bzw. kann mit einfachen Hilfsmitteln von den Steuerpflichtigen selbst ermittelt werden.

Zudem enthält § 5 Abs. 2 Hinweise, wie die Wohnfläche in besonderen Fällen ermittelt werden kann. Hier ist durchaus vorstellbar, dass weitere Zweifelsfragen, die sich im Bereich der Ermittlung von Wohnflächen ergeben, zusätzlich in diesem Gesetz geklärt werden, um Rechtssicherheit herzustellen.

II. § 6: Steuermesszahlen

Der Entwurf eines Grundsteuergesetzes für NRW vermeidet den verfassungswidrigen Ansatz eines Rabattes für eine Vielzahl von Wohnungen, die entweder der Mietpreisbindung der öffentlichen Wohnraumförderung unterliegen, einer Genossenschaft oder einer städtischen Wohnungsgesellschaft gehören.

Zudem bietet der Entwurf auch für die Bewertung von gewerblich genutzten Grundstücken einfache Lösungen, indem die Steuermesszahl in diesen Fällen auf 100 % angehoben wird, für den Fall der Nutzung der Fläche als Wohnfläche auf 70 % abgesenkt wird.

Hierdurch wird nicht nur den Steuerpflichtigen und deren Beratern die Möglichkeit gegeben, die Grundsteuer einfach selbst zu berechnen oder eine Berechnung zu kontrollieren, sondern auch die Grundsteuererhebung für die Finanzämter deutlich vereinfacht.

Der vorgesehene Rabatt für Kulturdenkmäler findet sich auch in dem derzeit in Nordrhein-Westfalen zur Anwendung kommenden Grundsteuermodell und ist in Hinblick auf die oft deutlich geringeren Werte bei Denkmälern angemessen.

III. § 7: Faktor Grund und Boden

Der in § 7 festgesetzte Faktor aus dem Quotienten von Bodenrichtwert (Dividend) und durchschnittlichem Bodenrichtwert (Divisor) vermeidet die lediglich punktbezogene Berücksichtigung der Grundstückswerte nach dem jetzigen Bundesmodell, führt aber gleichzeitig dazu, dass Lagevor- und -nachteile von Grundstücken im Stadtgebiet angemessen berücksichtigt werden.

Streitigkeiten über Bodenrichtwerte, die allein dadurch bedingt sind, dass Grundstücke an einer willkürlich erscheinenden Grenze zwischen zwei unterschiedlich hohen Bodenrichtwert-Zonen liegen, werden durch die hier vorgenommene Nivellierung vermieden.

Besonders große und/oder wertvolle Grundstücke werden dennoch mit einem höheren Bodenrichtwert berücksichtigt, was dem Gerechtigkeitsempfinden dient.

Darüber hinaus können Bodenrichtwerte und auch der durchschnittliche Bodenrichtwert, ebenso wie die Größe des jeweiligen Grundstücks, einfach durch das Finanzamt ermittelt werden. Angaben der Steuerpflichtigen sind hierzu nicht notwendig.

IV. § 8: Hauptveranlagung

Die Durchführung der Hauptveranlagung nur alle 14 Jahre entlastet die Finanzverwaltung und gleichzeitig auch die Eigentümer. Dadurch, dass im Wesentlichen ein wertunabhängiges Modell zur Anwendung kommt und dadurch Wertunterschiede ausgeblendet werden, wird der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts Genüge getan. Diese verlangt ausdrücklich nur gleiche Wertrelationen zwischen den einzelnen Bewertungsgegenständen. Diese Forderung wird durch den in § 7 des Gesetzentwurfes vorgesehenen Faktor erfüllt.

Selbst wenn es für das einzelne Grundstück Wertveränderungen geben mag, so fallen diese nicht ins Gewicht. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich der Divisor im Faktor nach § 7 (durchschnittlicher Bodenrichtwert im Bereich der Gemeinde) in kürzerer Zeit wesentlich ändert.

V. § 9: Neuveranlagung

Die hier vorgesehenen Vorgaben zu Neuveranlagung sind einfach greifbar und weniger komplex als die Vorgaben im Bundesmodell.

VI. § 10: Nachveranlagung

Hier ist einfach und klar geregelt, in welchen Fällen eine Nachveranlagung (eine wirtschaftliche Einheit entsteht neu oder die Wohnfläche wird vergrößert oder verkleinert oder der Grund für eine Steuerbefreiung entfällt) erfolgen kann. Diese Regelung ist für Steuerpflichtige einfach greifbar und vereinfacht die Prozesse in der Steuerverwaltung maßgeblich.

VII. § 13: Hebesatz für baureife Grundstücke

Grundsätzlich steht der Verband einer Grundsteuer C ablehnend gegenüber. Eine erhöhte Grundsteuer für baureife Grundstücke führt langfristig dazu, dass Grundstückseigentümer die bezahlte erhöhte Grundsteuer über den Verkaufspreis refinanzieren wollen und dadurch der Grundstückspreis für unbebaute Grundstücke steigt.

Bei erhöhtem Wohnbedarf im Gemeindegebiet lässt der Entwurf die Anwendung eines besonderen Hebesatzes für baureife Grundstücke zu. Anders als beim Bundesmodell ist jedoch hier eine Beschränkung auf besondere Gebiete der Gemeinde vorzunehmen. Dies führt für die Steuerschuldner zu einer Nachvollziehbarkeit der Regelung und zu mehr Transparenz. Darüber hinaus führt es bei den Gemeinden dazu, sich mit den einzelnen Grundstücken und deren Bebaubarkeit jährlich zu beschäftigen und deswegen Baurechte zu schaffen. Die Beschlussfassung muss jährlich neu erfolgen, so dass eine jeweilige und auch kontinuierliche Beschäftigung des Stadtrates mit den einzelnen Gemeindeteilen, in denen der erhöhte Hebesatz gelten soll, erfolgen muss. Darüber hinaus muss der Gemeindeteil mindestens 10 % der Siedlungsfläche des Gemeindegebiets umfassen. Eine isolierte Regelung für besondere, im Fokus stehende Grundstücksteile ist damit nicht möglich.

Mit dieser Regelung wird einem willkürlichen Ansatz einer Grundsteuer C für alle unbebauten Grundstücke im Gemeindegebiet entgegengetreten. Zudem verhindert diese Regelung, dass die Möglichkeit, unbebaute Grundstücke mit einem besonderen Hebesatz zu belegen, lediglich der Gemeindefinanzierung dient.

Mit freundlichen Grüßen

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


RA Dr. Johann Werner Fliescher
Vizepräsident


Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Verbandsdirektor