

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

Landtag Nordrhein-Westfalen  
Ausschuss für Heimat und Kommunales

per Email: [anhoerung@landtag.nrw.de](mailto:anhoerung@landtag.nrw.de)

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
18. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME**  
**18/1574**

A07, A02

## **Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Fraktion der CDU und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN – Drucksache 18/9242**

„Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen“

Anhörung des Haushalts- und Finanzausschusses  
des Landtags Nordrhein-Westfalen am 18. Juni 2024

13. Juni 2024

Sehr geehrte Frau Vorsitzende,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Gelegenheit, zum oben genannten Gesetzentwurf der Fraktion der CDU sowie der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Stellung nehmen zu dürfen. Der Verband Wohneigentum Nordrhein-Westfalen e.V. vertritt als größte gemeinnützige Verbraucherschutzorganisation speziell 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.

## **Zusammenfassung der Positionen des Verband Wohneigentum NRW:**

- Die sich bereits seit 2019 abzeichnende Lastverschiebung im Zuge der Grundsteuerreform droht, das Wohnen in NRW zu verteuern. Diese Lastverschiebung trifft selbstnutzende Eigentümer und Mieter gleichermaßen.
- Sie potenziert die im Rahmen der Reform ohnehin auftretenden Bewertungssprünge für Einzelne – allen voran Eigentümer von älteren Gebäuden. Dieser Umstand verstärkt das ohnehin bestehende Akzeptanzdefizit der Grundsteuerreform und entfaltet eine sozialpolitisch ungewollte Wirkung.
- Der Verband Wohneigentum NRW fordert daher, dass die im Rahmen der Grundsteuerreform in der Summe auftretende zusätzliche Steuerbelastung für Wohngrundstücke ausgeglichen wird.
- Die vorgeschlagene Einführung differenzierter Hebesätze zum 1. Januar 2025 durch die Kommunen ist ein mögliches Instrument, mit dem dieses Ziel erreicht werden kann. Deshalb begrüßen wir den Gesetzentwurf der regierungstragenden Fraktionen ausdrücklich. Anpassungsbedarf besteht allerdings bei der Einordnung unbebauter Grundstücke.
- Der Gesetzentwurf stellt jedoch – anders als die von uns präferierte Anpassung der Steuermesszahlen – nicht sicher, dass eine höhere Grundsteuer-Belastung für Wohngrundstücke flächendeckend und dauerhaft erfolgt.
- Denn die Haushaltssituation vieler NRW-Kommunen sowie die von der kommunalen Familie postwendend vorgebrachten organisatorischen und rechtlichen Bedenken stimmen uns skeptisch, dass ermäßigte Grundsteuer-Hebesätze flächendeckend, unverzüglich und am Ende auch dauerhaft genutzt werden.
- Ferner führt ein differenziertes Hebesatzrechts zu einer verstetigten Politisierung der Verteilungsfrage bei der Grundsteuer – mit allen Vor- und Nachteilen.
- Wir sehen weiterhin das Land und die Kommunen gemeinsam in der Pflicht. Vor allem kann der vorliegende Gesetzentwurf die Lastverschiebung nur dann verhindern, wenn das Land den Kommunen Orientierungshilfen für die verfassungsrechtlichen Rechtfertigungsgründe gibt und sie bei der technischen Umsetzung unterstützt.
- Neben Musterbegründungen für den Beschluss ermäßigter Grundsteuer-Hebesätze müssen nun vor allem die Daten zu aufkommensneutralen Hebesätzen und den Veränderungen in den Messbetragsvolumina der 396 Kommunen sowie der einzelnen Grundstücksarten schnell öffentlich gemacht werden. Das ist notwendig, damit Bürgerinnen und Bürger endlich Klarheit darüber erlangen, wie hoch ihre Grundsteuer ab 2025 ausfallen wird. Nur so können sie selbst bewerten, welche Hebesätze angemessen sind und wie groß eine Ermäßigung fürs Wohnen ausfallen muss.
- So oder so ist Eile geboten: Verzögerungen bei der Umsetzung ermäßigter Hebesätze oder Steuermesszahlen sind inakzeptabel.

An dieser Stelle verweisen wir zudem auf unsere Stellungnahme 18/1413.

## **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 massiv gesunken. 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). Die Modellrechnungen einzelner Kommunen sowie eine Sammlung von Stichproben des Städte- und Gemeindebunds NRW bestätigen die beschriebene Dynamik. Aufgrund der gegenläufigen Entwicklungen der Steuermesszahlen können die tatsächlichen Mehrbelastungen für Wohngrundstücke nur unter Einbezug der für eine Aufkommensneutralität vielfach notwendigen Hebesatzsteigerungen ermittelt werden. So ergibt sich, dass die Grundsteuer für Wohngrundstücke *in der Summe* in vielen Gemeinden um 20 bis 50 Prozent steigt. Auch die regierungstragenden Fraktionen erkennen dieses Problem im vorliegenden Gesetzentwurf.

## **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.<sup>1</sup> Die zu erwartende und hier beschriebene Lastverschiebung ist dabei keinesfalls marginal tritt nicht nur in Einzelfällen, sondern in Summe auf. Von dieser Lastverschiebung und der sich daraus ergebenden Kostensteigerung sind potenziell alle Bürgerinnen und Bürger betroffen – denn die Grundsteuer zahlen Mieter und selbstnutzende Eigentümer.

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.

Hinzu kommt, dass die Lastverschiebung den Grundsteueranstieg insbesondere bei älteren Gebäuden bzw. Gebäuden mit bislang 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

---

<sup>1</sup> Siehe dazu ausführlich unsere Stellungnahme 18/1413.

viel Grundsteuer zahlen wie in Brandenburg (110 Euro pro Jahr und Einwohner).<sup>2</sup> Auch 2022 war NRW das Bundesland mit den stärksten Grundsteuer-Erhöhungen.<sup>3</sup> 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. Eine Privilegierung von zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken ist aus unserer Sicht angezeigt und auch sachgerecht – schließlich dienen Wohngrundstücke der Verwirklichung des als Menschenrecht anerkannten Rechts auf Wohnen.

Deshalb muss an dieser Stelle 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.

Ferner gilt zu beachten, dass eine Abmilderung der Lastverschiebung nicht eine stärkere Belastung von Gewerbeimmobilien nach sich ziehen würde, sondern lediglich die eintretende Entlastung verringert.

### **Vorteile der Einführung eines differenzierten Hebesatzrechts**

Über eine Differenzierung der Grundsteuer-Hebesätze für unterschiedliche Grundstücksarten lässt sich der in der Summe auftretende Messbetragsanstieg bei Wohngrundstücken grundsätzlich ausgleichen. Wir halten den vorliegenden Gesetzentwurf deshalb im Grundsatz dafür geeignet, das beschriebene Problem zu lösen – auch wenn wir eine (zusätzliche) Anpassung der Steuermesszahlen präferieren.

#### *Tatsächliche Belastung in den Blick nehmen*

Im Gegensatz zur Anpassung der Steuermesszahlen bietet die Differenzierung der Hebesätze die Möglichkeit, bei der Entscheidung über eine „Grundsteuer-Ermäßigung“ die tatsächliche und konkrete Belastungswirkung zu berücksichtigen. Denn die Höhe der Grundsteuer wird final durch den Hebesatz bestimmt und ist insofern abhängig vom Finanzbedarf einer Kommune. Nicht allein die relative Privilegierung durch eine Anpassung der Steuermesszahlen, sondern (auch) die absolute Belastung der Bürgerinnen und Bürger könnte dann Grundlage für die Entscheidung über eine „Grundsteuer-Ermäßigung“ werden. Das ist vor allem deshalb ein Vorteil, weil sich die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer – die Grundsteuerwerte – und damit auch die Verteilung der Grundsteuerlast weder nach dem Äquivalenzprinzip noch dem Leistungsfähigkeitsprinzip richtet.

---

<sup>2</sup> [https://www.ey.com/de\\_de/news/2022-pressemitteilungen/08/grundsteuer-stieg-2021-langsamer-als-im-vorjahr](https://www.ey.com/de_de/news/2022-pressemitteilungen/08/grundsteuer-stieg-2021-langsamer-als-im-vorjahr)

<sup>3</sup> [https://assets.ey.com/content/dam/ey-sites/ey-com/de\\_de/noindex/ey-de-grundsteuer-analyse-2023-august.pdf?mkt\\_tok=NTIwLVJYUC0wMDMAAAGSYU7N9rEWIm5Eeuv\\_efokMNAJDPd8QuFr3zsnuyv0IGnmlQ0r\\_AxIA3MPEBGBNuoo8t5EcFaJlvzKaHhTVFNdM3bR1AcSimnHymBk2eXVvdNsW-kclw](https://assets.ey.com/content/dam/ey-sites/ey-com/de_de/noindex/ey-de-grundsteuer-analyse-2023-august.pdf?mkt_tok=NTIwLVJYUC0wMDMAAAGSYU7N9rEWIm5Eeuv_efokMNAJDPd8QuFr3zsnuyv0IGnmlQ0r_AxIA3MPEBGBNuoo8t5EcFaJlvzKaHhTVFNdM3bR1AcSimnHymBk2eXVvdNsW-kclw)

*Differenzierte Hebesätze können auf lokale Wohn-, Sozial- und Wirtschaftsstruktur eingehen*

Differenzierte Hebesätze eröffnen die Möglichkeit, einen kleinteiligen und vermeintlich passgenauen 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 – insbesondere mit Blick auf die Altersstruktur innerhalb der Grundstücksarten, die Verteilung der Gebäudetypen sowie die Verteilung der Grundstücksarten innerhalb der Gruppen der Nichtwohngebäude bzw. der Wohngebäude.

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 zwar 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.

### **Nachteile eines differenzierten Hebesatzrechts**

Neben der Anpassung des Hebesatzrechts eignet sich vor allem eine Anpassung der Steuermesszahlen, um eine drohende strukturelle Erhöhung der Grundsteuer für Wohngrundstücke zu verhindern. Dieses Instrument wird von uns präferiert, da es eine flächendeckende Lösung des Problems sicherstellt. Zur Abwägung der beiden Optionen finden Sie unsere ausführliche Argumentation in der Stellungnahme 18/1413. An dieser Stelle wollen wir dennoch auf die aus unserer Sicht bestehenden pragmatischen Risiken eines differenzierten Hebesatzrechts eingehen.

*Umgehende, flächendeckende und dauerhafte Lösung nicht sichergestellt*

Zunächst betont der Gesetzentwurf mehrfach, dass jede Kommune selbst entscheiden kann, ob sie ihre Grundsteuer-Hebesätze für Wohngrundstücke privilegiert. Was auf der einen Seite einen Vorteil darstellt, weil die individuellen Bedingungen der einzelnen Kommunen berücksichtigt werden können, ist auf der anderen Seite ein Nachteil. Denn viele Städte werden sich die Grundsteuer-Ermäßigung schlichtweg nicht leisten wollen oder das rechtliche Risiko sowie die politische Debatte scheuen. Die Grundsatzfrage, ob das Grundrecht auf Wohnen bei der Grundsteuer privilegiert werden sollte, wird damit also einzelnen Kommunen überlassen – und am Ende zum Spielball der Kommunalfinanzen.

Allen voran die Haushaltslage der NRW-Kommunen stimmt uns skeptisch, dass die Städte flächendeckend von ihrem neuen Recht Gebrauch machen werden. Wir halten es für realistisch, dass der differenzierte Hebesatz für Wohngrundstücke bei schwieriger Haushaltslage als erstes zur Disposition steht.

Zweitens zeichnet sich deutlich ab, dass die Städte die (verfassungs-)rechtliche Verantwortung für die skizzierte Privilegierung scheuen. Dabei ist es aus unserer Sicht angemessen, die Kommunen – die eine Lösung für die Lastverschiebung für diese kommunale Steuerart selbst gefordert haben – sowohl politischen als auch juristisch mit in die Pflicht zu nehmen. Andererseits muss man zugutehalten, dass

das Verfassungsrecht nicht per se zu den Kernkompetenzen der Kommunalverwaltungen gehört. Des Weiteren hatten die Kommunen bislang kaum Gelegenheit, sich auf die Differenzierung des Hebesatzrechts vorzubereiten.

#### *Änderung des Hebesatzrechts politisiert die Verteilungsfrage bei der Grundsteuer zusätzlich*

Bei einer Differenzierung der Grundsteuer-Hebesätze besteht – wie oben beschrieben – die akute Gefahr, dass die Frage nach einer steuerlichen Privilegierung des Wohnens zum haushaltspolitischen Spielball der Kommunalpolitik wird. Der vorliegende Gesetzentwurf führt also zu einer dauerhaften und kleinteiligen Politisierung der Verteilungsfrage bei der Grundsteuer – mit allen Vor- und Nachteilen. Die Debatten über Grundsteuererhöhungen auf der einen Seite und Gewerbesteuererhöhungen auf der anderen Seite zeigen, dass viele Städte den Konflikt mit ansässigen Gewerbebetrieben scheuen. Das liegt auch daran, dass Gewerbetreibende ein größeres finanzielles Drohpotenzial einbringen können – denn im kommunalen Steuerwettbewerb eröffnen sich z.B. bei der Gewerbesteuer Steuervermeidungswege. Steuererhöhungen im Bereich von Wohngrundstücken verteilen sich zudem auf mehr Schultern – sie wirken auf den ersten Blick wie das kleinere Übel, weil sie eine geringere absolute Auswirkung auf den Einzelnen hätten.

Insgesamt halten wir es nach aktuellem Stand für realistisch, dass ein großer Teil der Kommunen differenzierte Hebesätze 2025 nicht oder noch nicht umsetzt, sondern erst auf eine technische Lösung oder Praxiserfahrungen aus anderen Kommunen wartet. Ein weiterer Teil der Kommunen wird von seinem neuen Recht auch in Zukunft keinen Gebrauch machen wollen. Viele Kommunen, die die Ermäßigung ursprünglich beschlossen haben, dürften sie wiederum in den nächsten Jahren aus finanziellen Gründen wieder einstellen.

#### **Problemfall der unbebauten Grundstücke**

Abseits von allen grundsätzlich zu treffenden Abwägungen besteht im vorliegenden Gesetzentwurf an einer Stelle aus unserer Sicht konkreter Handlungsbedarf. So sieht §1 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 vor, dass der Hebesatz für im Sachwertverfahren bewertete Grundstücke (Nichtwohngrundstücke) sowie für unbebaute Grundstücke einheitlich sein muss. In der Begründung führen die regierungstragenden Fraktionen aus, dass keine Option zur gesonderten Hebesatzfeststellung für unbebaute Grundstücke eingeführt werden soll, weil das Grundsteuergesetz nach §25 Absatz 5 bereits eine differenzierte Hebesatzfestlegung für baureife Grundstücke vorsieht (Grundsteuer C) und diese durch das hier vorliegende Gesetzesvorhaben nicht ausgehebelt werden soll. Diese Gefahr besteht ohnehin nicht, weil die Gruppe der baureifen sowie die der unbebauten Grundstücke nicht deckungsgleich sind. Wir raten im Gegenteil explizit dazu, die Einführung eines gesonderten Hebesatzes für unbebaute Grundstücke zu ermöglichen. Denn tatsächlich würde diese Aufteilung der Logik des Bewertungsgesetzes folgen, das für alle drei Gruppen von Grundstücksarten jeweils unterschiedliche Bewertungsverfahren vorsieht. Darüber hinaus betrifft die Grundsteuer C eine von den Kommunen gesondert festzustellende Gruppe der baureifen Grundstücke. Die Grundstücksart der unbebauten Grundstücke umfasst neben den baureifen Grundstücken noch die unbebauten Grundstücke, bei denen eine Bebauung aus rechtlichen oder anderen Gründen nicht möglich ist. Gerade in der vielfach größeren Fallgruppe der nicht bebaubaren Grundstücke sind neben den Ein- und Zweifamilienhäusern im Zuge der Grundsteuerreform die deutlichsten Bewertungssprünge aufgetreten. Dies liegt zu einem großen Teil daran, dass aufgrund der fehlenden Ausweisung von passenden Bodenrichtwerten eine erhebliche Zahl von nicht bebaubaren Grundstücken mit den extrem hohen Bodenrichtwerten

für bereits erschlossene Wohngrundstücke bewertet wurden. Ein eigener Hebesatz für unbebaute Grundstücke könnte diesen Fehler heilen. Die nicht bebaubaren Grundstücke lediglich mit einem höheren Hebesatz besteuern zu können, würde diesen aus unserer Sicht ohnehin bereits gegen den Gleichheitsgrundsatz verstoßenden Bewertungsfehler noch einmal verstärken.

### **Umsetzung ohne Abwarten: Land und Kommunen gemeinsam in der Pflicht**

Sowohl die Kommunen als auch das Land haben anerkannt, dass eine Privilegierung des Wohnens nach der Grundsteuerreform notwendig ist. Sie verfolgen gemeinsam mit einer breiten Allianz aus Eigentümer- sowie Mieterverbänden das gleiche Ziel. Deshalb sollte bei allen berechtigten Bedenken gegen beide zur Debatte stehenden Lösungen jetzt schnell gehandelt werden. Der Streit darf sich nicht daran aufhalten, wer für die Beseitigung der Lastverschiebung den Verwaltungsaufwand sowie die verfassungsrechtliche und politische Verantwortung übernimmt. Die Antwort kann nur sein, dass Land und Kommunen gleichermaßen in der Pflicht stehen.

Der Gleichheitsgrundsatz fordert, dass Differenzierungen in der Besteuerung stets der Rechtfertigung durch Sachgründe bedürfen, die dem Ziel und dem Ausmaß der Ungleichbehandlung angemessen sind. Dieser Grundsatz gilt, egal ob man differenzierte Hebesätze einführt oder Steuermesszahlen anpasst. Die rechtlich wasserdichte Formulierung der längst bekannten Sachgründe für eine gezielte Gewichtung der Grundsteuerlast ist zweifelsfrei kein einfaches Unterfangen. Aber anstatt gemeinsam an einer solchen verfassungsrechtlich sauberen Begründung zu arbeiten, streiten sich Bund und Land darüber, wer die Gründe formulieren muss.

Wir sind der Auffassung: Verfassungsfeste Begründungen für eine Differenzierung zu formulieren darf nicht allein Aufgabe der Kommunen oder des Landes sein. Land und Städte sollten, da sie offenkundig das gleiche Ziel verfolgen, gemeinsam die notwendigen (Muster-)Begründungen erarbeiten. Nur so kann sichergestellt werden, dass der hier vorliegende Gesetzentwurf auch Anwendung findet.

Auch beim bürokratischen Aufwand gilt: Beide staatlichen Ebenen reklamieren für sich, dass der Verwaltungsaufwand für die Umsetzung einer Lösung hoch wäre. Das ist richtig: Die Entwicklung und Implementation der technischen und organisatorischen Lösung für differenzierte Hebesätze in weniger als sechs Monaten ist für die Kommunen mit einem hohen Aufwand verbunden. Andererseits müssten bei einer Differenzierung der Hebesätze keine bestehenden Bescheide abgeändert und neu verschickt werden. Die Anpassung der Steuermesszahlen dürfte hingegen ohne eine neue Softwarelösung möglich sein – würde aber die Erstellung und Verschickung neuer Bescheide nach sich ziehen.

Bezogen auf den hier vorliegenden Gesetzentwurf bedeutet das, dass auch das Land in der Pflicht steht, die Kommunen bei der Umsetzung differenzierter Hebesätze zu unterstützen. Zum Beispiel mit einer gemeinsamen Softwarelösung. Das Verfassungsgericht hat in seinem Urteil mehrfach klargestellt, dass hohe Bürokratiekosten einer verfassungskonformen Besteuerung nicht im Wege stehen dürfen. Nachdem die Grundsteuer mindestens seit 2002 auf einer verfassungswidrigen Grundlage erhoben wurde, dürfen jetzt weder Kommunen noch das Land Verwaltungskosten bei der Beseitigung der Lastverschiebung scheuen.

## **Weg von theoretischen Diskussionen: Daten müssen jetzt veröffentlicht werden!**

Weniger als ein halbes Jahr vor Ablauf der Frist für die Umsetzung der Grundsteuerreform ist noch immer nicht absehbar, wie hoch die zukünftige Grundsteuer für Wohneigentümerinnen und -eigentümer sowie Mieterinnen und Mieter sein wird. Alle Debatten bleiben damit – noch immer – ein abstrakter und theoretischer Diskurs. Auch das Ringen um eine Lösung gegen die Lastverschiebung findet quasi im luftleeren Raum statt: Denn während die Mechanismen und systemischen Auswirkungen der Grundsteuerreform bekannt sind, bleibt die kommunale Zusammensetzung der Grundsteuer ab 2025 bis heute ein Blackbox. Es ist selbstverständlich, dass eine Festlegung differenzierter Hebesätze nur auf einer fundierten und vor allem öffentlichen Datenbasis erfolgen kann. Die kommunalscharfen Daten zu Messbetragsvolumina und deren Veränderungen, den durchschnittlichen Messbeträgen pro Grundstücksart und deren Veränderungen, den aufkommensneutralen Hebesätzen sowie der pro-Kopf-Grundsteuer müssen schnellstmöglich öffentlich gemacht werden. Es ist unverantwortlich, dass die Debatte um eine Lösung für die Lastverschiebung bislang ohne diese Daten geführt werden muss. Hinzu kommt: Bund, Land und Städte haben sich – nachdem die Grundsteuer mindestens 22 Jahre verfassungswidrig erhoben wurde – sieben Jahre Zeit für die Umsetzung der Reform gelassen. Es ist deshalb nicht akzeptabel, dass Bürgerinnen und Bürger bis zur letzten Sekunde über die individuellen Auswirkungen der Reform im Unklaren gelassen werden. Genauso gilt, dass die Beseitigung der Lastverschiebung ohne weitere Zeitverzögerung vorgenommen werden muss.