



## **Haushalts- und Finanzausschuss**

### **38. Sitzung (öffentlich)**

16. April 2024

Düsseldorf – Haus des Landtags

15:01 Uhr bis 17:32 Uhr

Vorsitz: Carolin Kirsch (SPD)

Protokoll: Benjamin Schruff

### **Verhandlungspunkt:**

**Neue Kritik des Städte- und Gemeindebundes am Grundsteuermodell  
ernst nehmen – Ungerechte Lastenverteilung zum Nachteil des Wohnens  
in Nordrhein-Westfalen muss dringend verhindert werden**

**3**

Antrag  
der Fraktion der FDP  
Drucksache 18/7760

– Anhörung von Sachverständigen (*s. Anlage*)

\* \* \*



**Neue Kritik des Städte- und Gemeindebundes am Grundsteuermodell ernst nehmen – Ungerechte Lastenverteilung zum Nachteil des Wohnens in Nordrhein-Westfalen muss dringend verhindert werden**

Antrag  
der Fraktion der FDP  
Drucksache 18/7760

– Anhörung von Sachverständigen (s. *Anlage*)

**Vorsitzende Carolin Kirsch:** Sehr geehrte Damen und Herren! Liebe Kolleginnen und Kollegen! Ich heiße Sie herzlich willkommen zur 38. Sitzung des Haushalts- und Finanzausschusses. Ich begrüße alle anwesenden Ausschussmitglieder, Vertreterinnen und Vertreter der Medien sowie alle Zuschauerinnen und Zuschauer.

Im Namen der Ausschussmitglieder danke ich den teilnehmenden Sachverständigen für ihre Bereitschaft, unsere Beratung zu diesem Beratungsgegenstand durch ihre Expertise zu unterstützen. Das Tableau mit der Zuordnung der eingegangenen Stellungnahmen sowie die Stellungnahmen selber liegen hier aus. Bitte gehen Sie davon aus, dass Ihre Stellungnahmen gelesen wurden und inhaltlich bekannt sind.

Sie als Sachverständige haben die Möglichkeit, das Ihnen Wichtige in kurzen Eingangsstatements mündlich herauszustellen. Dafür sollten Sie maximal drei bis fünf Minuten benötigen. Sie müssen aber kein Eingangsstatement abgeben, das überlassen wir Ihnen. Danach schließen sich die Fragen der Kolleginnen und Kollegen an.

**Dr. Stefan Ronnecker (Städtetag Nordrhein-Westfalen):** Vielen Dank für das Wort, und vielen Dank, dass der Ausschuss dem Problem der Lastenverschiebung im neuen Grundsteuerrecht heute eine Anhörung widmet. – Worum geht es? Auswertungen der Grundsteuermessbescheide durch unsere Mitglieder zeigen relativ eindeutig, dass es im Vergleich zwischen altem und neuem Recht zu deutlichen Belastungsverschiebungen zwischen den Grundstücksarten kommen wird. Das heißt, die Geschäftsgrundstücke werden im Durchschnitt um mehr als 50 % entlastet. Diese Entlastung muss irgendwo herkommen, sprich, im Gegenzug werden die Ein- und Zweifamilienhäuser nach der Reform im Durchschnitt um 20 bis 30 % höher belastet. Die Landespolitik muss sich jetzt mit der Frage auseinandersetzen, ob sie diese Mehrbelastungen für die Ein- und Zweifamilienhäuser, die eine Folge der Neubewertung sind, akzeptieren oder abmildern möchte.

Eine Verringerung dieses Problems ist aber nicht umsonst zu bekommen. Erstens ist eine zielgenaue Entlastung der Ein- und Zweifamilienhäuser schon aus verfassungsrechtlichen Gründen nicht möglich, unabhängig davon, ob man eine landeseinheitliche Messzahl als Lösungsansatz wählt oder die Hebesätze örtlich differenzieren lässt. Es wird also immer unerwünschte Nebenwirkungen geben. Zweitens ist eine Tarifentlastung zugunsten der Ein- und Zweifamilienhäuser nicht mehr bis 2025 umsetzbar. Das gilt sowohl für die Regelung über die Messzahlen als auch für eine Lösung über die Hebesätze. Frühestens denkbar ist eine Problemlösung erst im zweiten Jahr der Anwendung des neuen Rechts, also zum 1. Januar 2026. Drittens führt eine landesgesetzliche

Regelung, wie sie heute diskutiert wird, zu einer sogenannten Pingponggesetzgebung, das heißt, immer wenn der Bund zukünftig sein Grundsteuergesetz ändert, hat das zur Folge, dass das Land sein Grundsteuergesetz neu beschließen muss. Es hat außerdem zur Folge, dass die Kommunen ihre Satzungen, ihre Hebesatzsatzungen jeweils neu beschließen müssen und sie, wenn sie Dauerbescheide über die Grundsteuer erlassen haben, was die meisten Kommunen tun, auch diese neu erlassen müssen. Es ist also ein extrem aufwendiges Verfahren, wenn man diesen Weg in die Pingponggesetzgebung geht. Man muss im Hinterkopf behalten, dass es sehr aufwendig wird.

Wenn sich die Landespolitik noch für eine Entlastung der Ein- und Zweifamilienhäuser entscheidet, halten wir die landeseinheitlichen, differenzierten Messzahlen und nicht die differenzierten Hebesätze für das Mittel der Wahl. Es gibt dafür verschiedene Gründe, ich kann mit Blick auf die Zeit aber nur einen wichtigen nennen, der vielleicht bisher unterbelichtet geblieben war: Das differenzierte Hebesatzrecht wird langfristig zur Folge haben, dass sich die Kommunalpolitik vor Ort bei zukünftigen Erhöhungen der Grundsteuer immer wird fragen müssen: Belaste ich eher die Geschäftsgrundstücke, oder belaste ich eher die Wohngrundstücke? – Unsere Kammern prognostizieren, dass dieses Spiel darauf hinausläuft, dass es in der Regel langfristig immer eher zu Lasten der Wirtschaftsgrundstücke geht; nicht im ersten Jahr der Einführung, aber langfristig, wenn man in einem Zeitraum von zehn, zwanzig Jahren denkt. Man muss sich fragen, ob ein Land, das bei der Gewerbesteuer im Bundesvergleich sowieso schon als Hochsteuerland gilt, jetzt auch noch die Wirtschaft bei der Grundsteuer höher belasten möchte. Insofern ist es auch ein bisschen unglücklich, dass hier und heute nur die Wohnungseigentümer-/Mieterseite vertreten ist und nicht Wirtschaft, Industrie und Handel, die dazu sicherlich gerne etwas Deziertes sagen würden. – Das soll es als Aufschlag von meiner Seite gewesen sein.

**Carl Georg Müller (Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen; Landkreistag Nordrhein-Westfalen):** Vielen Dank auch von mir für das Wort und für die Einladung. – Ich kann zunächst einmal mit allem Nachdruck die Ausführungen von Dr. Ronnecker unterstützen. Wir haben hier eine gemeinsame Positionierung, die sehr klar ist und im Rahmen derer auch die Ablehnung des differenzierten Hebesatzrechts klar formuliert und begründet wurde. Nachteile des differenzierten Hebesatzrechts: Es ist kein Zufall, dass der Bund der Regelung einer Hebesatzdifferenzierung im Bundesrecht auf Vorschlag von NRW und Rheinland-Pfalz jüngst eine klare Absage erteilt hat. Dem Bund – wenn man sich das näher anschaut, sieht man das auch ganz deutlich – ging es nicht nur darum, das Thema von sich fernzuhalten. Da hätte es nahegelegen, einfach auf die Länder, die das Ganze schon geregelt haben, und die Möglichkeit, das mit Länderregelungen glatt zu ziehen, zu verweisen. Sachsen und das Saarland gehören etwa dazu, Berlin hat sich jetzt auch auf den Weg gemacht. Der Bund hat aber auch inhaltliche Bedenken vorgetragen, die aus der Antwort des BMF an die kommunalen Spitzenverbände auf Bundesebene ganz klar hervorgehen. Diese teilen wir und haben sie in unserer Stellungnahme auch aufgegriffen. Das BMF hat festgestellt: Für die Kommunen wäre das differenzierte Hebesatzrecht zum 1. Januar 2025 nicht mehr rechtzeitig rechtssicher umsetzbar. Das BMF hat auch geschrieben, dass man sehr wohl die Bedenken der kommunalen Seite sehe, dass mit dem NRW-Vorschlag die

Verantwortung für die Belastungsverschiebung der Hebesatzdifferenzierung auf die Kommunen abgewälzt werden würde. Das ist offensichtlich nicht nur eine Absage an eine Bundesregelung der Hebesatzdifferenzierung, sondern eine Absage an die Regelung einer Hebesatzdifferenzierung überhaupt. Das mögen sich alle, denen im Nachgang der Bundesabsage möglicherweise ein entsprechendes Landesgesetz vor-schwebt, vor Augen halten und die Gründe genau prüfen.

Insofern können wir die Reaktion von Finanzminister Optendrenk auf die Absage aus Berlin – ich sage es ganz offen – überhaupt nicht nachvollziehen. In einer dpa-Meldung vom 9. April wird er mit der Aussage zitiert, dass Lindner das Problem den Ländern überlasse, anstatt es zentral zu lösen; das Argument, keine Zeit mehr für eine Gesetzgebung zu haben, sei fadenscheinig, so Optendrenk weiter. Richtigerweise hätte es heißen müssen, dass der NRW-Finanzminister das Problem auf die Kommunen abwälzen wolle, anstatt es zentral zu lösen. Die Argumente gegen eine Messzahlösung sind allesamt fadenscheinig. Das führen wir im Folgenden gerne noch weiter aus. – Vielen Dank.

**Peter Preuß (Verband Wohneigentum Nordrhein-Westfalen):** Auch ich bedanke mich recht herzlich dafür, dass der Ausschuss sich mit den Auswirkungen der Grundsteuerreform, mit der Belastungsverschiebung beschäftigt. – Für die circa 130.000 Mitgliederfamilien unseres Verbandes Wohneigentum, die ihr Wohneigentum ja selber nutzen, hat die Grundsteuer zentrale Bedeutung, weil sie eben zu einer nicht unerheblichen Mehrbelastung ihres Wohneigentums führt. Alle Eigentümer von Immobilien, aber auch Mieter – Herr Witzke wird das sicherlich bestätigen – sind von der Grundsteuer betroffen; also im Grunde genommen wir alle. Wir erfahren von dieser Problematik tagtäglich in unseren Gesprächen mit den Mitgliedern, bei den Beratungsgesprächen, Informationsveranstaltungen und dergleichen. Das gilt nicht nur für die Grundsteuerreform insgesamt, sondern auch für die Belastungsverteilung innerhalb des Bewertungssystems.

Angesichts der stetig steigenden Kosten für Wohnimmobilien ist es politisch geboten, die Belastungen, die mit der Grundsteuerreform verbunden sind, so gering wie möglich zu halten. Deshalb begrüßen wir ausdrücklich Initiativen, wie zum Beispiel den vorliegenden Antrag, aber auch die der Verbände, die durch die Lastenverschiebung eintretenden Belastungen so gering wie möglich zu halten und eine massive Kostenverschiebung zulasten des Wohnens zu vermeiden.

Die Belastung der Wohnimmobilien ergibt sich aus den Bewertungssprüngen für die bisher unterdurchschnittlich bewerteten Grundstücke. Die Bewertungssprünge ergeben sich vor allem aus der Neubewertung der älteren bebauten Grundstücke, während die Bewertung der gewerblich genutzten Immobilien in etwa gleich geblieben ist. Die Bewertungssprünge treffen vor allem – das ist unsere Erfahrung – ältere Menschen, die in früheren Zeiten ihr Häuschen gebaut haben.

Im Raum stehen – das ist schon erwähnt worden – die Anpassung der Messzahl und die Anpassung der Hebesätze, die einen angemessenen Ausgleich durchaus herbeiführen können. Die Anpassung der Messzahl ist aus unserer Sicht ein probates Mittel, das den Ausgleich herstellen kann, weil dadurch eine flächendeckende Belastungs-

verschiebung dauerhaft sichergestellt werden kann – da schließen wir uns den Vorrednern durchaus an. Aus unserer Sicht ist auch die Anpassung der Hebesätze eine Lösung, aber eine viel, viel kompliziertere – meine Vorredner haben darauf schon hingewiesen. Das wäre eine kleinteilige Lösung, die letztlich in der Verantwortung der Kommunen liegen würde. Wir haben Zweifel, ob das dauerhaft zu einer Entlastung des Eigentums führt, weil die Festsetzung der Hebesätze eben nicht nur in der Verantwortung der Kommunen liegen würde, da jede Entscheidung darüber beispielsweise von unterschiedlichen Interessen der Wirtschaft und letztlich auch von der Haushaltslage beeinflusst würde. Wir präferieren also das flächendeckende Modell, die Veränderung der Messzahlen.

**Hans-Jochem Witzke (Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen):** Frau Vorsitzende! Meine Damen und Herren! Wir bedanken uns zunächst einmal dafür, dass wir hier unsere Stellungnahme abgeben dürfen. – Ich könnte es mir leicht machen und mich den Ausführungen der Vorredner weitestgehend anschließen. Wenn keine zwei Meinungen am Tisch herrschen, ist das nun einmal so. Sie wissen alle, dass die Mieterinnen und Mieter, jedenfalls in großen Teilen des Landes, ohnehin schon mit sehr hohen Kosten belastet sind. Es gibt so manche Haushalte mit kleineren und mittleren Einkommen – die ja nicht üppig sind –, die 30, 40 oder 50 % ihres verfügbaren Einkommens für Wohnen aufwenden müssen. Deswegen wehren wir uns gegen alles, das eine weitere Verteuerung bringt. Tatsächlich ist es so, dass in der letzten Zeit – man konnte es der Presse entnehmen – viele Gemeinden einen Schluck aus der Pulle „Grundsteuer“ genommen haben. Das muss man nicht unbedingt als Vorwurf formulieren, denn manche Gemeinden – ich selbst war lange genug Kommunalpolitiker – müssen eben der Not gehorchen und gucken, wo sie ihre Einnahmen herbekommen, wenn Bund und Land sie nicht hinreichend ausstatten. Aber das ist bei dieser Gelegenheit nicht mein Hauptanliegen.

Aufkommensneutralität – das war uns von vornherein klar – bedeutet ja nicht, dass alle genauso gestellt sind, wie sie es vorher waren, sondern dass es unterm Strich Gewinner und Verlierer gibt. Aber hier scheint es schon im System angelegt zu sein, dass die Wohnimmobilien sehr viel stärker belastet werden als etwa die gewerblichen Grundstücke. Wir begrüßen, und darauf hätte man noch ein bisschen mehr Wert legen können, dass man potenziell zum Bauen geeignete Grundstücke höher bewertet, damit es da auch eine Motivation dafür gibt, Wohnungsbau zu betreiben.

Sie werden die Stellungnahme des Mieterbundes Nordrhein-Westfalen gelesen habend, deswegen muss ich nicht alles wiederholen. Wir sind aber natürlich der Meinung, dass die Grundsteuer nicht mit den Betriebskosten auf die Mieterinnen und Mieter abgewälzt werden darf, weil es sich um eine Besitzsteuer handelt, die, wie die Einkommensteuer, die Erbschaftsteuer und andere Besitzsteuern auch, der Eigentümer zu tragen hat. – Vielen Dank.

**Erik Uwe Amaya (Haus & Grund RHEINLAND WESTFALEN):** Sehr geehrte Frau Vorsitzende! Meine sehr geehrten Damen und Herren! Auch von unserer Seite aus herzlichen Dank dafür, heute hier unser Statement abgeben zu können. – Das ist

natürlich fast deckungsgleich mit denen unserer unmittelbaren Vorredner. Hier stehen wir ausnahmsweise mal Seite an Seite mit dem Deutschen Mieterbund. Das ist ein sehr großes Thema, das hier jetzt aufpoppt, wobei man natürlich dazu sagen muss, dass es sich jetzt rächt, dass sich der amtierende Finanzminister und sein Vorgänger im Grunde nur auf das Bundesmodell verlassen haben.

Jetzt haben wir diese Problematik, deswegen sind wir sehr dankbar, dass die FDP-Fraktion dieses Thema aufgegriffen hat. Diese Probleme sind seitens der Kommunen bereits im vergangenen Jahr ganz konkret an das Finanzministerium herangetragen worden, und sie wurden Anfang des Jahres durch die kommunalen Spitzenverbände bestärkt. Es wird zu einer erheblichen Kostenentwicklung kommen, insbesondere für die Wohngrundstücke, konkret für die Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern. Daher brauchen wir eine Lösung. Im Antrag werden die zwei Lösungsansätze genannt; in erster Linie natürlich, dass man die Steuermesszahlen korrigiert und darüber hinaus, dass man über differenzierte Hebesätze nachdenkt.

Letztendlich ist es natürlich so, dass es aufgrund der Kürze der Zeit wahrscheinlich sehr schwierig werden wird, egal wofür man sich jetzt entscheidet. Die kommunalen Spitzenverbände haben schon mehr oder weniger zum Ausdruck gebracht, dass man von den differenzierten Hebesätzen im Grunde nicht so viel halte. Wir sagen, dass natürlich vorrangig die Steuermesszahlen angepasst werden sollten, aber wenn das in der Kürze der Zeit nicht möglich ist, sollte man zumindest vorübergehend – so wie es das Finanzministerium vorgetragen hat – über die differenzierten Hebesätze eine Regelung einführen. Herr Witzke hat zu Recht gesagt, dass natürlich nicht nur selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer, sondern auch Mieterinnen und Mieter betroffen seien.

Wir veröffentlichen jedes Jahr unseren NRW-Wohnkostenbericht, um zu ermitteln, wie hoch im Einzelnen die Wohnkosten sind. Es ist so, dass allein die Grundsteuer schon bei 6 % der Kostenbelastung liegt. Wenn man die Wärmeversorgung abzieht, ist der Anteil natürlich wesentlich höher. Wir bzw. die Kollegen vom Bund der Steuerzahler haben schon festgestellt, dass viele Kommunen die Hebesätze bereits deutlich nach oben anpassen, was natürlich zu einer weiteren Kostensteigerung führen wird. Die Belastung wird also sehr hoch sein. Wir können kein Schwarzer-Peter-Spiel zwischen Bund und Land gebrauchen, vielmehr brauchen wir eine Lösung vor Ort, insbesondere in Nordrhein-Westfalen. Deswegen würden wir es als Verband sehr begrüßen, wenn wir hier eine Lösung finden würden, wobei in erster Linie das Land gefordert ist.

Wir wären wie gesagt vorrangig dafür, Steuermesszahlen anzupassen, und wenn das nicht möglich ist, über die Einführung von differenzierten Hebesätzen nachzudenken. – Alles Weitere würden wir entsprechend ergänzen. Hast du noch etwas?

**Dr. Johann Werner Fliescher (Haus & Grund RHEINLAND WESTFALEN):** – Ich denke, das reicht. – Man merkt jetzt einfach, was das für ein verfehltes Modell ist. Gerade die Wertverschiebung zwischen gemischt genutzten Grundstücken und Mietwohngrundstücken von 30 % zeigt, dass das ein Fehler ist, der angelegt ist. Die Steuermesszahlen sind auch falsch gewählt, sonst käme es nicht zu dieser Verschiebung.

Das hätte man alles viel besser machen können. Die Steuermesszahlen anzupassen, ist für uns also ein ganz wesentlicher Punkt, der jetzt schnell umgesetzt werden muss.

**Manfred Lehmann (Deutsche Steuer-Gewerkschaft, Landesverband Nordrhein-Westfalen):** Schönen Dank. – Ich bin froh, dass ich ganz anderer Meinung bin.

(Heiterkeit)

Ich fange mal so an: Wenn man nach 58 Jahren eine komplett neue Wertfeststellung der Immobilien in dieser Republik vornimmt, sollte man sich nicht wundern, dass die Wertentwicklungen ausgesprochen unterschiedlich sind. Es wäre naiv anzunehmen, dass wir nach 58 Jahren eine einheitliche Wertentwicklung von Gewerbe- und Wohnimmobilien, und das auch noch regional, in einem Konzept wiederfinden, das man dann über Messzahlen abbilden kann. Vor diesem Hintergrund sind wir der Auffassung, dass der gesplittete Hebesatz der richtige Weg ist, um die gesetzlich bzw. im Verfahren zugesicherte Aufkommensneutralität auf kommunaler Ebene sicherzustellen. Die Messzahlen bringen das Ganze auf Landesebene und verändern damit nicht das, was sich individuell in den Kommunen geändert hat.

Ich will einfache Beispiele nennen: Der Bereich des Phoenix-Sees war ein Industriegelände. Niemand hätte dort wohnen wollen. Heute ist das eine der herausragenden Wohnlagen in Dortmund. Es würde mich sehr erstaunen, wenn sich der Wert seit dieser Zeit nicht mindestens verviertausendfach hätte.

(Heiterkeit von Simon Rock [GRÜNE])

Das kann man aber nicht über Messzahlen abbilden. Das ist in jeder Kommune anders. Ein weiteres Beispiel sind die Randgebiete der Ruhr. In der Vergangenheit war das ein Industriegebiet, das wenig erfreuliche Gerüche absonderte. Heute sind dort die bevorzugten Wohnlagen des Ruhrgebietes. Über Messzahlen werden wir dieses Problem wie gesagt nicht in den Griff bekommen.

Ein Punkt, der mir ganz wichtig ist: Es ist auch zeitlich, vom Arbeitsaufwand her, kaum zu schaffen. Die Finanzverwaltung bzw. meine Kolleginnen und Kollegen in den Finanzämtern haben in einem außergewöhnlichen Kraftakt die Neubewertung der Grundstücke vollzogen und haben dabei unabhängig vom System eine Vielzahl von Datenunsicherheiten bereinigen müssen. Man kann sich vorstellen, wie das ist, wenn die letzte Feststellung zum 1. Januar 1964 war. Wir haben kaum damit gerechnet, zum 30. April die Zahlen an die Kommunen liefern zu können, damit die ihre weiteren Berechnungen vornehmen. Das ist erfolgt. Wenn wir jetzt anfangen, an den Messzahlen zu drehen, fangen wir wieder ganz von vorne an. Abgesehen davon haben wir über 420.000 Einsprüche gegen Messbescheide, die nicht im gleichen System gespeichert werden können. Ob einem Einspruch durch einen Änderungsbescheid abgeholfen wird oder nicht, müsste in jedem Fall einzeln eruiert werden. Vom Arbeitsaufwand her ist das kaum zu machen.

Ein weiterer Punkt, der uns ganz wichtig ist: Eine Verschiebung der Umsetzung auf das Jahr 2026, die vereinzelt vorgeschlagen worden ist, würde das ganze Problem nur verlagern. Wir hätten dann immer noch nicht den kommunalen Feinschliff. Außerdem würde das dafür sorgen, dass die Bürgerinnen und Bürger gar nicht mehr wissen,

woran sie sind. Zum 1. Januar 2025 das eine, 2026 das andere, aber aufkommensneutral soll es irgendwie sein. Tatsächlich hätte dann aber jeder in seiner Berechnung etwas anderes. Das ist schlicht und ergreifend für die Kommunen kaum umsetzbar und für die Bürgerinnen und Bürger nicht mehr zu verstehen.

Wenn man etwas Grundlegendes ändern will, würden wir anregen, dass das Land Nordrhein-Westfalen sich die Frage stellt, ob der Vorgang der Grundsteuerwertermittlung nicht komplett bei den Kommunen angesiedelt sein sollte. Die Regelung im Grundgesetz stammt aus einer Zeit, in der es einen Einheitswert gab, der steuerübergreifende Wertfeststellungen notwendig machte. Diesen Einheitswert gibt es aber nicht mehr. Es gibt jetzt einen Grundstückswert, und wenn die Kommunen den für ihre kommunale Grundsteuer brauchen, wäre es wahrscheinlich verfahrenseffizient, es selbst zu machen. Alle Daten liegen dort vor. Zur Not würde das Land die Daten sicherlich übergeben.

Wenn das alles zu viel Aufwand ist und dahinter zu viel Bürokratie steht, könnten wir uns auch vorstellen, auf die Grundsteuer ganz zu verzichten. Wir reden von rund 14 Milliarden Euro Grundsteueraufkommen bei rund 920 Milliarden Euro Gesamtsteueraufkommen im Jahr 2023. Natürlich weiß ich um die Verteilungswirkung, die Belastungen und die individuellen und kommunalen Gestaltungsrechte, aber wenn die Ausübung der Gestaltungsrechte einen solchen Aufwand bedeutet, dass die Kommunen das nicht realisieren können, müssen vielleicht grundsätzlichere Überlegungen angestellt werden. Man könnte andere Wege finden, den kommunalen Finanzausgleich hinzubekommen. – Vielen Dank.

**Rik Steinheuer (Bund der Steuerzahler Nordrhein-Westfalen):** Frau Vorsitzende! Meine Damen und Herren Abgeordnete! Herzlichen Dank, dass auch wir als Bund der Steuerzahler hier heute zum Antrag der FDP-Fraktion Stellung nehmen dürfen. – Sie werden mir nachsehen, dass ich in aller Kürze Kritik an dem Reformansatz zu Protokoll gebe, der hier in Nordrhein-Westfalen umgesetzt worden ist. Wenn man so will, kommt das Bundesmodell durch Nichtstun zur Anwendung. Wir hatten das bereits kritisiert und hätten uns gut vorstellen können, dass man mit Hessen und Niedersachsen ein gemeinsames Flächen-Lage-Modell entwickelt, das dann gleich in drei Flächenländern zur Anwendung gekommen wäre. Sie erinnern sich vielleicht, dass ich bei der Anhörung damals, zugegebenermaßen zaghaft, ins Spiel gebracht habe, ob es nicht an der Zeit wäre, über einen Ersatz für die Grundsteuer nachzudenken. Ich freue mich, dass die Diskussion so langsam in Gang kommt. Ich will versuchen, sie im Weiteren noch ein bisschen anzustoßen.

Aber jetzt erst einmal zu dem zu dem Antrag, der eine Problematik aufgreift, die sich schon seit längerer Zeit abzeichnet und die wir auch schon vor längerer Zeit angesprochen haben: Wir finden es richtig und wichtig, dass die Problematik der Belastungsverschiebungen angegangen wird. Es klang eben schon an: Es geht jetzt nicht darum, Wege zu finden, dass alle am Ende genauso viel zahlen wie vorher; darum geht es überhaupt nicht. Das war schon angelegt in der Bundesverfassungsgerichtsentscheidung. Die Belastungsverschiebung kann aber in dem Umfang, in dem sie sich inzwischen manifestiert, nicht gewollt gewesen sein. Es ist richtig, dass man an dieser Stelle

jetzt versucht, die Grundsteuerreform zu entschärfen. Die Lösungsansätze, die auf dem Tisch liegen, sind vom Grundsatz her beide geeignet, sowohl der Ansatz über die Messzahlen als auch der Ansatz über die gesplitteten Hebesätze, den die Landesregierung ins Spiel gebracht hat.

In der Abwägung – Sie können es auch in der Stellungnahme nachlesen – kommen wir zu dem Ergebnis, dass wir die Lösung über die gesplitteten Hebesätze für die sachgerechtere halten, weil wir im Laufe der Zeit wahrgenommen haben, dass sich die Verschiebung nicht überall gleichermaßen ausprägt und die Gegebenheiten vor Ort und in der Region so besser berücksichtigt werden können. Auch die Steuer-Gewerkschaft hatte in ihrer Stellungnahme anklingen lassen, dass sich die Belastungsverschiebung in den Kommunen sehr unterschiedlich ausprägt. Dass beide Ansätze ansonsten ihre Vor- und Nachteile haben, wurde bereits deutlich, aber von der Sache her erscheint uns der Ansatz der gesplitteten Messzahlen auf kommunaler Ebene vorzuzugswürdig.

Wichtig wäre uns, dass man kurzfristig aktiv wird, denn es klang schon an: Die Zeit läuft davon. – Ob es überhaupt noch zum Jahreswechsel gelingt, wird auch schon in Zweifel gezogen. Wir plädieren dafür, dass man alles unternimmt, es noch bis zum Jahreswechsel zu schaffen, und jetzt ja nicht auf eine Bundesratsinitiative setzt, im Zuge derer es dann vielleicht auf Bundesebene versendet. Dafür haben wir in anderen Zusammenhängen unrühmliche Beispiele. Ich denke, man muss jetzt versuchen, auf Landesebene eine Lösung zu finden, und wir appellieren an Sie, das kurzfristig zu tun.

Letzter Aspekt: Wird die Grundsteuerreform zu einer gelungenen Reform, wenn man das tut? Aus unserer Sicht nicht. Es entschärft einen wichtigen Punkt, und deshalb ist es gut und wichtig, dass man das tut. Eine gelungene Reform wird es aber nicht, die zahlreichen Mängel des Bundesmodells bleiben erhalten. Ich bin mehr denn je davon überzeugt, dass die Grundsteuer nach dem Bundesmodell keine Zukunft hat. Daher abschließend mein Appell: Man soll jetzt das eine tun, also die Belastungsverschiebung entschärfen, aber das andere nicht sein lassen, nämlich über Alternativen zur derzeitigen Grundsteuer nachzudenken. – Da kann ich mich meinem Vorredner nur anschließen. Jetzt sage ich es auch nicht mehr zaghaft: Die Abschaffung der Grundsteuer erscheint mir inzwischen als die vorzugswürdige Lösung, auch steuersystematisch. Ein zeitgemäßes Steuersystem sollte sich auf wenige ertragreiche Steuern beschränken. Ich will damit nicht sagen, dass die Grundsteuer eine Bagatellsteuer ist, soweit würde ich nicht gehen. Die Relationen wurden aber deutlich, und man betreibt tatsächlich sehr viel Bürokratie auf verschiedenen Ebenen, der der Kommunen, der des Landes, für rund 15 Milliarden Euro bundesweit und rund 4 Milliarden Euro auf Landesebene, und das in Relation zum Gesamtsteueraufkommen von bald 1 Billion Euro. Das steht in keinem gesunden Verhältnis, und von daher regen wir an, über Alternativen zur Grundsteuer nachzudenken. – Vielen Dank.

**Elisabeth Gendziorra (Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Landesverband Nordrhein-Westfalen):** Vielen Dank, Frau Vorsitzende. – Auch ich will gerne noch ein paar Worte sagen: Wir kritisierten schon vor der Einführung des Bundesmodells, dass NRW sich dazu entschlossen hatte, das hier einzuführen.

Es gab damals in Hamburg schon Modellrechnungen, die gezeigt haben, dass es zu erheblichen Verwerfungen führen wird. Die Fakten in Nordrhein-Westfalen: hohe Einspruchsquoten, sehr viele verspätet oder noch gar nicht eingereichte Grundsteuererklärungen und jetzt auch noch die Verwerfungen zwischen Gewerbegrundstücken und Wohngrundstücken. Die steuerliche Belastung, die dann ansteht, zeigt, dass das keine gelungene Reform ist – wie es der Vorredner auch schon betont hat.

Ich will mich Herrn Lehmann und Herrn Steinheuer anschließen, die beide sagen, dass es eigentlich eine Reform der Grundsteuer brauche, vielmehr ihre Abschaffung, und ein Nachdenken darüber, dass wir eine ganz neue Finanzierung derjenigen kommunalen Ausgaben brauchen, für die die Grundsteuer verwendet wird. Herr Witzke und die Vertreter von Haus & Grund haben es schon angesprochen: Letztlich werden durch diese Steuer vor allem die Kosten des Wohnens erhöht.

In zwei Ausschüssen haben wir Diskussionen, im Bauausschuss etwa sozialpolitische darüber, wie sehr die Kosten des Wohnens durch die Grundsteuer steigen. Dann haben wir das Vermieter-Mieter-Dilemma, das wir gemeinsam und auch gegeneinander angehen. Aber letztlich geht es um etwas ganz anderes: Es geht überhaupt nicht um das Wohnen, es geht um die Finanzierung kommunaler Infrastrukturen, kommunaler Leistungen, von denen alle Einwohner gleichermaßen profitieren. Das ist eine weitere Schieflage, die im Hintergrund hineinspielt. Das ist hier und heute nicht Gegenstand, aber das muss man sich vor Augen führen. Das Wohnen wird nämlich auch in Zukunft teurer werden, und hier muss aus unserer Sicht wirklich aufgeräumt werden. Das werden wir hier und heute aber nicht schaffen.

Wir schließen uns dem FDP-Antrag vollumfänglich an, weil er für uns ein letzter Rettungsanker ist, um zumindest die jetzigen Ungleichheiten ein bisschen nivellieren zu können. – Vielen Dank.

**Simon Rock (GRÜNE):** Ich stelle fest: Das Problem, das wir mit der Grundsteuer haben, wird von allen gesehen – Herr Lehmann hat es ja auch angesprochen. Es ist wenig überraschend, dass es zu einer Belastungsverschiebung kommt, wenn die letzte Hauptfeststellung aus einem Jahr datiert, in dem die allermeisten ehrwürdigen Herren aus der Ahnengalerie hier im CDU-Fraktionssaal noch gelebt haben. Ich stelle auch fest, dass die Lösungsansätze hier sehr differenziert gesehen werden und dass es keinen Konsens darüber gibt.

Eine Frage geht zunächst an die kommunalen Spitzenverbände, also an Herrn Dr. Ronnecker und Herrn Müller, an Herrn Preuß und Herrn Koch vom Verband Wohneigentum und an Herrn Witzke vom Mieterbund. Die kommunalen Spitzenverbände haben in ihrer Stellungnahme aus meiner Sicht richtigerweise geschrieben, dass sich die Belastungsverschiebung bei der Betrachtung der Auswirkungen der Steuerreform in den Kommunen sehr unterschiedlich darstelle. Die Auswirkungen sind also in allen Kommunen verschieden. Mich würde interessieren, inwieweit dieser Verschiebung landeseinheitlich durch eine Änderung der Messbescheide begegnet werden kann oder ob es an der Stelle besser wäre, dieser Verschiebung, diesem Problem mit differenzierten Hebesätzen zu begegnen.

Die nächste Frage richtet sich nur an die kommunalen Spitzenverbände. Sie argumentieren gegen differenzierte Hebesätze, weil diese verfassungsrechtliche Risiken erhöhen würden – so habe ich es aus der Stellungnahme herausgelesen. Mich würde interessieren, ob bei einer Änderung aller Messbescheide zum aktuellen Zeitpunkt aus Ihrer Sicht keine verfassungsrechtlichen Risiken gegeben sind, Stichwort: Rückwirkungsverbot. Sie haben in der schriftlichen Stellungnahme eingeräumt, dass Sie auf den 1. Januar 2026 gehen wollten. In der mündlichen Stellungnahme haben Sie jetzt gesagt, dass wir dem Antrag der FDP zustimmen sollten, die ja eine sofortige Änderung zum 1. Januar 2025 vorgeschlagen hat. Da sehe ich einen gewissen Widerspruch zwischen schriftlicher und mündlicher Stellungnahme. Vor dem Hintergrund stellt sich also die Frage, wie Sie die verfassungsrechtlichen Risiken hinsichtlich Messzahländerungen zum 1. Januar 2025 einschätzen.

Ich habe außerdem Fragen an Herrn Lehmann von der Deutschen Steuer-Gewerkschaft. Mit welchem bürokratischen Mehraufwand rechnen Sie, wenn wir die Messbescheide ändern würden, und zwar differenziert nach 1. Januar 2025 und 1. Januar 2026? Ließe sich eine erneute Einspruchswelle vermeiden, wenn man nur die Messbescheide für Wohngrundstücke absenken würde, wie es der Verband Wohneigentum vorschlägt? Sie haben vorgeschlagen, dass die Kommunen und nicht mehr die Finanzverwaltung die Steuererhebung für die Grundsteuer übernehmen sollte und begründen dies unter anderem mit der ausgesetzten Vermögenssteuer. Mich würde interessieren, wie das in der Praxis aussehen würde und wie die Kommunen das administrativ stemmen sollen.

Die nächste Frage, richtet sich nur an den Deutschen Mieterbund, an Herrn Witzke. Sie begrüßen die Anpassung der Messbescheide und lehnen differenzierte Hebesätze ab, da diese zu bürokratisch seien. Wie kommen Sie zu der Einschätzung, dass die Anpassung der Messbescheide zum jetzigen Zeitpunkt das unbürokratischere Mittel sei? Sie haben in Ihrer mündlichen Stellungnahme gesagt, dass man die unbebauten Grundstücke höher besteuern bzw. höher bewerten sollte. Das ist im Bundesgesetz, im Bundesmodell mit der Grundsteuer C, mit der Option, die die Kommunen einführen können, durchaus vorgesehen. Wie bewerten Sie das vor dem Hintergrund? Ich nehme wahr, dass der Appell sich an die Kommunen und nicht an das Land richtet, weil die gesetzlichen Grundlagen dafür ja durchaus gegeben sind.

Noch eine Frage geht an die kommunalen Spitzenverbände. Wenn, wie von Herrn Koch bzw. vom Verband Wohneigentum schriftlich vorgeschlagen, nur die Messbescheide für Wohngrundstücke abgesenkt werden würden, müsste in der Folge wegen der Aufkommensneutralität unweigerlich der Grundsteuerhebesatz erhöht werden. In einigen Kommunen würde das dazu führen, dass sie über die symbolisch wichtige Marke von 1.000 Hebesatzpunkten hinausgehen würden. Wie bewerten Sie vor dem Hintergrund der dann absehbaren sehr emotionalen Diskussionen vor Ort diesen Lösungsvorschlag? Oder plädieren Sie nur für eine Anpassung der Messbescheide im Hinblick auf Geschäftsgrundstücke, die ja dann absehbar eine neue Einspruchswelle auslösen würde?

Herrn Steinheuer vom Bund der Steuerzahler frage ich: Wie bewerten Sie den bürokratischen Mehraufwand der nachträglichen Anpassung der Messbescheide aus Steuerzahlersicht?

Diese Frage geht an den BFW, an Frau Gendziorra. Sie kritisieren die Grundsteuerreform als zu bürokratisch, fordern aber eine Anpassung der Messbescheide, was im Umkehrschluss zusätzliche Bürokratie auslösen würde. Mich würde interessieren, wie das aus Ihrer Sicht zusammenpasst.

Zum Schluss habe ich noch eine Frage an Haus & Grund und den Bund der Steuerzahler. Sie sagen, dass beim Bundesmodell absehbar gewesen sei, dass das Ganze ansteigen würde, dass es zu dieser Belastungsverschiebung komme, und zwar aufgrund der Bodenrichtwerte. Vor knapp zwei Jahren haben wir das Flächen-Faktor-Modell diskutiert, das sich auch auf die Bodenrichtwerte bezieht. Hätten wir die Diskussion da nicht genauso gehabt?

**Sven Werner Tritschler (AfD):** Vielen Dank auch von unserer Seite für die Stellungnahmen. – Ich habe etwas grundsätzlichere Fragen. Die erste richtet sich an alle. Die drei letzten Sachverständigen haben sich andeutungsweise schon dazu geäußert. Wäre es angesichts der zahlreichen rechtlichen und administrativen Herausforderungen und der Verteilungsfragen nicht die sinnvollere und nachhaltigere Lösung, die Grundsteuer abzuschaffen und durch ein Hebesatzmodell bei der Einkommen- und Körperschaftsteuer zu ersetzen, wie das von verschiedenen Leuten gefordert wird, unter anderem auch von uns? Wie stehen Sie zu diesem Vorschlag?

Die zweite Frage zielt zugegebenermaßen ein bisschen auf Spekulation: Wie groß sehen Sie die Gefahr, dass Karlsruhe den Status quo noch kippt, und das möglicherweise ohne Übergangsfrist? Was wären dann die konkreten Folgen vor Ort?

**Ralf Witzel (FDP):** Ich möchte seitens der FDP-Landtagsfraktion zunächst allen Sachverständigen für ihre wertvollen Beiträge danken. Sie haben wahrgenommen, dass wir das Thema auf die Tagesordnung gesetzt haben, weil hier im Hause das, was für viele von Ihnen selbstverständlich ist, nämlich eine kritische Auseinandersetzung mit dem Scholz-Modell und den Konsequenzen, bei vielen zurückliegenden Debatten nicht bei allen gegeben war – wie Sie zahlreichen Protokollen dieses Hauses entnehmen können. Dies vorangestellt komme ich zu meinen Fragen, verbunden mit dem Dank für Ihre bereits vorab schriftlich getätigten Ausführungen.

Ich möchte anfangen mit Blick auf die kommunalen Spitzenverbände, weil wir auf sie und die Sorgen, die sie in den letzten Wochen und Monaten explizit öffentlich vorgebracht haben, hier ausdrücklich referenziert haben. Sie haben darauf hingewiesen, dass es die grundsätzlichen Bedenken, die es bei uns bezüglich der Belastungsverschiebung gibt, bei Ihnen schon seit Jahren gibt. Oftmals bekommen Themen erst dann eine große öffentliche Relevanz, wenn die Entscheidungen bzw. die Konsequenzen der Entscheidungen unmittelbar bevorstehen. Deshalb fange ich also mit Ihnen an.

Der Finanzminister sagt ja gerne – das hat er auch hier im Haus getan –, dass seine Idee mit den gesplitteten Hebesätzen die maximale kommunale Freiheit bringe, weil

jedwede politische Konstellation vor Ort dann machen könne, was sie wolle. Weiter hat er nahegelegt, dass das doch eigentlich eine befreiende Wirkung haben und eine Beglückung für die Kommunen darstellen müsse. Sie habe ich jetzt sehr viel bedenkvoller wahrgenommen. Vielleicht könnten Sie zu diesem Aspekt der kommunalen Freiheit, und wie Sie das in der Praxis sehen, Stellung beziehen.

Außerdem habe ich Fragen zur Statistik und zur Datenbasis. Wie ist der aktuelle Stand der Erkenntnisse aufgrund der Feststellungen, die getätigt worden sind? Wie bewerten Sie die Qualität der Datenbasis? Kennen Sie Kommunen, in denen sich mit dem neuen Scholz-Modell der Grundsteuerberechnung zwischen den unterschiedlichen Grundstücks- und Immobilienarten strukturell nichts ändert? Sind Ihnen Fälle bekannt, bei denen es für das, was hier im Raum steht, also die These der Belastungsverschiebung, eigentlich keine Evidenz gibt?

Darüber hinaus möchte ich nachfragen bzw. um Ausführungen dazu bitten – gerne auch von den anderen Teilnehmern –, wie Sie die Rechtsrisiken bewerten. Ich frage das deshalb, weil laut vorherrschender Meinung, die in der Kommentarliteratur nachlesbar ist, das Land nicht in der Lage ist, gesplittete Hebesätze im Landesrecht einzuführen. Das ist bei juristischen Kommentaren – ich nehme das mit großem Interesse zur Kenntnis – die vorherrschende Meinung. Vor dem Hintergrund muss man sich zu dem verhalten, was die Möglichkeiten hergeben. Völlig klar ist – das hat der Bund ja auch deutlich gemacht –: Da wird es nicht ad hoc zu einer Korrektur kommen. Warum auch? Es gibt ja seit Jahren eine Länderöffnungsklausel, die das Land NRW zum Zeitpunkt des Beschlusses 2019 eingefordert hatte. Dass eine von Bundeskanzler Scholz geführte Bundesregierung jetzt nicht das Scholz-Modell der Grundsteuer einkassiert, muss von der politischen und kommunikativen Plausibilität her auch jedem klar sein. Wie gehen Sie also damit um, wenn das Land jetzt tatsächlich das Landesrecht ändert, obwohl eigentlich für die Mehrzahl der Juristen klar ist, dass das jeden Grundsteuerbescheid angreifbar macht, der zukünftig ergeht? So würden Kommunen, die von gesplitteten Hebesätzen Gebrauch machen, nämlich Rechte übertragen, die von der Befugnis her gar nicht übertragen werden können. Was bedeutet das für die Existenz der Grundsteuer, für den Erhalt des Grundsteueraufkommens für die Kommunen und vor allem für den Rechtsstreit und die Planungsunsicherheit, die bei den Vorschlägen der schwarz-grünen Landesregierung vor Ort zu erwarten wären?

Außerdem möchte ich fragen, wie Sie aus kommunaler Sicht im Kontext der Gewerbesteuerereinnahmen den Konflikt mit anderen Liegenschaftsarten, also unternehmerischen Liegenschaften, bewerten. Ist das möglicherweise ein kommunaler Flickenteppich, der dazu führt, dass Kommunen, die es sich leisten können, gewerbliche Grundstücke nicht so belasten wie bisher und die Enlastungswirkungen mitnehmen, um sich in Standortfragen besser zu positionieren als Nachbarkommunen? Sind von Ihrer Seite aus solche Effekte zu erwarten? Ist eine zu große Ausdifferenzierung als Flickenteppich wünschenswert? Das wäre der Komplex für die kommunalen Spitzenverbände.

An alle anderen habe ich – zusätzlich zur verfassungsrechtlichen Sicht auf den gerade angesprochenen Komplex – im Folgenden auch noch Fragen. Eine davon betrifft die Politisierung der Entscheidungen vor Ort, wenn sich rund 400 Kommunen in Nordrhein-Westfalen mit dem Thema beschäftigen müssen. Wir alle wissen, wie schwierig es ist –

das ist auch schon in anderen Zusammenhängen vorgetragen worden –, stabile kommunale Mehrheiten zu bilden. Es gibt nicht überall durchgängig feste Koalitionen. Dort, wo es Koalitionsvereinbarungen gibt, hat jeder einzelne Partner ein Vetorecht, wenn er bestimmte Maßnahmen nicht will. Inwieweit ist vor diesem Hintergrund hinsichtlich differenzierter Hebesätze landesweit mit in der Breite getragenen Entscheidungen zu rechnen, die das vernünftig umsetzen? Wie bewerten Sie diesen Aspekt?

Wie stehen Sie zu dem Thema der Einspruchsflut? Ich denke da insbesondere an den Verband Wohneigentum. Herr Preuß, Sie haben in Ihrer schriftlichen Stellungnahme ausgeführt, dass Sie es, wenn man es intelligent angehen würde, für machbar hielten, im Landesrecht den Entlastungsfaktor vor den Messzahlen zu notieren, ohne dass es im Vergleich zu den 1,4 Millionen Einsprüchen, die wir landesweit jetzt schon haben, zu einer signifikanten Mehrbelastung führen würde. Vielleicht könnten Sie das noch etwas ausführen.

Dann spreche ich den Verband Haus & Grund, aber auch die anderen immobilienwirtschaftlich orientierten Verbände an. Herr Dr. Fliescher, Herr Amaya, Sie haben in Ihrer Vorabstellungnahme auf den NRW-Wohnkostenbericht Bezug genommen und deutlich gemacht, dass sich die Nebenkosten im letzten statistisch ermittelten Jahr 2022 im Vorjahresvergleich um zweistellige Prozentraten gesteigert, während sich die Nettokaltmieten weit unterhalb der Inflationsrate entwickelt hätten. Ich würde Sie bitten, vor diesem Hintergrund die denkbare Kostenexplosion für den Faktor des Wohnens einzuordnen – wie gesagt können das gerne auch die anderen machen. Was ist an Mehrbelastungen von Wohnimmobilien durch die Grundsteuer noch vermittelbar?

Dann würde ich gerne noch Fragen zur Lastenverschiebung stellen. Was ist Ihr Eindruck? Was würde es für die Lastenverschiebung landesweit bedeuten, wenn das Land sich in seiner politischen Mehrheit weiterhin weigern sollte, diese Korrektur, diesen Entlastungsfaktor vor den Messzahlen durchzuführen? Wie viele Kommunen werden sich überhaupt, wenn sie diese rechtsunsicheren differenzierten Hebesätze angeboten bekommen, mit dieser Problematik befassen? In welchem Umfang kommt es da zu Entlastungen? Kann das ein gangbarer Weg sein, um landesweit und repräsentativ zu den nötigen Korrekturen dieser einseitigen Lastenverschiebung zulasten von Wohnimmobilien zu kommen?

**Alexander Baer (SPD):** Im Namen der SPD erst einmal herzlichen Dank an die Sachverständigen für ihre Fachexpertise. – Auch ich bin froh, dass wir dieses Thema diskutieren. Die SPD-Fraktion hat sich für das Modell der Modellzahlen entschieden, dieses priorisiert. Uns alle hier eint die Einschätzung, dass die Ungleichmäßigkeiten nivelliert werden sollten. Uns eint auch, dass wir alle sagen: Es gibt ein Zeitproblem.

Ich frage zunächst ausschließlich Herrn Lehmann: Halten Sie es für möglich, dass seitens der Landesregierung früh genug hätte reagiert werden können, sodass Sie die Messzahlen seriös hätten anpassen können?

Eine weitere Frage geht an alle außer an Haus & Grund, weil von dort die Idee kam.

(Heiterkeit)

Haus & Grund hat vorgeschlagen, in einem ersten Schritt die Messzahlen anzupassen und dann in einem zweiten Schritt die Nivellierung der Hebesätze zu ermöglichen. Dann gäbe es bei den Kommunen kein zeitliches Problem. Deshalb haben wir uns ja auch für die Modellzahlen entschieden. Mich würde von allen Verbänden interessieren, was sie von dieser Idee von Haus & Grund halten.

**Olaf Lehne (CDU):** Ich habe Fragen an die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände. Warum wollen Sie die erweiterten Einflussmöglichkeiten verhindern, die wir für die Kommunen vorsehen? Der Hauptgeschäftsführer des Städte- und Gemeindebunds, Christof Sommer, hat festgestellt, dass die Berechnungen zur Belastungsverschiebung von Kommune zu Kommune sehr unterschiedlich ausfielen. Minister Dr. Optendrenk hat sich ähnlich geäußert, nämlich dass die Verschiebungen sich in manchen Kommunen sehr deutlich, in anderen weniger deutlich und in wiederum anderen fast gar nicht zeigten. So lese ich auch die Stellungnahmen sowohl der Deutschen Steuer-Gewerkschaft als auch des Bundes der Steuerzahler. Daher meine Frage: Wie passen diese Aussagen zu Ihrer Feststellung, es handle sich um eine systematische Belastungsverschiebung, auf die man am besten mit einer landeseinheitlichen Lösung reagieren sollte?

In diesem Kontext noch eine vertiefende Frage an die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände: Wenn man von kommunal sehr unterschiedlichen Verschiebungen ausgeht, besteht dann bei einer landeseinheitlichen Lösung nicht die Gefahr, dass man bei einem Großteil der Kommunen entweder die Belastungsverschiebungen nicht ausreichend kompensiert oder aber überkompensiert, wodurch dann wiederum Gewerbegrundstücke deutlich stärker zusätzlich belastet würden?

Eine letzte Frage an die kommunalen Spitzenverbände: Sie halten die differenzierten Hebesätze für nicht umsetzbar bis zum 1. Januar 2025. Gleichzeitig gestehen Sie aber zu, dass eine Anpassung der Messzahlen durch das Land bis zu diesem Stichtag vermutlich nicht rechtssicher zu administrieren sei. Aus unserer Sicht gibt es hier aber einen Unterschied. Während die Grundsteuermessbescheide vom 1. Januar vorliegen müssen, damit die Kommunen hierauf aufbauend arbeiten können, gilt das nicht gleichermaßen für die Grundsteuerbescheide. Ist es nicht bereits jetzt schon so, dass die Kommunen die Hebesätze auch noch nach dem 1. Januar für das laufende Jahr festlegen können, also hier keine gleichermaßen harte Frist gilt?

**Dr. Stefan Ronnecker (Städtetag Nordrhein-Westfalen):** Ich fange mit einer Erläuterung zu den Belastungsverschiebungen an: Wir sehen, dass es in allen Städten, die schon auswerten können, beim Teileigentum, das sind etwa Arztpraxen in Mehrfamilienhäusern oder Geschäftsgrundstücke, eine ganz massive Entlastung gibt, die wertmäßig in allen Städten sehr nah beieinander ist. Wir schauen nur auf die Städte, die Zahlen zu den kleinen Gemeinden kennen wir nicht. Der Finanzminister veröffentlicht sie auch nicht. Ich kann aber sagen: In den Städten gibt es diese klare Tendenz. Da diese Lastenverschiebung kein Fehler des neuen Rechts ist, sondern daraus resultiert, dass nach altem Recht die im Sachwertverfahren bewerteten Grundstücke zu hoch

bewertet worden sind, gehe ich davon aus, dass dieses Bild sich bei den kleineren Gemeinden genauso zeigen wird.

Wir haben ein Problem in der technischen Umsetzung. Aufgrund des Gleichheitsgrundsatzes können wir nicht eine Messzahl nur für Teileigentum, nur für Geschäftsgrundstücke ändern, sondern wir brauchen eine verfassungsfeste Begründung, warum wir die Messzahlen differenzieren. Die einzige verfassungsfeste Begründung, die es gibt, ist die Differenzierung zwischen Wohnen und Nichtwohnen. Wenn wir für das Teileigentum, für die Geschäftsgrundstücke die Messzahl oder den Hebesatz anheben, höher gestalten, müssen wir das beispielsweise auch für die unbebauten Grundstücke tun, obwohl die zukünftig teilweise um den Faktor 100 % höher bewertet sein werden. Das sind die Kollateralschäden, von denen ich geschrieben habe. Eine zielgenaue Entlastung oder Belastung einzelner Grundstücksarten ist gar nicht möglich, weder mit der Messzahl noch mit dem Hebesatz. Das muss man immer im Hinterkopf behalten. Die ganzen Vergleiche damit, was an irgendeinem Baggersee passiert, sind also daneben.

Soll man die Messzahlen jetzt oder später ändern? Welche verfassungsrechtlichen Risiken sehen wir? Vom Grundsatz her haben wir immer dafür plädiert, die Messzahlen möglichst schon zum 1. Januar 2025 anzupassen. Wir sehen auch keine grundsätzlichen verfassungsrechtlichen Restriktionen, die dem im Wege stehen würden. Das Problem ist nur: Wir nehmen zur Kenntnis, dass die Finanzverwaltung sagt, dass sie das mit ihren Ressourcen nicht mehr hinbekomme. Herr Lehmann hat plausibel dargestellt, wo die Engpässe in der Finanzverwaltung liegen. Deswegen sagen wir: Okay, dann müssten die Einfamilienhausbesitzer das eben ein Jahr aushalten, dass sie etwas höher belastet werden. Wenn sie wissen, dass die Korrektur ein Jahr später kommt, sind die Schmerzen an der Stelle vielleicht nicht ganz so groß. – Das ist unser Ansatz. Es gibt allerdings rechtliche Risiken, die im Zusammenhang mit der Messzahlenanpassung diskutiert werden. Da ist etwa die Frage: Hat das Land überhaupt die Gesetzgebungskompetenz, auch AO-rechtliche Vorschriften zu ändern? Das hat es im Grundsatz nicht, aber die Änderungskompetenz bzw. die Öffnungsklausel ist sehr umfassend geregelt und besagt, dass man eigentlich alles ändern dürfe, was zur Einführung eines neuen Modells nötig sei. Hessen beispielsweise, das ein anderes Modell hat, hat in seinem Grundsteuergesetz letztlich Regelungen der Abgabenordnung überschrieben. Das Argument ist also an der Stelle nicht so durchschlagend.

Es gibt lediglich ein verfassungsrechtliches Argument, das uns wirklich Bauchschmerzen bereitet, das gilt für die Messzahlenanpassung genauso wie für ein differenziertes Hebesatzrecht: Was passiert mit den gemischt genutzten Grundstücken? Gemischt genutzte Grundstücke sind diejenigen Grundstücke, die 20 bis 80 % Wohnanteil haben. Wenn man sagt, man begünstige das Wohnen, muss man erklären, warum ein Grundstück, das zu 80 % Wohnzwecken dient, nicht von dieser Begünstigung erfasst ist. Darin sehen wir in der Tat ein gewisses Problem. Es ist klar, dass sich die Verbände darauf stürzen werden und es bei der Messzahlenlösung entsprechende Einspruchsverfahren geben wird.

Ein zusätzliches Problem: Wenn man statt auf die Messzahlenlösung auf den Hebesatzansatz geht, stellt sich die Frage, ob eine Regelung, die besagt, dass man die

Messzahlen ändern kann, wie man will, überhaupt ausreichend bestimmt ist. Beim Gesetz für die Grundsteuer C, also dem gesonderten Hebesatz für die unbebauten, baureifen Grundstücke hat sich der Gesetzgeber aus verfassungsrechtlichen Gründen vorbehalten – so steht es in der Gesetzesbegründung –, einen langen Katalog zu formulieren, welche Abwägungen der Satzungsgeber treffen muss. Etwas Entsprechendes, also solche ermessensleitenden Kriterien, sind hier für uns nicht vorgesehen. Auch das wäre eine Angriffsfläche, bei der wir erhebliche Risiken für uns sehen.

Die Forderung des Städtetags ist eine Anhebung der Messzahlen für Geschäftsgrundstücke. Wie wäre es denn, wenn man im Gegenzug die Messzahlen für Wohngrundstücke absenken würde? Das hätte natürlich einen erheblichen Charme, weil das eine Entlastung wäre und damit auch etwaige verfassungsrechtliche Zweifel dahin gehend ausgeräumt würden, ob man für das Jahr 2025 bei den Messbescheiden einen gewissen Vertrauensschutz hätte. So argumentiert zumindest das Land. Insofern hat dieser Vorschlag hinsichtlich des Aspekts der Rechtssicherheit seinen Charme und seine Vorteile. Man muss dem aber auch etwas entgegenstellen: Es müssten sehr viel mehr Bescheide angefasst werden, da es wesentlich mehr Wohngrundstücke als Geschäftsgrundstücke gibt. Die Frage ist, ob die Finanzverwaltung das leisten kann. Ein weiterer Punkt deutet sich ebenfalls an: Natürlich kommen wir dann zu noch höheren Hebesätzen, und es gibt einen größeren Sprung vom jetzigen Hebesatzniveau zum zukünftigen Hebesatzniveau.

Vor die Wahl gestellt, ob wir ein differenziertes Hebesatzrecht schaffen oder an die Messzahl für die Wohngrundstücke gehen wollen, würden wir den Weg bevorzugen, bei den Messzahlen zu bleiben und die Messzahl für die Wohngrundstücke entsprechend zu senken. Das kann man politisch sicherlich viel besser verkaufen als eine Erhöhung der Messzahl für die Geschäftsgrundstücke.

Die verfassungsrechtlichen Risiken einer Differenzierung habe ich weitestgehend abgearbeitet.

Zur Frage nach kommunaler Freiheit und Hebesatzrecht: Natürlich kann man das grundsätzlich als eine Wohltat verkaufen, wenn man ein differenziertes Hebesatzrecht hat und sagt: Ihr Kommunen dürft jetzt nicht nur einen einheitlichen Hebesatz festlegen, sondern könnt euch da so richtig austoben. – Aber das Problem, das wir hier als Kommunen lösen sollen, ist ein Problem, das letztlich durch ein Bundesgesetz geschaffen worden ist. Dort hat man es versäumt, die richtigen Messzahlen festzulegen, oder man hat es versäumt, die Messzahlen entsprechend zu korrigieren. Es kann nicht sein, dass man uns diese politische Verantwortung jetzt vor die Füße kippt. Ich denke, das ist der falsche Weg. Entweder der Bund oder das Land, das ja die Öffnungskompetenz hat, müssen die Messzahlen anpassen. Wir sehen hier definitiv das Land in der Pflicht. Man muss sich auch fragen: Was bedeutet es denn, wenn die Kommunen vor Ort mit dieser Hebesatzentscheidung konfrontiert sind? Mal ganz unabhängig davon, dass man das in 2025 nicht umsetzt: Was bedeutet das für 2026 und die folgenden Jahre? Es wäre nicht sichergestellt, dass es in allen Kommunen gelingen wird – insbesondere nicht im Jahr vor den Kommunalwahlen –, diese Belastungsverchiebung noch irgendwie zu korrigieren. Das darf man infrage stellen. Langfristig – das hatte ich schon im Eingangsstatement dargestellt – werden wir dann den genau umgekehrten

Effekt sehen, nämlich dass jede Hebesatzentscheidung letztlich immer zulasten der Wirtschaft geht, weil die politischen Kosten so einfach geringer sind. Es gibt eben mehr Wähler in einer Gemeinde, die Mieter oder Wohneigentümer sind, als es Geschäftsinhaber gibt, die ihre Grundsteuer bezahlen müssen. Insofern ist das meine Prognose für die Zukunft, falls man nicht versucht, dieses Problem zentral auf Landesebene zu lösen.

Es gab noch die Frage danach, ob man erst die Messzahlen und dann die Hebesätze angehen könne. Ich bin der festen Überzeugung, dass es keine Diskussionen mehr geben wird, ob man noch einen differenzierten Hebesatz braucht, wenn man jetzt einmalig die Messzahl anpasst, und zwar im richtigen Verhältnis von zwei zu eins. Dann ist das Problem nämlich politisch abgefrühstückt. Ich glaube, dass damit auch das Belastungsproblem weitestgehend ausgeräumt ist, weil es nach unserem Kenntnisstand die vom FM behaupteten regionalen Unterschiede nicht gibt.

**Carl Georg Müller (Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen; Landkreistag Nordrhein-Westfalen):** Ich darf mit dem zeitlichen Aspekt anfangen, der mehrfach angesprochen worden ist. Um es ganz deutlich zu sagen: Im Grunde ist der 1. Januar 2025 vom Tisch. Mit dem Vorschlag der Landesregierung wird suggeriert, dass die Kommunen das Problem auf den letzten Metern noch lösen könnten. Das ist leider nicht der Fall. Wir als kommunale Seite haben im Januar 2022 schon frühzeitig auf das Problem hingewiesen und werden jetzt mit dem Vorschlag überfallen, wir sollten das über differenzierte Hebesätze lösen. Ich sage – und so haben wir es auch geschrieben –: Kein kommunales Softwareprogramm ist derzeit in der Lage, die differenzierten Hebesätze darzustellen. Das muss von Dritten außerhalb der Kommunalverwaltung programmiert werden, die Kommunen können das in der Kürze der Zeit nicht.

Wir sehen umgekehrt – ich schaue zu Herrn Lehmann – auch die Probleme der Finanzverwaltung, die mittlerweile eingetreten sind. Sie können die Messzahlkorrektur bis zum 1. Januar 2025 auch nicht mehr leisten. Das sehen wir ein. Wir wissen diesen Kraftakt der Finanzverwaltung zugunsten der Kommunen im Übrigen sehr zu schätzen – das haben wir vielfach geschrieben und vielfach gesagt.

Das geht an dieser Stelle nicht gegen die Landesregierung. Wenn das Land beispielsweise rechtliche Risiken betont, weil man meint, bestandskräftige Bescheide nicht mehr anfassen zu dürfen, dann ist das ja durchaus prokommunal gedacht. Auch das wissen wir sehr zu schätzen. Der Unterschied ist: Wir nehmen Ihre rechtlichen und zeitlichen Schwierigkeiten durchaus ernst., was man umgekehrt aktuell leider nicht behaupten kann, da immer noch suggeriert wird, wir könnten es bis zum 1. Januar 2025 lösen.

Zur Frage, ob die Kommunen nicht über den 1. Januar 2025 hinausdenken und die Regelung nutzen könnten, die Hebesätze bis zum 30. Juni anzupassen: Ich kann an der Stelle nur warnen, und ich finde, man kann das Argument, wenn man es zu Ende denkt, nicht ernst nehmen. Die Kommunen können sich keine Liquiditätslücken leisten – das wissen wir alle. Sie müssen zum 1. Januar 2025 frühzeitig besteuern. Der Vorschlag läuft darauf hinaus, dass die Kommunen mit Umsetzung der Grundsteuerreform im Kommunalwahljahr erst einmal bewusst falsch besteuern, um dann ihre

Hebesätze bis zum 30. Juni auszutarieren und dann in allen Fällen noch einmal neue Bescheide herauszuschicken. Vor solchen Spielchen mit der Glaubwürdigkeit der Kommunen kann ich ehrlich gesagt nur warnen. Das verursacht nachhaltige Schäden. Es beschädigt die Glaubwürdigkeit der Kommunen, und es beschädigt die Reform als solche – das muss man ganz klar sagen. Die Reform hat ohnehin schon – zu Unrecht, wie wir finden – ein schlechtes Image. Wer ernsthaft glaubt, es sei eine gute Idee, die Kommunen im Kommunalwahljahr mit diesem Vorschlag zu beglücken, der lässt die Kommunen im Stich, die das Thema frühzeitig und ehrlich angegangen sind. Zugleich wird der Erfolg der Reform an sich gefährdet. Eigentlich sind alle staatlichen Ebenen, Bund, Länder und Kommunen, hier in der Verantwortung, diese Reform, die über Jahrzehnte verschleppt wurde, zu einem Erfolg zu machen. Wir finden es absolut unfair – ich sage es hier ganz deutlich und für alle hörbar –, dass den Kommunen das im letzten Moment vor die Füße gekippt wird, und zwar in einer Art und Weise, die dazu führt, dass die Kommunen im Grunde nur verlieren können.

Zum Punkt der Genauigkeit der Regelung bzw. zur Frage – das wurde mehrfach angesprochen –, ob eine Hebesatzdifferenzierung auf kommunaler Ebene nicht genauer und besser geeignet sei, die Belastungsverschiebung aufzufangen: Unabhängig davon, dass es zum 1. Januar 2025 zeitlich nicht mehr hinlief, muss man den Aspekt diskutieren. Wir haben ein strukturelles Problem. Es ist kein Argument – auch wenn ich es schon mehrfach gehört habe –, auf Kommunen zu verweisen, die keine bzw. kaum Gewergrundstücke haben. Die Anzahl der Grundstücke spielt für diese Frage überhaupt keine Rolle. Wenn man eine Messzahlkorrektur macht und eine strukturelle Verschiebung auf Landesebene hat, aber in der Gemeinde A keine Gewergrundstücke sind, geht das an der Stelle ins Leere. Das ist aber kein Problem. Ich gleiche hier nicht in eine falsche Richtung aus. Ich gleiche an der Stelle gar nicht aus, da es die Belastungsverschiebung mangels entsprechender Grundstückstypen nicht gibt. Das ist kein Problem. Wir haben eine strukturelle Verschiebung, die letztendlich aus der Methodik des Bundesmodells resultiert. Die haben nicht nur in NRW, die haben wir bundesweit. Falls jemand meint, das sei kein flächendeckendes Problem: Das sehen wir ganz anders.

Zur angeblich höheren Genauigkeit der Hebesatzdifferenzierung – das sollten sich insbesondere die Verbände, die hier mit uns als Sachverständige geladen sind, im Sinne ihrer Mitglieder klarmachen –: Das ist eine Nebelkerze. Das Land unterstellt, dass alle Kommunen ihre Belastungsverschiebungen individuell und vollständig vor Ort nivellieren. Die können in der prozentualen Höhe von Gemeinde zu Gemeinde durchaus leicht unterschiedlich sein. Beispiel „Phoenix-See“: Unsere Aufgabe ist es nicht – das muss man auseinanderhalten –, die individuellen Wertveränderungen jedes Grundstücks zu korrigieren. Das kann weder die Messzahl noch können das die Hebesätze. Insofern sollte da nicht auf den Phoenix-See verwiesen werden. Sie haben recht damit, dass es Wertveränderungen gibt, aber diese individuellen Wertveränderungen bleiben bei allen diskutierten Lösungsansätzen erhalten. Wir können entweder auf Hebesatzebene oder auf Messzahllebene ganze Grundstücksgruppen, Wohngrundstücke oder Nichtwohngrundstücke, nivellieren. Was dazwischen passiert, ist grundstücksindividuell, das bleibt erhalten. Insofern ist das aus unserer Sicht kein Argument. Der Vorschlag der differenzierten Hebesätze unterstellt, dass alle Kommunen vollständig ihre individuellen Verschiebungen vor Ort nivellieren würden. Nur wenn alle das tun würden,

wäre es ja genauer. Offen gefragt: Wer glaubt das denn? Wird das passieren? Ist damit gewährleistet, dass das Wohnen flächendeckend entlastet wird? Ich weiß es nicht.

Wenn wir den Grundsteuerhebesatz „Gewerbe“ haben, spielt natürlich auch die örtliche Gewerbesituation eine Rolle. Ganz plastisch: Eine individuelle Regelungsmöglichkeit bekommt man nicht ohne individuelle Interessenkonflikte und Entscheidungszwänge vor Ort. Man verhandelt mit Unternehmen über eine Ansiedlung; es geht es darum, ob Standorte erhalten bleiben oder nicht – das sind Dinge, mit denen sich Kommunen jährlich auseinandersetzen müssen. Deshalb laufen wir in 396 verschiedene Entscheidungen hinein, die sehr unterschiedlich ausfallen können. Das heißt nicht, dass wir von unserer Position abgehen, dass wir diese Belastungsverschiebung korrigieren möchten. Aber eine einheitliche Korrektur auf Landesebene zu wollen und von den Kommunen zu verlangen, dass jeweils auf Dauer durchhalten zu können, sind zwei Paar Schuhe. Das wird nicht funktionieren. In 2025 funktioniert es wie gesagt eh nicht, aber nehmen wir mal an, es würde prinzipiell funktionieren und es würde in allen Kommunen nivelliert, dann würde im nächsten Jahr das örtliche Gewerbe den Finger heben und sagen: Wir sind in einer Wirtschaftskrise. Im vergangenen Jahr habt ihr euch um die Wohnenden gekümmert. Jetzt sind wir mal dran. – Was soll man denen vor Ort sagen? Diese Interessenkonflikte bestehen. Da müssen sich alle Verbandsvertreter, die hier als Sachverständige geladen sind, fragen: Ist das im Sinne unserer Mitglieder? Ist das die dauerhafte Lösung, die dauerhafte Entlastung, die wir uns vorstellen?

Ich frage mich ehrlich gesagt auch, ob das vonseiten der Landesregierung gewollt sein kann. Mit dem Vorschlag tut man so, als wolle man es besonders genau machen. In Wirklichkeit läuft es darauf hinaus, einen Flickenteppich zu ermöglichen. Das wissen Sie auch, aber Sie geben das als Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung aus. Entschuldigung, aber das ist ein Feigenblatt. Die kommunale Selbstverwaltung hat da ihre Stärken, wo dezentrale Lösungen erforderlich sind. Wir sind die Letzten, die die kommunale Selbstverwaltung kleinreden würden. Das tun wir schon qua Auftrag nicht, im Gegenteil: Wir sind die Anwälte der kommunalen Selbstverwaltung. Hier aber sehen wir das nicht. Das ist keine Frage der Dezentralität, das ist ein strukturelles Problem, und wenn man es dauerhaft, verlässlich und einheitlich lösen will, kann man das nur über die Messzahlen tun.

**Vorsitzende Carolin Kirsch:** Herr Müller, ich gucke auf die Uhr. Sie haben noch Fragen offen, aber ...

**Carl Georg Müller (Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen; Landkreistag Nordrhein-Westfalen):** – Ich gucke auch auf die Uhr und komme schnell zum Ende. – Zur Absenkung der Messzahl „Wohngrundstücke“: Herr Rock, Sie haben richtigerweise darauf hingewiesen, dass das bei einigen Kommunen mehr als 1.000 Punkte bedeuten würde. Das ist ein Rechenbeispiel, aber natürlich auch eine magische Schwelle. Solange die Kommunen aufkommensneutral bleiben – und das kann man ja ausrechnen –, ist das aber nur eine Zahl. Entscheidend ist nicht die Zahl, sondern dass man mit der Reform für einen guten und gerechten Ausgleich sorgt. Da das Problem der Belastungsverschiebung sowieso erst zum 1. Januar 2026 zu lösen ist, hat man,

wenn man sich jetzt auf den Weg macht, noch genug Vorlauf, noch genug Zeit, die Messzahlsenkung für Wohnen in den einzelnen Bescheiden zu regeln.

**Jan Koch (Verband Wohneigentum Nordrhein-Westfalen):** Mit etwas weniger Verve will ich unsere Position zu den differenzierten Hebesätzen darlegen und auf die Frage von Herrn Rock eingehen. Wir haben in der Stellungnahme schon dargelegt, dass am Ende beide Lösungsvorschläge, die im Raum stehen, rein mathematisch geeignet sind, das gleiche Ergebnis zu erzielen. Nichtsdestotrotz müssen wir hinsichtlich der Frage, ob es unterschiedliche Belastungsverschiebungen in den einzelnen Kommunen gibt, genau hinschauen. Liegt es daran, dass es in einer Kommune wenig Gewerbe gibt, ist auch die Wirkung der Steuermesszahlen logischerweise geringer. Es können aber auch strukturelle Unterschiede auf einer niedriger liegenden Ebene sein. Das können wir als Sachverständige hier nicht beurteilen, weil wir die Zahlen ja nicht kennen. Ein Punkt, den wir hier hervorheben wollen: Wenn wir uns über das geeignete Instrument unterhalten und den richtigen Lösungsansatz finden wollen, müssen wir das auf Grundlage einer vernünftigen Datenbasis angehen. Wir brauchen die Zahlen, die die Finanzämter haben, um das in der letzten Ebene wirklich vernünftig beurteilen zu können.

Wir haben geschrieben, dass wir uns vorstellen könnten, dass es in den einzelnen Kommunen Unterschiede gibt, die durch die Steuermesszahlen nicht abgedeckt werden können. Beide Vorschläge haben ihre Vor- und Nachteile. Ich glaube, das ist in der Diskussion herausgekommen. Wenn wir den Weg der differenzierten Hebesätze gehen, sehen wir tatsächlich die Gefahr, dass diese nicht nur einmalige und flächendeckende, sondern dauerhafte und kleinteilige Politisierung der Lastverschiebung zu keiner dauerhaften Entlastung führt. Das ist die Erfahrung, die wir mit den jährlichen Diskussionen um Hebesätze in den einzelnen Kommunen gemacht haben, das ist das Problem, das wir sehen. Wir sehen auch die Gefahr, dass man für 2025 vielleicht differenzierte Hebesätze hat und aufgrund der kommunalen Finanzlage in 2026 dann sagen muss: Sorry, den Rabatt für das Wohnen gibt es jetzt nicht mehr. – Das ist die Gefahr, die wir dabei sehen, weshalb wir in der Abwägung eher bei der Differenzierung der Steuermesszahlen sind. Wobei man hier unterscheiden sollte: Es geht nicht um die Wiederherstellung des Istzustandes, das darf nicht unbedingt das Ziel sein. Wir müssen ehrlicherweise eingestehen, dass die bisherige verzerrte Bemessungsgrundlage auch nicht immer die allerbeste Orientierungsgröße ist.

Es geht um die Frage: Wollen wir in Kauf nehmen, dass die Grundsteuerreform den Effekt hat, dass sich das Wohnen verteuert? Wenn wir zu dem Schluss kommen, dass wir das nicht wollen – das ist natürlich unsere Position –, stellt sich die Frage, über welchen Weg wir das flächendeckend gewährleisten können, und dafür schätzen wir die Steuermesszahlen als etwas besser geeignet ein.

Auch unser Vorschlag, nicht die Steuermesszahlen für Gewerbegrundstücke zu erhöhen, sondern die für Wohngrundstücke abzusenken, wurde angesprochen. Im Hinblick auf eine Privilegierung des Wohnens ist das aus unserer Sicht ein logischer Schritt. Er hätte den Vorteil, dass die Motivation, neue Einsprüche auszulösen, geringer ist, weil man eine Verbesserung der Messbeträge sehen kann und man keine zusätzliche

Belastungswirkung auf Ebene der Messzahlen bei den Gewerbegrundstücken bzw. Nichtwohngrundstücken hätte. Wir müssen aber natürlich zugestehen, dass das signifikant mehr Bescheide wären, die dann angepackt werden müssten. Das ist deutlich mehr Arbeit für die Steuerverwaltung, daran führt kein Weg vorbei. Das ist eine Frage der Abwägung: Was ist uns an der Stelle wichtiger? Deshalb haben wir diesen Vorschlag gewählt.

Zum Hintergrund dessen, warum wir der Meinung sind, dass es neben dem positiven Effekt der Verbesserung der Steuermesszahlen auch einen positiven Effekt mit Blick auf die Gefahr der Einspruchsflut gibt: Wenn man eine Steuermesszahl bzw. den Steuermessbetrag, den Bescheid anpasst, kann deshalb nicht der Grundlagenbescheid neu angegriffen werden. Der Grundlagenbescheid ist die Ausgangsposition, und die große Diskussion, die wir hinsichtlich der Verfassungsfestigkeit der Grundsteuerreform haben, bezieht sich auf den ersten Bescheid, den Grundlagenbescheid. Da ist die Frage, ob die Bewertungsparameter und das Bewertungsmodell zu relationsgerechten Ergebnissen führen. Aus der Perspektive sehen wir die Gefahr einer neuen Einspruchsflut bzw. zusätzlicher Möglichkeiten, Einsprüche zu erheben, als nicht so groß an.

Wichtig ist mir an der Stelle auch, zu betonen – und es verwundert vielleicht, das aus dem Mund eines Vertreters eines Wohneigentümerversands zu hören –, dass wir starke Wertanstiege auf der Ebene der einzelnen Grundstücke haben. Das Urteil des Verfassungsgerichts von 2018 hat letzten Endes die Konsequenz, dass die Grundsteuer für viele Eigentümer gerade von älteren Gebäuden höher werden muss. Das ist das Ergebnis dieses Urteils, weil sie über viele Jahre profitiert haben. Das Problem ist, dass es wie gesagt insbesondere ältere Gebäude betrifft, wobei es hinsichtlich der verschiedenen Grundstücksarten logischerweise Verschiebungen gibt. Das ist auch ein Grund, warum wir dafür plädieren, dieses Problem bis zum 1. Januar 2025 anzupacken. Es ist nämlich sowieso schon problematisch, diesen Menschen zu erklären, warum sich ihr Steuermessbetrag teilweise vervielfacht. Ich bringe immer gerne das Beispiel eines unserer Mitglieder: Die Dame hat ein Einfamilienhaus am Rande der Stadt Dortmund; Baujahr 1940, 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Sie hat im Jahr 60 Euro Grundsteuer gezahlt, weil sie einen Grundsteuermessbetrag von 10 Euro hatte. Jeder, der die Thematik kennt, sich damit auseinandersetzt, weiß, dass das verflucht wenig ist. Die Dame hat 60 Jahre profitiert, aber nun hat sie einen Steuermessbetrag von 60 Euro. Das kann ich der Dame mittels gewisser Vergleiche auch erklären, aber wenn ich jetzt noch erklären muss, dass darauf zusätzliche Steigerungen bei den Hebesätzen kommen, nicht nur, weil die Kommunen mehr Geld brauchen, sondern vor allen Dingen, weil es eine Verschiebung auf der Grundstücksebene gibt, dann bekommen wir richtige Probleme. Das könnte zu einer wirklichen Gefahr für die Akzeptanz der Grundsteuerreform werden, die ohnehin nicht besonders hoch liegt. Das passt auch zu der Frage von Herrn Witzel, was letzten Endes eine solche Lastverschiebung auslöst. Es trifft genau diese Fälle. Es gibt zwar stärkere Anstiege bei den Ein- und Zweifamilienhäusern, aber Sie sollten nicht glauben, dass starke Anstiege nicht auch bei den Mietwohngrundstücken vorhanden wären, auch hier gerade bei der Gruppe der älteren Gebäude. Wir wissen natürlich, dass die Bewohner dieser älteren Gebäude in der Regel eher nicht sozial stark sind. Das ist das Problem, und deshalb denken wir, dass die Lastverschiebung dringend angepackt werden muss.

Nach der Sowohl-als-auch-Lösung wurde ebenfalls gefragt. Die hat natürlich einen gewissen Charme, weil man über diesen Weg sagen könnte: Wir haben in einem ersten Schritt die Möglichkeit, eine flächendeckend sichergestellte Entlastung zu gewährleisten und haben im nächsten Schritt eventuell die Möglichkeit, individuelle Lastverschiebungen, wenn sie denn auftreten, auszugleichen. Sie hat vielleicht auch noch eine andere charmante Wirkung – das haben wir schon in der Stellungnahme angedeutet –: Die kleinteilige und lokale Politisierung der Lastverteilung bei der Grundsteuer hat logischerweise nicht nur Nachteile. Es kann passieren, dass Haushaltszwänge eben nicht zu einer flächendeckenden Entlastung führen. Wir haben gerade aber auch von der magischen Tausendergrenze gehört. Die Vertreter der kommunalen Spitzenverbände haben unterschiedliche Einschätzungen dazu, ob es in der Diskussion „Gewerbe gegen Wohnen“ in den Kommunen eher Richtung Wohnen oder Gewerbe geht. Ich meine, dass das eine relativ offene Sache ist. Dieses Thema dauerhaft zu politisieren, kann also auch Vorteile mit sich bringen, aber ich glaube, und das zeigt auch die Erfahrung aus den vergangenen Jahren, dass die Grundsteuern Diskussion in den Kommunen aufgrund der Haushaltslage und der Finanznot nicht häufig zu einer dauerhaften Entlastung und zu einer Lösung des Problems führen wird.

Es kam die außerdem die Frage auf, ob man die Grundsteuer ganz abschaffen sollte. Wie stehen wir dazu? Es wird jetzt niemanden verwundern, dass wir nicht die größten Freunde der Grundsteuer sind. Man muss dann natürlich die Frage stellen: Was ist die die Kompensation, das Kompensationsmodell? Ich glaube, das zu diskutieren, würde hier aber den Rahmen sprengen. Grundsätzlich sehen wir aber auch die Probleme und die langen Diskussionen, die die Grundsteuerreform auf allen Ebenen verursacht. Es ist mit Sicherheit nicht die gelungenste Steuerart.

Ich komme zu einer letzten Frage, die ich gerne noch aufgreifen wollte: Haben wir die Lastverschiebung nicht eigentlich auch bei anderen Modellen? Das würde ich tatsächlich unterstreichen. Ich würde sie auch trennen. Wir können diese Diskussion um die Frage der Lastverschiebung in allen Modellen haben. Auch die Modellrechnung des Finanzministeriums hat das gezeigt, allerdings mitunter in unterschiedlicher Schärfe. Um das endgültig beurteilen zu können, fehlen wie gesagt die Zahlen. Wenn es um die Modellfrage geht, werden wir aber in allen Fällen wieder die Verteilungsdiskussion führen müssen. Deshalb würde ich hier dafür plädieren, dass wir uns auf die Frage konzentrieren, ob wir in Kauf nehmen wollen, dass die Grundsteuerreform ganz unabhängig vom Modell das Wohnen verteuert. Ist das politisch intendiert? Wir plädieren dafür, genau das nicht in Kauf zu nehmen und deshalb einen Korrekturfaktor einzuziehen.

**Hans-Jochem Witzke (Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen):** Ich könnte nahtlos an das anschließen, was Herr Koch zuletzt gesagt hat: Wichtig ist uns als Deutscher Mieterbund, dass die Wohnbelastung für die Mieterinnen und Mieter nicht noch größer wird, und deswegen wird man an der einen oder anderen Stelle, entweder bei der Messzahl oder beim Hebesatz, etwas tun müssen. Demzufolge, was hier vorgetragen wurde, scheint mir die Favorisierung im Moment bei der Messzahl zu liegen. Wenn man die Hebesätze differenziert, kommt es möglicherweise in den Räten jedes Mal zu Diskussionen darüber, in welchem Umfang man welchen Hebesatz verändert.

Es bleibt immer noch die Problematik, dass man auch innerhalb der Gruppen, etwa der Wohngebäude wie auch der Nichtwohngebäude, zu unterschiedlichen Ergebnissen kommt. Mit der Gerechtigkeit, die das Bundesverfassungsgericht angemahnt hat, ist es so eine Sache. Sie haben aufgezeigt, dass es gerecht erscheint, diejenigen stärker zu belasten, die in der Vergangenheit begünstigt worden sind. Das mag richtig sein, aber wenn man sich die einzelnen Betroffenen anschaut, stellt man fest, dass in älteren Häusern häufig auch ältere Leute mit geringen Altersversorgungsmöglichkeiten wohnen. Und diejenigen, die sich für die Altersversorgung auf ein Mietobjekt eingelassen haben, werden damit nicht mehr unbedingt die auskömmlichen Erträge erwirtschaften, die sie sich vorgestellt haben. Landesweit sind die Belastungsverschiebungen sicherlich vorhanden, aber landesweit haben wir eben auch sehr differenzierte Wohn- bzw. Mietmärkte.

Wenn man Zuständigkeiten auf die Kommunen überträgt – das Stichwort der Stärkung der kommunalen Selbstbestimmung wurde genannt –, ist das natürlich immer auch mit Arbeit verbunden und damit auch mit Bürokratie. Wenn man die Entscheidungen verlagert, muss geschaut werden, wo man die Mehrheiten herbekommt. Es ist schon gesagt worden, dass es zunehmend schwieriger ist, in Kommunen Mehrheiten zu schaffen, erst recht, wenn man unpopuläre Maßnahmen trifft, und einen belasten muss, weil man einen anderen begünstigen will.

(Simon Rock [GRÜNE]: Grundsteuer C!)

– Grundsteuer C: Das ist eine sehr differenzierte Vorschrift. Da müssten wir abwarten, was tatsächlich dabei herauskommt und inwieweit sich die Hoffnungen, die wir damit verbinden, in der Realität darstellen.

**Erik Uwe Amaya (Haus & Grund RHEINLAND WESTFALEN):** Wir würden uns die Fragen, die gestellt worden sind, aufteilen. Ich beginne mit der Frage von Herrn Witzel zu unserem NRW-Wohnkostenbericht. Im Grunde geht es letztendlich darum, dass wir immer ermitteln, wie hoch die Wohnkostenbelastung ist. Das betrifft ja nicht nur die selbstnutzenden Eigentümer, sondern auch die Mieterinnen und Mieter. Wir erheben jedes Jahr die entsprechenden Zahlen. Die Grundsteuer macht bei der sogenannten zweiten Miete schon einen relativ hohen Anteil aus. Der war im letzten Erhebungsjahr aber etwas niedriger. Das lag einfach daran, dass die Kosten für die Wärmeerzeugung und den Strom aufgrund äußerer Umstände natürlich sehr stark gestiegen sind. Aber ansonsten ist der Anteil der Grundsteuer natürlich schon sehr hoch.

Ich hatte vorhin im Eingangsstatement schon mitgeteilt, dass bereits einige Kommunen die Hebesätze angepasst haben, und zwar sehr deutlich angepasst haben, sodass wir davon ausgehen können, dass es bei den aktuellen Zahlen im neuen Wohnkostenbericht zu einer deutlichen Steigerung des Anteils der Grundsteuer an den Wohn- bzw. Nebenkosten kommen wird. Alle Beteiligten wissen, dass die Grundsteuer eine umlagefähige Betriebskostenart ist, das heißt, das betrifft nicht nur die selbstnutzenden Eigentümerinnen und Eigentümer, sondern eben auch die Mieterinnen und Mieter. Das sollte man nicht unterschätzen. Es sind ja jetzt bereits etliche Bescheide raus, sodass man schon ermitteln kann, wie hoch die Grundsteuerbelastung ab 2025 ausfallen wird. Von daher ist das durchaus ein sehr großes Thema.

Herr Abgeordneter Baer hat auf unseren Vorschlag hingewiesen, wobei ich dazu sagen muss, dass das eigentlich gar nicht unser Vorschlag ist, vielmehr wurde das von den Kommunen aus dem Hochsauerlandkreis erarbeitet. Das wurde im vergangenen Jahr auch dem Finanzministerium vorgetragen. Man hätte seitens des Landes also durchaus schon reagieren können, aber da ist bis jetzt außer Ankündigungen noch nicht so viel passiert. Uns geht es am Ende natürlich darum – und damit komme ich kurz auf den NRW-Wohnkostenbericht zurück –, dass die Kostenbelastung für das Wohnen nicht noch weiter steigen soll.

Wir reden auch in anderen Ausschüssen. Es ist immer interessant, wie unterschiedlich die Sichtweisen von Ausschuss zu Ausschuss sind. In dem Ausschuss, in dem wir normalerweise zu Gast sein dürfen, geht es immer um das Thema der Bezahlbarkeit des Wohnens. Das hat Sprengkraft, weshalb wir Sorge dafür tragen müssen, dass die Wohnkosten gesenkt werden oder zumindest deren Anstieg reduziert wird. Ich will das sehr deutlich sagen: Das sind Aspekte der Wohnkosten, auf die die Vermieter überwiegend keinen Einfluss haben. 70 % der Nebenkosten werden durch politische Entscheidungen verursacht, auch die Grundsteuer ist so ein Thema.

Das Land muss zu irgendeiner Entscheidung kommen, denn wir wissen alle, was da auf uns zukommen wird. Deswegen haben wir diesen Vorschlag der Kommunen aus dem Hochsauerlandkreis aufgegriffen, die ja an der Front sind. Die Steuermesszahlen sollten angepasst werden, und in Kombination damit sollte den Kommunen das Recht eingeräumt werden, eine Differenzierung bei den Hebesätzen vornehmen zu können. Ob sie davon Gebrauch machen, muss jede Kommune für sich entscheiden. Es geht da nur um ein Recht, um eine Möglichkeit. Es wäre gut, wenn die Kommunen mehr Möglichkeiten hätten, vor Ort zu entscheiden. Letztendlich muss man sich jedes Jahr, wenn der Haushalt erstellt wird, mit den Hebesätzen auseinandersetzen, und in diesem Zusammenhang kann dann natürlich auch über das Thema der differenzierten Hebesätze diskutiert werden. Der Finanzminister hat ja verkündet, dass er für die Einführung von differenzierten Hebesätzen offen ist. Wenn keine Möglichkeit bestehen sollte, bei den Steuermesszahlen eine Anpassung vorzunehmen, sagen wir natürlich, dass man dann zumindest diese Möglichkeit gewährleisten sollte. Wir würden es aber begrüßen, wenn eine Kombination aus beidem erfolgen könnte.

**Dr. Johann Werner Fliescher (Haus & Grund RHEINLAND WESTFALEN):** Ich fange mit dem Flächen-Faktor-Modell aus Hessen an: Dafür haben wir schon eine gewisse Sympathie geäußert. Natürlich gibt es bei jedem Modell Wertverschiebungen, die modellimmanent sind, Herr Rock, das ist ganz klar. Und natürlich bleibt nicht jede Immobilie auf demselben Preis kleben. Aber es ist schon so, dass dieses Modell Wertspitzen nivelliert. Das ist natürlich sehr angenehm für den einen oder anderen, der Glück mit der Lage seiner Immobilie gehabt hat. Im Endeffekt führt das dazu, dass die Streitigkeiten, die da entstehen können, zumindest mittels eines Gutachtens geklärt werden können, was wir beim Bundesmodell nicht haben, da es da keine Optionen gibt, andere Werte vorzutragen. Das Flächen-Faktor-Modell finden wir also gar nicht so schlecht, und es würde sicherlich Wertverschiebungen nivellieren.

Ich möchte auf eines hinweisen: In der Düsseldorfer Innenstadt sind die Grundstückswerte dieses Jahr flächendeckend gesunken. Was bedeutet das eigentlich für ein Modell, wenn man gerade in der Spitzenzeit einen Grundsteuerbescheid bzw. einen Grundsteuerwertbescheid bekommt? Was bedeutet das für die Leute, wenn die Immobilienkrise weitergeht?

Ich leite zur nächsten Frage über, ob die Grundsteuer tatsächlich ein schlaues Modell ist. Ich glaube das nicht. Wir hören, was hier alles dazu vorgetragen wird, welche Probleme wir bei der Ermittlung, mit der Gerechtigkeit und damit haben, dass das eh schon teure Wohnen noch einmal belastet wird. Deshalb wäre es vielleicht schlauer, sich langfristig darüber Gedanken zu machen, diese Steuer, auch weil sie nicht viel einbringt, in ein moderneres und verwaltungstechnisch schlankeres Modell zu überführen. Das könnte vielleicht auch die Finanzämter entlasten. Das Thema steht alle sieben Jahre an, und man kann davon ausgehen, dass es dann immer wieder viele Tausend Einsprüche geben wird. Ich glaube, dass man darüber langfristig nachdenken sollte.

Dann gab es noch die Frage danach, ob man es mit Hebesätzen oder Messzahlen machen sollte. Tatsache ist, dass das Problem, das wir jetzt sehen, systemimmanent ist. Das Land hat die Hand an den Messzahlen und sollte das meines Erachtens auch korrigieren. Wenn parallel – so wie wir es vorgeschlagen haben – Hebesätze eingeführt würden, wäre das schön, aber zunächst sollte das Land sich verantwortlich zeigen und das machen. Dann hätten wir auch wenige verfassungsrechtliche Probleme – das muss man auch sagen.

Abschließend würde ich noch etwas zum Thema „Grundsteuer C“ sagen wollen, obwohl wir danach nicht gefragt worden sind. Wenn man sich die Belastungsverchiebung anguckt, stellt man fest, dass man 44 % mehr auf unbebauten Grundstücken hat. Wir haben mit dem Bundesmodell also schon eine Grundsteuer C, wenn es aufkommensneutral läuft.

**Manfred Lehmann (Deutsche Steuer-Gewerkschaft, Landesverband Nordrhein-Westfalen):** Ich möchte mit der Beantwortung der Frage von Herrn Baer anfangen: Hätte mehr Zeit geholfen? Wir diskutieren jetzt im April darüber, ob 6,2 Millionen Grundsteuermessbescheide geändert werden sollen oder nicht. Dazu kann man nur sagen: Das ist zu spät. Das war ein eindeutiges Votum. Mehr Zeit hätte zum einen hinsichtlich der Qualität der Bearbeitung im Vorfeld geholfen. Im Augenblick wird eine Reihe von Nachsteuerbedarfen abgearbeitet. Zum anderen hätte sie den Besteuerungsverfahren in den Kommunen und im Land maßgeblich weitergeholfen.

Allerdings stellen wir fest – wir haben das auch in der Stellungnahme geschrieben –: Am 18. Oktober 2019 wurde das Grundsteuergesetz mit der Öffnungsklausel verabschiedet, und das Land hat am 6. Mai 2021, rund anderthalb Jahre später, ohne öffentlich wahrnehmbare Diskussionen entschieden, nichts zu tun und das Bundesmodell zu übernehmen. Diese anderthalb Jahre haben ganz maßgeblich dazu beigetragen, dass wir jetzt alle in der Verdrückung sind, uns überlegen zu müssen, wie wir es denn machen. Die Qualität der Gesetzesausübung hätte maßgeblich gewonnen, wenn wir mehr Zeit gehabt hätten, jetzt in der Nachsteuerung entsprechend zu arbeiten. Das ist allerdings vergossene Milch, insofern hilft uns das nicht weiter.

Festzustellen bleibt für die Deutsche Steuer-Gewerkschaft: Es ist klar, dass die Modell-diskussion gelaufen ist. Wir haben das Modell jetzt, und damit müssen wir leben. Die Diskussion darüber, wer wie belastet wird, geht in die nächste Stufe. Das ist dann letztendlich die Umsetzung der Steuerbelastung. Vor diesem Hintergrund haben wir nicht den Eindruck, dass eine Modelldiskussion jetzt noch zielführend wäre. Mal abge-sehen davon: Entweder wir haben die neuen Werte am 1. Januar 2025 oder die Grund-steuer ist perdu.

Die Landesfinanzverwaltung und meine Kolleginnen und Kollegen – ich sage das im-mer wieder gerne – haben alles dafür getan, den gesetzmäßigen Auftrag, den Auftrag des Verfassungsgerichtes zu erfüllen. Jetzt muss die Politik alles dafür tun, Lösungen für die Bürgerinnen und Bürger auf den Weg zu bringen. Dabei ist für mich die Zusage der Aufkommensneutralität ganz maßgeblich. Das kann man nicht relativieren, und das kann man auch nicht in der einen Kommune anders sehen als in der anderen. Die Bürgerinnen und Bürger haben einen Anspruch darauf, dass diese Steuer am Ende zumindest in der jeweiligen Kommune aufkommensneutral erhoben wird. Wenn an-schließend noch am Hebesatz geschliffen wird, wird das separat zu erklären sein. Auf-kommensneutralität bedeutet im Übrigen – das habe ich in der Diskussion hier bisher vermisst –: Wenn einer mehr zahlt, dann zahlt ein anderer weniger. Wer hier die Ge-winner und wer die Verlierer sind, ist vielleicht eine Frage der Messzahl, es ist in jedem Fall eine Frage der Hebesätze. An der Stelle haben wir gemeinsam die große Verant-wortung, das ausgleichend zu gestalten. Als Deutsche Steuer-Gewerkschaft sind wir zu dem Schluss gekommen, dass die Hebesätze das deutlich besser können als die Messzahlen.

Wir haben verschiedene Argumente gehört. Eines unserer Themen war, dass wir uns vorstellen können, dass die Kommunen das in Zukunft ganz alleine machen. Das hal-ten wir im Detail für relativ einfach umsetzbar. Die Kommunen verschicken jedes Jahr einen Abgabenbescheid an jeden Grundstückseigentümer. Darin ist dann auch die Grundsteuer usw. enthalten. Die haben alle Katasterdaten, die haben alle Grund-stückszuordnungen. All diese Daten liegen vor, und sie machen damit ja auch schon etwas. Dann sollte es auch möglich sein, alle sieben Jahre die Wertfeststellung auf den Weg zu bringen, also das Datenpaket, das bei den Kommunen vorliegt, für die Wertfeststellungsbescheide zu nutzen. Das würde das Verfahren deutlich kompakter und für den Bürger nachvollziehbarer machen. Im Augenblick haben wir die Situation, dass es quasi einen doppelten Grundlagenbescheid gibt, bevor es dann anschließend zur Steuerfestsetzung kommt. Entweder man hat das studiert, oder man versteht es nicht.

(Heiterkeit)

In dieser Situation werden wir bei den Bürgerinnen und Bürgern in den nächsten Wochen und Monaten ohnehin noch viel Aufklärungsbedarf haben. Mir ist aufgefallen, dass einige Kommunen heute schon sagen: Ruf dafür mal das Finanzamt an, das kann dir helfen. – Mein Hinweis dazu wäre: Die 150 Aushilfsstellen für die Telefonzentrale sind mittler-weile abgebaut. Wir hatten weitere 200 Leute in dem Bereich eingesetzt, die da gar nicht hingehörten. So einfach ist das mit der Auskunftsarbeit nicht mehr. Das beant-wortet auch die Frage nach dem Mehraufwand. Wenn wir jetzt anfangen, 6,2 Millionen

Bescheide herauszuschicken, müsste das Land für ein halbes Jahr mindestens noch einmal 500 Leute einsetzen. Die im Augenblick aufzuarbeitenden Zurechnungsforschreibungen – wem gehört welches Grundstück? – würden liegen bleiben. Das ist derzeit auf dem Datenstand von etwa Anfang 2022, weil in der Zwischenzeit ja all das andere gemacht werden musste.

Vor dem Hintergrund muss ich sagen: Wir brauchen Lösungen. Wir halten die Möglichkeit der längeren Zeitabläufe in der Kommune für die bessere Lösung und den Ansatz über den gesplitteten Hebesatz für zielgenauer und damit für den Bürger nachvollziehbarer.

**Rik Steinheuer (Bund der Steuerzahler Nordrhein-Westfalen):** Ich gehe die Fragen in der Reihenfolge durch, in der sie gestellt worden sind. Herr Abgeordneter Rock hatte gefragt, wie wir den bürokratischen Mehraufwand einschätzten, wenn die Messbescheide geändert würden. Aus beruflichem Munde wurde das von Herrn Lehmann gerade fachkundig erläutert. Der Aufwand wäre auf jeden Fall da. Es müssten viele Hunderttausend Bescheide Minimum verschickt werden, wenn man die Gewerbegrundstücke nimmt, vermutlich eher viele Millionen. Das ist definitiv mit bürokratischem Aufwand verbunden. Ich maße mir nicht an, zu beurteilen, ob der Aufwand bei dem einen oder bei dem anderen Modell höher ist. Auf kommunaler Ebene ist es mit Sicherheit ein ganz erheblicher Aufwand, den ich nicht kleinreden möchte. Im Extremfall müsste man 396 unterschiedliche Softwareprogramme anpassen, damit gesplittete Hebesätze abgerechnet werden können. Ich maße mir also nicht an, zu sagen, was die aufwendigere Variante ist. Man kann jedenfalls nicht sagen, dass die Variante der gesplitteten Hebesätze auf jeden Fall die aufwendigere Variante sei. Das möchte ich offenlassen, beides ist mit einem gewissem Aufwand verbunden.

Zur Frage, ob sich die Belastungsverschiebungen beim Flächen-Faktor-Verfahren in ähnlicher Weise ergeben hätten: gewisse Belastungsverschiebungen schon. Auf die Gefahr hin, dass ich im Nachhinein widerlegt werden kann: Ich gehe davon aus, dass Sie nicht in diesem extremen Maße auftreten würden, weil wir beim Bundesmodell das Element der zwei unterschiedlichen Bewertungsverfahren haben, die zu unterschiedlichen Ergebnissen führen. Einerseits gibt es das Ertragswertverfahren bei den Wohngrundstücken, andererseits das Sachwertverfahren bei den Gewerbegrundstücken, und bei den gemischt genutzten Grundstücken kommt je nach Anteil der Wohnfläche das eine oder das andere Verfahren zur Anwendung. Wenn man sich die Mühe macht, zu berechnen, wie für ein und dasselbe Grundstück die Ergebnisse je nach Verfahren ausfallen, wird man sehen, dass in aller Regel das Sachwertverfahren, das bei den Gewerbegrundstücken generell zur Anwendung kommt, in den meisten Fällen zu deutlich niedrigeren Ergebnissen führt. Das scheint mir ein nicht ganz unwesentlicher Grund dafür zu sein, dass wir im Bundesmodell diese hohe Belastungsverschiebung haben. Unsere grundsätzliche Sympathie hatte ich in der Vergangenheit geäußert. Herr Dr. Fliescher hat das eben untermauert. Ich kann das so eins zu eins unterschreiben und schließe mich dem an – auch um an dieser Stelle ein bisschen Zeit einzusparen.

Herr Abgeordneter Tritschler fragte, ob es nicht nachhaltiger wäre, über die Abschaffung der Grundsteuer nachzudenken. Auf jeden Fall. Ich hatte deutlich gemacht, dass das

jetzt unser Ansatz ist. Man sollte sich vergegenwärtigen, aus welcher Zeit die Grundsteuer stammt. Das ist eine der ältesten Steuerarten, die wir haben. Sie stammt aus einer Zeit, in der man Leistungsfähigkeit nicht ansatzweise so gut fassen konnte, wie wir das heute mit unserem modernen Steuerrecht können. Damals war der Grundbesitz noch mit das Greifbarste, um Leistungsfähigkeit abzubilden. Wenn wir an den Aspekt der Leistungsfähigkeit denken, haben wir heute im modernen Steuersystem mit Sicherheit sehr viel zielgenauere Möglichkeiten, um das darzustellen. Dass dem Äquivalenzprinzip nicht so Rechnung getragen wird, wie wir uns das vorstellen, ist ein weiterer Punkt, der uns am wertabhängigen Grundsteuermodell missfällt. Der Äquivalenzgedanke wäre uns bei der Grundsteuer sehr wichtig. Wofür wird die Grundsteuer denn erhoben? Sie dient der Finanzierung derjenigen kommunalen Leistungen, die nicht schon durch Gebühren und Beiträge abgedeckt sind. Diese Leistungen werden in den seltensten Fällen, auch wenn man an Straßenbau denkt, grundstücksbezogen erbracht, vielmehr werden sie im Wesentlichen einwohnerbezogen erbracht. Anschaulich formuliert: Der Bewohner geht in das Schwimmbad, nicht das Grundstück. Und auf Gewerbegrundstücke bezogen, fährt nicht das Grundstück mit dem Bus, sondern derjenige, der auf dem Grundstück arbeitet. Ich möchte hier also den Gedanken unterbringen, dass die Grundsteuer in der derzeitigen Ausgestaltung hinsichtlich des Äquivalenzprinzips nicht mehr zeitgemäß ist. Den Aspekt der Bürokratie hatten wir schon betont. Unser Plädoyer: Grundsteuer abschaffen.

Weiter wurde gefragt, was wir an die Stelle der Grundsteuer setzen. Es gibt den Vorschlag der kommunalen Hebesatzrechte auf die Einkommen- und Körperschaftsteuer. Das wäre auch der Vorschlag, den wir zur Diskussion stellen. Wir würden das um höhere Anteile an der Umsatzsteuer für die Kommunen ergänzen wollen. Auch das sollte man in den Blick nehmen. Man müsste sich ausführlich der Diskussion darüber widmen, wie man das vernünftig ausgestalten kann, sodass man einen für die Kommunen akzeptablen Ersatz finden kann. Davon sind wir überzeugt. Ich glaube, es ist eine Frage des Willens, ob man diese Diskussion aufnimmt. Wenn man sich auf diese Diskussion einlässt, wird man jedenfalls einen Weg finden.

Herr Abgeordneter Witzel hatte nach den Rechtsrisiken bei den gesplitteten Hebesätzen gefragt. Ich habe versucht, in der juristischen Fachliteratur etwas zum konkreten Vorschlag der gesplitteten Hebesätze zu finden. Ich bin ehrlich gesagt aber nicht fündig geworden. Im Grundgesetz ist die Öffnungsklausel für die Länder nach meinem Verständnis sehr weitgehend geregelt. Da man auf Bundesebene so etwas wie eine Grundsteuer C einführen kann bzw. seit jeher die Grundsteuer A hat, gehe ich eigentlich davon aus, dass man gesplittete Hebesätze über eine Landesregelung verfassungsfest ausgestalten kann.

Beeinflusst die Politisierung vor Ort ernsthafte Entscheidungen? Es wäre ja in gewisser Weise eine Kapitulation, wenn man davon ausgehen müsste, dass das nicht möglich wäre. Wir setzen schon voraus, dass man die Diskussionen vor Ort angemessen führen wird. Auch die Kommunen selbst fordern ein, dieses erkannte Problem zu lösen. Wir tauschen uns eigentlich nur über den Weg aus, wie wir das gelöst bekommen. Ich kann mir nicht vorstellen, dass man, um letztlich das gleiche Ziel zu erreichen, einen sich eröffnenden Weg nicht geht, nur weil ein anderer Weg verschlossen ist.

Zum Abschluss zur Frage des Abgeordneten Baer, ob das Kombi-Modell nicht auch seinen Charme habe. Dazu kann ich nur sagen: Zu sachgerechten Ergebnissen würde es auf jeden Fall führen. Von daher würde ich das jetzt nicht vom Tisch wischen wollen. Man könnte dem entgegenhalten, dass man dann definitiv Bürokratie auf beiden Ebenen hätte. Aus Steuerzahlersicht sollte man also ein bisschen Hirnschmalz investieren, um eine Lösung hinzubekommen, die entweder auf der einen oder auf der anderen Ebene zu Bürokratie führt.

**Elisabeth Gendziorra (Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Landesverband Nordrhein-Westfalen):** Ich wurde gefragt, wie die Anpassung der Messbescheide mit unserer Kritik an der Bürokratie zusammenpasse. Wenn jetzt noch mehr Aufwand für unsere Unternehmen entstünde, würde das natürlich erst einmal zu einem tiefen Durchatmen führen, um wieder Motivation zu erlangen. Unsere Motivation, hier und heute Stellung zu nehmen, geht zurück auf die großen Belastungen durch die hohen Wohnkosten, die durch die Grundsteuerreform weiter nach oben getrieben werden. Unsere bestandshaltenden Unternehmen sind auch Vermieter und sehen sich hier in der Verantwortung, Mieterinnen und Mieter bei den Nebenkosten zu entlasten. Sie sehen sich in der Verantwortung, diese Mühe auf sich zu nehmen, um Wohnkosten zu senken, wenn das denn möglich gemacht wird.

Auch ich wurde gefragt, ob es möglich ist, die Grundsteuer über Hebesätze bei der Einkommen-, bei der Körperschaftsteuer abzuschaffen. Ja, auf jeden Fall. Die Kollegen haben vorhin schon die Leistungsfähigkeit angesprochen. Aus der EU kommen auch in Zukunft viele Auflagen auf die Immobilienbesitzer zu. Wir erleben aber immer wieder, beispielsweise bei Diskussionen um Modernisierungsumlagen, dass Immobilieneigentümern per se unterstellt wird, dass sie vermögend seien. Das ist überhaupt nicht der Fall. Wer vor 30 Jahren in Ehrenfeld eine Wohnung gemietet hat, wohnt heute in bester Lage, wird sich demnächst aber mit einer Grundsteuer konfrontiert sehen, die wahrscheinlich dreimal so hoch wie die jetzige ist. Es wird aber auch Immobilien geben, die eine Entwertung erfahren. Es wurde hier mehrfach aufgezeigt, dass die Wohnungsmärkte in NRW äußerst heterogen sind. Egal, ob es Mieter oder Immobilieneigentümer sind, man wird immer Menschen treffen, die mittels ihres Alltagseinkommens keineswegs über die erforderliche Liquidität verfügen, um sich die steuerlichen Belastungen durch die Grundsteuerreform leisten zu können. Wir werden dann einen Konflikt bekommen, den ich schon aufgezeigt hatte: Vermieter, Mieter – wer ist schuld? Eigentlich keiner von beiden. Das ist ein Grundsteuermodell, das heute einfach nicht mehr in die Zeit passt. Hier muss also eine Reform von grundsätzlicher Natur stattfinden, die das ganze Modell neu aufstellt.

Herr Witzel hatte nach der Politisierung der Entscheidungen vor Ort gefragt. Wir sind ja im Planungs- und Baurecht tätig, und wir erleben, dass in fast jeder Kommune ein Bauantrag auf eine Baugenehmigung anders aussehen muss, weil fast überall andere Trends, andere Ansprüche vorherrschen, etwa hinsichtlich Energieeffizienz, Bedachungen, Gründächern, Kitas, Spielplätzen. Unsere Unternehmen bauen mitunter sehr große Quartiere, das macht das Geschäft mühsam, und das treibt die Wohnkosten. Alles, was gefordert wird, zahlt am Ende derjenige, der vor Ort wohnt. Diese Unterschiedlichkeit führt auch zu einem großen Bürokratieaufwand. Wir arbeiten gemeinsam mit

dem Bauministerium übrigens gerade daran, diese Bürokratie zurückzudrängen. Es wäre fatal, wenn das bei der Grundsteuer jetzt dadurch passieren würde, dass Kommunen mit differenzierten Hebesätzen in die Diskussion gehen und ihre Vorstellungen durchsetzen wollen. Ich will gar kein Interesse daran unterstellen, möglichst viele Steuern haben zu wollen. Man muss aber Finanzierungen ermöglichen, Liquidität erhalten. Wir sehen, dass der bereits angesprochene Flickenteppich größer wird, als er schon ist.

Herr Baer fragte nach dem Kombi-Modell, nach Messzahlen und Hebesätzen. Wenn es die Möglichkeit gäbe, das jetzige Grundsteuermodell zu korrigieren, würden wir bei den Messzahlen ansetzen, weil wir glauben, dass die Differenzierung bei den Hebesätzen in kommunaler Hand nicht die Lösung sein kann und darf, da das am Ende vielleicht zu noch mehr Ungerechtigkeiten und zu noch mehr Widerspruch in der Bevölkerung führt.

**Vorsitzende Carolin Kirsch:** Mit der ersten Runde sind wir durch. Die Zeit ist schon ein bisschen fortgeschritten. Ich würde darum bitten, sich jetzt sowohl bei den Fragen als auch bei den Antworten etwas kürzer zu fassen.

**Ralf Witzel (FDP):** Ich will ausdrücklich sagen, dass ich es auf diese zweite Runde begrenzen wollen würde. Ich habe aber an den einen oder anderen Sachverständigen noch Nachfragen.

Ich würde anfangen mit den immobilienwirtschaftlichen Verbänden, also konkret Verband Wohneigentum, Haus & Grund, BFW, und dem Bund der Steuerzahler. Es geht um den Punkt, den der Mieterbund angesprochen hat. Die Debatte wird Ihnen geläufig sein. Angesichts der Kostenexplosion, die auf den einen oder anderen Mieter zukommt, wenn von den Umlagemöglichkeiten Gebrauch gemacht wird, wird die Umlagefähigkeit als solche in Frage gestellt. Ich erwähne das deshalb, weil Finanzminister Dr. Optendrenk auf meine Frage hin, wie Mieter mit den Belastungen umgehen sollten, gesagt hat, dass kein Vermieter gezwungen sei, die Grundsteueraufwendungen weiterzugeben und auf die Mieter umzulegen, da er diese auch selber tragen könne. Das sei auch ein Lösungsmodell. Mich würde interessieren, für wie realistisch Sie diesen Vorschlag halten, der von Mieterseite und oftmals auch hier gefordert wird und auf den der Finanzminister des Landes Nordrhein-Westfalen verweist.

An den Mieterbund, an Herrn Witzke habe ich folgende Frage: Welche Möglichkeiten haben die Mieter, gegen Grundsteuerbescheide vorzugehen, wenn sie diese für unberechtigt halten, weil ihr Vermieter sich sagt: „Das sind keine Kosten, die ich zu tragen habe, das trägt letztlich der Mieter, also interessiert mich auch die im Raum stehende Verteilungsfrage nicht“? Welche Möglichkeiten hat ein Mieter also, um gegen zweifelhafte Grundsteuerbescheide vorzugehen?

An die Deutsche Steuer-Gewerkschaft, an Herrn Lehmann habe ich auch eine Frage. Sie sprachen vom Arbeitsaufwand für die Finanzverwaltung und haben das Thema angesichts des immensen Aufwands, der den Finanzämtern in Nordrhein-Westfalen in den vergangenen Monaten zugemutet worden ist, zu Recht im Blick. Ich verstehe aber nicht, warum eine einheitliche Regelung durch Einführung eines Ermäßigungsfaktors, den man vor den Grundsteuermessbetrag setzt, ein unvertretbarer Mehraufwand sein

sollte. Richtig ist, dass man für den Fall, dass es sich um eine Wohnimmobilie handelt, einen Korrekturbescheid hinterherschicken müsste. Das könnte man aber formaljuristisch gesehen problemlos noch vor dem 1. Januar 2025 machen. Da teilt man dann abweichend von der bisherigen Mitteilung begünstigend mit: Ihr Messbetrag beträgt 100. Durch die neue Gesetzgebung des Landes gilt jetzt nur noch der Wertfaktor 0,7 vor der 100. Damit ist die neue Festsetzung 70. – Betroffene sind durch diesen Bescheid also begünstigt und haben eigentlich kein Beschwer, aufgrund dessen sie rechtlich dagegen vorgehen könnten. Aber es muss in der Tat ein Brief zugeschickt werden, und ich finde, das kann man auch erwarten. Bislang sind 1,4 Millionen Einsprüche bei der Finanzverwaltung eingegangen, für die es noch nicht einmal Eingangsbestätigungen gegeben hat.

(Simon Rock [GRÜNE]: Frage!)

Es melden sich reihenweise Leute bei mir, die fragen, wie sie bei den voraussichtlich erfolgreichen Prozessen, die jetzt alle beginnen, nachweisen sollen, dass sie rechtzeitig Einspruch eingelegt haben, wenn sich die Finanzverwaltung trotz expliziter Bitte weigert, den Eingang überhaupt zu bestätigen. Da haben Sie aus meiner Sicht zu Unrecht 1,4 Millionen Mal Porto gespart. Jetzt wird bei weiteren Einsprüchen, die Sie vielleicht befürchten mögen, eine potenziell sehr viel kleinere Anzahl von Vorgängen auf den Weg zu bringen sein. Wo ist da aus Ihrer Sicht also der Arbeitsaufwand?

Ansonsten folge ich natürlich – wie Sie auch dem dieser Diskussion zugrunde liegenden Antrag der FDP-Landtagsfraktion entnehmen können – Ihrem Apell, dass wir jetzt schauen müssen, wie wir Smart Repair betreiben können. Wir haben diesen Antrag so geschrieben, dass nicht das Scholz-Modell an sich auseinandergenommen wird. Das haben wir jahrelang getan. Wir halten es auch immer noch für verkehrt, aber das Kind ist in den Brunnen gefallen. Jetzt kann es nur noch darum gehen, das Schlimmste zu verhindern. Das ist unser Ansatz.

Nun komme ich zu meinen Fragen an die kommunalen Spitzenverbände. Der Finanzminister hat hier im Hause bekannt gegeben, keine Ermäßigungsfaktoren bei Messbeträgen für Wohngebäude vornehmen zu wollen, sondern den Kommunen lediglich gesplittete Hebesätze auf freiwilliger Basis zu ermöglichen. Wie viele Kommunen würden Ihren Erkenntnissen nach davon Gebrauch machen, insbesondere wenn es bei den Messbeträgen nicht die automatische Entlastungswirkung als Relationswert gibt?

Der Finanzminister des Landes Nordrhein-Westfalen hat vom Bundesfinanzminister Rechtssicherheit durch Änderung des Bundesrechts gefordert. Diese wird es nach all dem, was die ressortverantwortlichen Kabinettsmitglieder des Bundes öffentlich mitgeteilt haben, nicht geben. Der Finanzminister des Landes sieht eine Rechtsunsicherheit, die wir aufgrund der Kommentarlage auch sehen. Wenn das Land im Alleingang, also anders als die anderen Bundesländer, vorprescht und gesplittete Hebesatzmodelle auf den Weg bringt, obwohl es dazu nicht vom Bund berechtigt wird, führen Klagen, die dagegen gerichtet sind, dazu, dass die Grundsteuererhebung an sich zusammenbricht. Was haben Kommunen dann hinsichtlich der Erhebung für die nächsten Jahre zu erwarten, und wie ist Ihr Ratschlag für den Umgang mit dieser Problematik?

**Simon Rock (GRÜNE):** Ich will an die letzte Frage von Herrn Witzel anknüpfen, weil ich finde, dass wir bei den Fakten bleiben sollten. Ein Blick in das Gesetz erleichtert die Rechtsfindung. Art. 72, Abs. 3, Nr. 7 Grundgesetz bietet den Ländern eine sehr weitgehende Öffnungsklausel. Die FDP-Fraktion hat im Laufe dieser Legislaturperiode einen Gesetzentwurf eingebracht, um sehr umfassend von dieser Länderöffnungsklausel Gebrauch machen zu können.

(Zuruf von Ralf Witzel [FDP])

Jetzt steht das in § 25 Abs. 4 Grundsteuergesetz des Bundes normierte Verbot in Rede, die Hebesätze innerhalb einer Kommune für Wohngebäude und Nichtwohngebäude zu differenzieren. Es ist normiert, dass durch die Nutzung der gerade erwähnten Länderöffnungsklausel in Art. 72 abschaffen bzw. aufweichen zu können. Man könnte – wenn man es plastisch formulieren wollte – auch von einem Modellwechsel light sprechen. Ich verstehe nicht, warum das jetzt plötzlich verfassungswidrig sein sollte, und wüsste nicht, welche Rechtsgelehrten zu dieser Auffassung kommen würden. Deshalb habe ich eine Frage an die kommunalen Spitzenverbände, Herrn Dr. Ronnecker und Herrn Müller. Wegen inhaltlicher Gesichtspunkte – das haben wir gerade wahrgenommen – lehnen Sie die differenzierten Hebesätze ab.

(Zuruf von Ralf Witzel [FDP])

Mich würde interessieren, ob Sie der Rechtsauffassung des Kollegen Witzel folgen, dass das nicht durch die Länderöffnungsklausel gedeckt werde, man also nicht in der Lage sei, einen einzigen Passus des Grundsteuergesetzes des Bundes zu ändern, obwohl das Grundgesetz besagt, dass man auch das komplette Grundsteuergesetz des Bundes durch diese Länderöffnungsklausel aushebeln könne.

(Zuruf von Ralf Witzel [FDP])

**Vorsitzende Carolin Kirsch:** Liebe Kollegen, ich will darauf hinweisen, dass wir hier in einer Anhörung sind. Die politische Diskussion können wir sicherlich auch noch führen, aber ich finde es wichtig – und das gilt für alle –, dass wir jetzt relativ kurz gefasst die Fragen stellen.

**Simon Rock (GRÜNE):** – Ich habe die Frage ja gestellt. – Herr Müller hat von einem Flickenteppich gesprochen, der insbesondere durch die Differenzierung des Hebesatzrechtes drohen würde. Man könnte natürlich auch sagen, dass wir schon einen Flickenteppich haben, weil jede Kommune einen Hebesatzrecht für die Grundsteuer B hat, was im Grundgesetz ja auch normiert ist. Habe ich Sie richtig verstanden, dass Sie diese Differenzierung der Hebesätze zwischen den einzelnen Kommunen nicht als Flickenteppich bezeichnen? Es ist für Sie kein Flickenteppich, wenn es in der Kommune A einen anderen Hebesatz gibt als in der Kommune B, wenn aber Kommune B noch darüber hinaus differenzieren würde, wäre das für Sie ein Flickenteppich? Vielleicht könnten Sie dazu näher ausführen.

Meine Frage an Haus & Grund ist nur halb ernst gemeint. Sie haben gerade gesagt, dass die Bodenrichtwerte in der Düsseldorfer Innenstadt gesunken seien. Dagegen

könnte man ja mittels einer jährlichen Hauptfeststellung vorgehen. Aber das ist nicht in Ihrem Sinne, oder?

(Heiterkeit von Dr. Johann Werner Fliescher [Haus & Grund RHEINLAND WESTFALEN] und Erik Uwe Amaya [Haus & Grund RHEINLAND WESTFALEN] – Dr. Johann Werner Fliescher [Haus & Grund RHEINLAND WESTFALEN]: Nein – das können wir jetzt schon sagen!)

**Olaf Lehne (CDU):** Ich habe zunächst eine Frage an die Deutsche Steuer-Gewerkschaft NRW. Herr Lehmann, Sie sprechen sich in Ihrer Stellungnahme gegen eine Anpassung der Steuermesszahl aus. Können Sie kurz darstellen, welche Schritte bei einer Anpassung in der Finanzverwaltung erforderlich wären und wie sich das auf der Zeitschiene auswirken würde?

Ich habe außerdem eine Frage an den Bund der Steuerzahler. Herrn Steinheuer, Sie räumen in Ihrer Stellungnahme ein, dass durch differenzierte Hebesätze die Verantwortung und die entsprechenden Diskussionen von der Landesebene auf die kommunale Ebene verlagert würden, gleichzeitig stellen Sie fest, dass dies die sachgerechteste Lösung sei. Können Sie zu den Gründen für diese Einschätzung etwas weiter ausführen?

**Vorsitzende Carolin Kirsch:** Bitte achten Sie darauf, nicht zu ausführlich auf die Fragen einzugehen.

**Elisabeth Gendziorra (Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Landesverband Nordrhein-Westfalen):** Herr Witzel hatte nach der Umlagefähigkeit der Grundsteuer gefragt. Das ist in der Betriebskostenverordnung geregelt, insofern ist das noch gesichert. Man weiß aber nie, wo der Trend hingeht. Wir haben beim CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetz gesehen, dass plötzlich alles möglich ist und der Vermieter Energiekosten mitzutragen hat, die er nun wirklich nicht verursacht. Insofern sind wir in Alarmbereitschaft, wenn die Grundsteuer erhöht wird, weil es in der Folge wieder Diskussionen geben wird.

Ich kann von den Überlegungen unserer Mitgliedsunternehmen berichten. Vermietung ist im Laufe der Jahrzehnte nicht einfacher geworden, es wird immer weiter reguliert, die Mietpreisbremse war vor wenigen Tagen in der Diskussion. Auch das wird auf NRW wieder zukommen. Da ist die Mieterschutzverordnung und die Frage, wie viele Gemeinden davon profitieren werden. Unsere Unternehmen überlegen sich schon länger, ob sie Bestandhalter bleiben wollen oder ob sie ihr Geschäftsmodell nicht ändern müssen, weil es immer konflikträchtiger und immer komplizierter wird. Vielleicht wird auch die CO<sub>2</sub>-Umlage gewisse Ungerechtigkeiten mit sich bringen. Da muss man sich wirklich fragen, wer die nachfolgenden Vermieter und Bestandhalter sind. Sind das ausländische Unternehmen, die versuchen, hier Rendite mitzunehmen? Das alles haben wir schon vor Jahren in der Enquetekommission besprochen, das ist hier heute nicht Thema. Aber auch auf diesem Schauplatz geht es am Ende darum, wie sich das auf den sozialen Frieden auswirkt. 50 % der Menschen in NRW oder sogar noch mehr –

Haus & Grund ist da Spezialist – sind Mieter. Wir brauchen Ruhe in unseren Vermietungs- und Mietverhältnissen. Eigentlich läuft es in den meisten Fällen nämlich gut, und wir wollen hier kein weiteres Konfliktfeld haben. Das ist unser Anliegen in der heutigen Diskussion.

**Rik Steinheuer (Bund der Steuerzahler Nordrhein-Westfalen):** Da war einmal die Frage von Herrn Witzel zum Vorschlag des Mieterbundes, die Umlagefähigkeit der Grundsteuer abzuschaffen. Hier kann ich an meinem letzten Beitrag anknüpfen. Da ich ja argumentiere, dass die Leistungen der Kommunen einwohnerbezogen erbracht werden, erscheint mir die Abwälzungsmöglichkeit systematisch durchaus sachgerecht. Davon abgesehen läuft es am Ende vermutlich auf das Gleiche hinaus, wenn der Vermieter nicht mehr abwälzen dürfte, weil er das dann ja trotzdem in die Kalkulation der Miete einfließen lassen würde. So ist es sogar transparenter geregelt. Aber ansonsten ist das vielleicht eine Frage, die man vor allem mit den wohnwirtschaftlichen Verbänden ausdiskutieren sollte.

Zur Frage des Herrn Abgeordneten Lehne zu unserer Aussage, dass wir es als sachgerecht ansähen, dass die Kommunen entschieden: Dass wir geschrieben haben, dass wir verlagere die Verantwortung auf die Kommunen, sollte nicht heißen, dass wir den Vorschlag deshalb ablehnen. Vielmehr ging es darum, dass wir erkennen, dass das für die Kommunen nicht unbedingt die allerangenehmsten Diskussionen sind, die dann zu führen sind. Aber es ist aus unserer Sicht richtig, dass es dort angesiedelt ist. Wir hatten in unserer schriftlichen Stellungnahme auch den Subsidiaritätsgedanken erwähnt, also dass man es, wenn man es auf kommunaler Ebene regeln kann, auch dort regeln sollte. Über die Möglichkeit der gesplitteten Hebesätze wäre das aus unserer Sicht sachgerecht gewährleistet.

Laut den Zahlen der kommunalen Verbände geht es bei der Wohnnutzung um etwa 20 % hinauf und beim Gewerbe um etwa 50 % hinunter. Ich kann nur sagen: Nach unserer Wahrnehmung ist es unterschiedlich. Wir bekommen Bescheide aus Städten, bei denen wir den Eindruck haben, dass es um durchaus repräsentative Wohngrundstücke geht, wo es bei der Wohnnutzung um deutlich mehr als 20 % hinaufgehen kann, und beim Gewerbe geht es noch deutlicher hinunter. Die Diskrepanz kann also sowohl größer als auch kleiner sein. Von daher erscheint es uns sachgerecht, eine Lösung auf kommunaler Ebene zu finden.

Dem Einwurf von Herrn Koch, dass es hilfreich wäre, wenn mehr Transparenz bei den Zahlen gegeben wäre, die in der Finanzverwaltung ja schon vorliegen, möchte ich mich anschließen. Dann müssten wir jetzt nicht unnötig spekulieren, sondern könnten auf gefestigter Grundlage antworten.

**Manfred Lehmann (Deutsche Steuer-Gewerkschaft, Landesverband Nordrhein-Westfalen):** Die Fragen von Herrn Witzel und Herrn Lehne waren in der Zielrichtung ähnlich: Wodurch entsteht der Mehraufwand, und wie wird das Ganze zu einer zeitlichen Belastung? Das ist natürlich schwer einzuschätzen. Das hängt primär davon ab, welches der Modelle, von denen wir gerade gesprochen haben, am Ende gewählt wird. Macht man nur die Gewerbebetriebe neu, also die Sachwertverfahren, oder macht man die

Wohneinheiten neu? Wenn man zu einer hinreichenden Anpassung kommen will – wir haben ja gerade darüber gesprochen, dass die Wohnbelastung nicht zunehmen soll –, müsste man vermutlich an die Wohnzahlen ran. Dann sind es mehr.

Was macht die Arbeit aus? Das fängt schon damit an, dass erst mal eine gesetzliche Grundlage da sein muss, vorher erlässt die Finanzverwaltung keinen Steuerbescheid. Im Moment diskutieren wir darüber, ob die gesetzliche Grundlage auf Landes- oder auf Bundesebene geschaffen wird. Bis wir diese gesetzliche Grundlage haben – das wissen Parlamentarier besser als ich –, wird es wohl mindestens drei oder vier Monate dauern, zumal die Sommerpause dazwischenliegt. Wenn wir im September oder Oktober vielleicht eine gesetzliche Grundlage haben, können wir anfangen, die entsprechende Programmierung zu ergänzen. Das geht hoffentlich schnell. Der Programmierauftrag wurde aber nach Bayern vergeben, weil es ein bundesweites Modell ist. Ob sie dort die Zeit dafür haben, wird man sehen. Anschließend muss die Datenbasis bereinigt werden, also alles, was in der Zwischenzeit an Umzügen, an Verkäufen, an Veränderungen stattgefunden hat, muss bereinigt werden, denn ansonsten kommen die Bescheide nicht an. Das ist in der Vorbereitung eine Menge Aufwand. Es fällt mir schwer, das zu beziffern, weil ich nicht weiß, wie viele Menschen umgezogen sind. Hinzu kommt das Handling der Vorgänge. Handling meint, dass Steuerbescheide, die man herauschickt, zu einem gewissen Prozentsatz zurückkommen. Das ist immer so. Die müssen aufgearbeitet, denen muss hinterhergejagt werden. Dann kommen von den Bürgerinnen und Bürgern, egal wie wir es anstellen, zahlreiche Anfragen. Wie wollen wir denen erklären, dass sie innerhalb eines Dreivierteljahres einen zweiten Bescheid über die gleiche Sache mit anderen Zahlen für andere Voraussetzungen bekommen? Da werden die Telefone nicht stillstehen, und auch das ist eine Belastung, ein immenser Aufwand. Dabei reden wir nicht von Minuten, sondern vielmehr von 100 Leuten, die rund um die Uhr beschäftigt sind. Und schließlich wäre noch abzuarbeiten, was mit den Einsprüchen ist. Wenn die Änderungsbescheide Abhilfebescheide sind, sind die alten Einsprüche erledigt, sind sie das nicht, laufen die Einspruchsverfahren weiter. Jeden Einspruch muss der Bearbeiter also anschauen, um zu prüfen, ob es eine Abhilfe werden kann, und dann mit den Einspruchsführer kommunizieren. Es gibt einen Grund dafür, dass bisher keine Eingangsbestätigungen verschickt wurden. 1,7 Millionen Messbescheide gegen die Einsprüche vorliegen, kann eine Finanzverwaltung nicht stemmen. Das in der Gesamtzahl sachgerecht und vor allen Dingen rechtssicher zu begleiten, dauert seine Zeit. Vor diesem Hintergrund würde ich sagen: Der Prozess, von dem wir hier reden, lässt sich nicht innerhalb von einem halben Jahr abschließen.

**Dr. Johann Werner Fliescher (Haus & Grund RHEINLAND WESTFALEN):** Es ging in der Frage um die Umlagefähigkeit der Grundsteuer. Naturgemäß ist man aus dem einfachen Grund nicht dafür, dass ein Eigentümer nicht öfter in ein Schwimmbad geht als ein Mieter. Das Äquivalenzprinzip ist tatsächlich ganz sinnvoll, und das wird damit hergestellt. Abgesehen davon ist es tatsächlich ein Thema, dass jeder Verkauf einer Immobilie zu einer Mieterhöhung führt – das muss man ganz klar sagen. Diejenigen, die das kaufen, kaufen ja meist nicht die teuersten Luxusimmobilien, sondern solche, die sie auf Vordermann bringen müssen. Das sind meistens nicht die, die wir im

Wohnungsmarkt haben wollen. Vor diesem Hintergrund kann ich die Argumente nicht befürworten.

Die spaßhafte Frage beantworte ich noch einmal: Nein, bitte nicht. Jährliche Hauptfeststellungen würden zu weit gehen.

(Heiterkeit von Simon Rock [GRÜNE])

Ich wollte nur auf die Schwächen des Modells hinweisen, da man versucht, echte Werte, die sehr volatil sind oder sein können, irgendwie in ein Grundsteuermodell einzubringen. Das ist natürlich immer mit Ungerechtigkeiten verbunden.

**Hans-Jochem Witzke (Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen):** Ich bin gefragt worden, ob Mieter eine Möglichkeit haben, gegen den Grundsteuerwert vorzugehen, wenn er ihnen unangemessen erscheint. Ich denke, dass Mieter den gar nicht sehen, sondern den Grundsteuerbescheid bekommen werden, den sie dann gegebenenfalls angreifen können. Aber die Vermieter sind natürlich gehalten, nach dem Gebot der Wirtschaftlichkeit zu handeln, anstatt ihre Grundstücke fahrlässig zu hoch bewerten zu lassen und damit eine zu hohe Grundsteuer zu provozieren. Man merkt an meinen Formulierungen, wie kompliziert es ist und dass es wohl auch einigermaßen unwahrscheinlich ist. Ich kann aber trotzdem prüfen lassen, ob solche Fälle in der großen Familie der Mietervereine schon vorgekommen sind, und dann gibt es einen Nachschlag bei der Beantwortung.

**Jan Koch (Verband Wohneigentum Nordrhein-Westfalen):** Auch von meiner Seite eine Antwort auf die Frage nach der Umlagefähigkeit – ich will mich aber nicht so sehr auf die Umlagefähigkeit an sich konzentrieren, weil wir in erster Linie selbstnutzende Wohneigentümer und nicht Vermieter vertreten –: Herr Witzel hat darauf hingewiesen, dass der Finanzminister meinte, man könne das Problem lösen, indem die Grundsteuer nicht umlegt werde und es deshalb nicht zu einer Mehrbelastung für die Mieter komme. Das könnte nur einen Teil des Problems lösen, weil die selbstnutzenden Eigentümer davon logischerweise nicht profitieren würden. Ich kann nur unterstreichen, was Frau Gendziorra gesagt hat: Man darf Eigentümerinnen und Eigentümern nicht automatisch unterstellen, vermögend zu sein. Vielleicht sind sie sogar in einem gewissen Maße vermögend, aber nicht unbedingt liquide bzw. leistungsfähig. Insofern sitzen Mieter und selbstnutzende Wohneigentümer in vielen Fällen im gleichen Boot, und das gilt insbesondere für das Problem, das wir hier behandeln.

An der Stelle weise ich außerdem darauf hin, dass wir die bereits geäußerte Kritik an der Grundsteuer unterstreichen, dass diese weder dem Äquivalenz- noch dem Leistungsfähigkeitsprinzip folgt. Das macht das Problem, dass wir mit der Grundsteuerreform und auch mit der Lastverschiebung haben, nur noch größer. Bei allem Verständnis für den dahinterstehenden bürokratischen Aufwand ist es aus unserer Sicht zudem absolut inakzeptabel, bei der Lösung hinsichtlich der Lastverschiebung weitere Verzögerungen in Kauf zu nehmen. Allerdings muss man auch sehen: Seit über 60 Jahren laufen wir mit dem Scheinargument des großen bürokratischen Aufwands für eine neue Hauptfeststellung sehenden Auges in eine massive Wertverzerrung und seit

spätestens 2002 in einen verfassungswidrigen Zustand. Deshalb darf dieses Argument aus meiner, aus unserer Perspektive heute nicht mehr gelten.

**Carl Georg Müller (Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen; Landkreistag Nordrhein-Westfalen):** Der erste Fragekomplex bezog sich auf die Frage, wie viele Kommunen nach unseren Erkenntnissen von einem differenzierten Hebesatzrecht Gebrauch machen würden. Das können wir natürlich nicht beantworten, weil wir die Hebesatzlandschaft 2025 noch nicht kennen. Man kann aber schon aus praktischen Gründen argumentieren: jedenfalls nicht alle. – Ich kann nur betonen: Wir reden auch bei den Kommunen nicht mehr über das Jahr 2025. Das werden rein praktisch nicht alle Kommunen hinbekommen können. Herr Lehmann hatte auf die Notwendigkeit einer gesetzlichen Grundlage für die Finanzverwaltung hingewiesen. Die brauchen wir auch, und die besteht zum jetzigen Zeitpunkt nicht – das ist klar.

In der ersten Fragerunde wurde mit erstaunlicher Hartnäckigkeit immer wieder suggeriert, dass die Hebesatzdifferenzierung auf kommunaler Ebene doch ein anderer Weg sein könne, da die Messzahlösung zum 1. Januar 2025 verbaut sei. Wie gesagt: Wir reden hier generell über das Jahr 2026 und nicht über 2025, auch nicht für die Hebesatzdifferenzierung. Ein möglicher weiterer Aspekt, der in der ersten Fragerunde herauskam: Warum wollen die Kommunen das nicht über Hebesätze lösen? – Wir haben schon über örtliche Interessenkonflikte und Entscheidungszwänge gesprochen. Das kann man den Kommunen nicht vorwerfen. Das ist auch nichts, worüber die Kommunen letztendlich disponieren könnten. Eine einheitliche, dauerhafte, verlässliche Lösung – das darf ich betonen – wird es damit nicht geben. Die höhere Genauigkeit, die das Land mit seinem Vorschlag einer Hebesatzdifferenzierung auf kommunaler Ebene verspricht, können die Kommunen vor Ort nicht gewährleisten, jedenfalls nicht auf Dauer.

Die Frage nach rechtlichen Problemen kam von zwei Seiten, sowohl von Herrn Rock als auch von Herrn Witzel. Für uns steht tatsächlich die mögliche Angreifbarkeit der Grundsteuerbescheide im Vordergrund. Da bestehen in der Tat Bedenken – Herr Dr. Ronnecker hat es schon angedeutet –; es gibt Unterschiede im Vergleich mit einer Messzahlösung. Es gibt mehr rechtlich bedenkliche Aspekte, wenn man zusätzlich die Hebesatzdifferenzierung regelt. Ein Aspekt beispielsweise ist aus unserer Sicht völlig ungeklärt: Wir haben auf dem Messzahlniveau heute schon eine Korrektur bzw. Veränderung der Wertebene durch unterschiedliche Messzahlen. Wenn man jetzt noch eine weitere Veränderung, eine weitere Differenzierung draufsetzt, ist rechtlich unklar, ob das so gemacht werden darf. Wir haben nach wie vor kein verfassungsrechtliches Gutachten, das sich mit dieser Frage auseinandergesetzt hätte. Wir haben auch die Schwierigkeit, dass das freie Spiel der Kräfte bei gegebenenfalls 396 verschiedenen Gewichtungen – privilegiertes Wohnen oder Gewerbe und im nächsten Jahr vielleicht andersherum – möglicherweise verfassungsrechtlich bedenklich ist. Im Ergebnis ist es also schlicht unklar. Wir sehen diesen rechtlichen Aspekt aber noch ein bisschen breiter. Wir haben eben ein erhebliches Prozessrisiko auf Ebene der Kommunen, und das steigt durch diese Hebesatzdifferenzierung erheblich an. Die Grundsteuerbescheide sind nach dem Status quo relativ schwer angreifbar, weil letztendlich nur ein von der Finanzverwaltung vorgegebener Messbetrag mit dem Hebesatz multipliziert werden muss. Dabei kann nicht so viel schiefgehen. Wenn man aber die Hebesatzdifferenzierung

wieder in die Grundsteuerbescheide einführt, schafft man eine viel breitere Angriffsfläche. Dann regt man die generelle Unzufriedenheit mit dem Bundesmodell bzw. den Belastungsauswirkungen des Bundesmodells an und trägt mit Blick auf die Grundsteuerbescheide zu Widersprüchen und Klagen bei. Die Kommunen sind darauf nicht vorbereitet, auch personell nicht, die können das nicht stemmen. Ich darf außerdem daran erinnern, dass wir bei möglicherweise 396 verschiedenen Gewichtungen anders als bei der Finanzverwaltung nicht die Möglichkeit haben, bestimmte Dinge in Musterklagen zu kanalisieren. Jede Gemeinde ist ein unterschiedlicher Rechtsträger, und das funktioniert auf gemeindlicher Ebene so einfach nicht.

(Simon Rock [GRÜNE]: Was Sie sagen, ist aber unabhängig von der Länderöffnungsklausel!)

– Das ist grundsätzlich unabhängig von der Länderöffnungsklausel. – Wir haben aber noch weitere Folgeprobleme. Das Thema der rechtlichen Probleme kann man sehr weit fassen. Wir haben beispielsweise eine vollkommen unklare Folgeregelung im kommunalen Finanzausgleich. Wie bildet man dort etwa den fiktiven Hebesatz ab, wenn man vor Ort die Hebesatzdifferenzierung hat? Das ist vollkommen unklar, und ehrlich gesagt fällt mir auch nicht ein, wie das gehen soll. Man kauft damit also eine Menge Folgeprobleme ein, die man zumindest auf dem Schirm haben sollte.

Thema „Flickenteppich“, Herr Rock: Gemeint war das natürlich im Hinblick auf die Entlastung des Wohnens. Wir haben eine bestimmte Bewertung nach dem Bundesmodell, die auch erst einmal okay ist. Dann kann man sich politisch entscheiden, ob man die Belastungsverschiebung, die daraus resultiert, korrigieren will oder nicht. Das kann man mit der Messzahlösung einheitlich, verlässlich und dauerhaft machen und mit den Hebesätzen nicht. Deshalb habe ich von einem Flickenteppich gesprochen.

Ich möchte außerdem auf die Frage eingehen, ob eine Messzahlösung in 2026 endgültig dazu führen würde, dass die Reform den Steuerpflichtigen nicht mehr erklärbar wäre. Es ist in der Tat bedauerlich, dass es nicht mehr in 2025 gelingt, diese Belastungsverschiebung über eine Messzahlösung zu korrigieren. Wir sind aber optimistisch, dass eine Erklärung funktionieren kann. Eine Messzahlösung 2026 hätte immerhin – in Anführungszeichen – den Vorteil, dass die Entlastung eins zu eins in den Grundsteuerbescheiden ablesbar wäre. Im Jahr 2025 hat man alle Auswirkungen der Reform in einem Bescheid. Da blickt niemand mehr durch, was eine politisch gewollte Entlastung des Wohnens und was ein Effekt der Reform ist. In 2026 wäre das zumindest klar ablesbar und insofern durchaus kommunizierbar.

**Dr. Stefan Ronnecker (Städtetag Nordrhein-Westfalen):** Wir haben uns mit der Frage der Umsetzbarkeit erst vor ein paar Tagen in unserem Finanzausschuss auseinandergesetzt. Von 40 großen Städte in Nordrhein-Westfalen haben 15 gesagt, dass sie es auf keinen Fall hinkriegen, und drei haben zu erkennen gegeben, dass sie aufgrund der technischen Voraussetzungen vor Ort an eine Umsetzbarkeit glauben, wenn der Gesetzentwurf sehr schnell kommt. Dementsprechend wissen 22 Städte noch nicht, ob sie es schaffen oder nicht. Abseits dessen, ob es technisch möglich ist, stellt sich die Frage, ob man im Rat eine Entlastung zugunsten des Wohnens durchbekommt. Ich habe da so meine Zweifel. Wir tun immer so, als könne man sauber

zwischen Wohnen und Nichtwohnen trennen. Es gibt aber die gemischt genutzten Grundstücke, die nicht im gleichen Maße entlastet werden wie die Geschäftsgrundstücke, aber durch zukünftig höhere Messzahlen bzw. Hebesätze stärker belastet würden. Das Wohnen auf den gemischt genutzten Grundstücken wird also höher belastet.

Wenn man durch Düsseldorf läuft, muss man sich fragen: Wo gibt es Wohnen auf gemischt genutzten Grundstücken? Das ist im Innenstadtbereich, also da, wo man sowieso schon die größten Probleme mit Verdrängung, mit Mietenanstieg hat. Da muss man dann, zumindest in den großen Städten – in kleineren Städten stellt sich die Frage vielleicht nicht so –, entsprechend drauf satteln. Das sind die politischen Fragen. Ich könnte noch weitere Beispiele nennen, die ein Rat ausführlich diskutiert sehen möchte. Die Entscheidungsprozesse in den Räten können sehr unterschiedlich ausgehen, vielleicht wird etwa gesagt, dass man nicht vollständig, sondern nur teilweise entlastet. Hinsichtlich der unbebauten Grundstücke haben uns Städte gewarnt, dass es möglicherweise sogar zu einer erdrosselnden Wirkung kommen könne, wenn man jetzt noch draufsattelt. All diese Dinge müssen im Hinterkopf behalten und ausdiskutiert werden. Ich bin mir noch nicht sicher, was wir als Städtetag unseren Mitgliedern angesichts der verfassungsrechtlichen Risiken empfehlen, die hier zum Glück adressiert wurden.

Die Behandlung der gemischt genutzten Grundstücke ist unklar. Es gibt den Grundsatz der Rechtsklarheit, gegen den wir möglicherweise verstoßen – Herr Müller hat es gesagt. Im Bundesrecht gibt es schon die differenzierten Hebesätze. Es gibt zudem Tarifermäßigungen, auch bei den Messzahlen für den sozialen Wohnungsbau. Da muss man sich dann angucken, wie das Zusammenspiel eigentlich aussieht. Wenn ich das Finanzministerium richtig verstanden hat, gehen die Pläne sogar dahin, dass man den Städten erlauben will, einen niedrigeren Hebesatz für die Gewerbegrundstücke festzusetzen. Wenn jemand auf die Idee käme, das umzusetzen, würde er sich in einen Widerspruch zum Bundesrecht begeben, welches das Wohnen ausdrücklich ermäßigt hat. Das müsste man also auf jeden Fall vermeiden, wenn man das so weit öffnen will.

Der letzte entscheidende Angriffspunkt sind die ermessensleitenden Kriterien, die so nicht im Gesetz auftauchen sollen. Da muss man sich dann fragen, wie man es vor Ort begründet, wenn ermessensleitenden Kriterien fehlen.

Letztlich muss ich mit Blick darauf, dass die Regelung kommen könnte und wir sie irgendwann vor Gericht verteidigen müssen, natürlich Zuversicht verbreiten und sagen: Wahrscheinlich bekommen wir das vor Gericht durch. – Die damit verbundene Rechtsunsicherheit ist aber extrem hoch. Auch der Arbeitsaufwand, der damit verbunden ist, all diese Fragen abzuarbeiten, ist extrem hoch. Und wenn die Regelung zu gesplitteten Hebesätzen bzw. gesplitteten Messzahlen gekippt werden würde, hätte das natürlich erhebliche Einnahmeausfälle für die Kommunen zufolge, im Zweifel auch hinsichtlich der hier im Raum stehenden Entlastungsvolumina. Ob man das jedem Kämmerer empfehlen kann, muss man sorgfältig diskutieren. Insofern sind die rechtlichen Risiken für uns auch ein praktisches Umsetzungshindernis – das muss man ganz deutlich sagen.

**Vorsitzende Carolin Kirsch:** Ich möchte mich im Namen der Ausschussmitglieder für die sehr engagierte Mitwirkung aller Sachverständigen bedanken. – Ich denke, man konnte ersehen, dass wir im Ausschuss noch intensiv diskutieren werden.

gez. Carolin Kirsch  
Vorsitzende

**Anlage**

07.05.2024/08.05.2024

Stand: 12.04.2024

**Anhörung von Sachverständigen**  
des Haushalts- und Finanzausschusses**Neue Kritik des Städte- und Gemeindebundes am Grundsteuermodell ernst nehmen – Unge-  
rechte Lastenverteilung zum Nachteil des Wohnens in Nordrhein-Westfalen muss dringend  
verhindert werden**

Antrag der Fraktion der FDP, Drucksache 18/7760

am Dienstag, dem 16. April 2024  
15.00 bis (max.) 17.00 Uhr, Raum E3 A02, Livestream**Tableau**

<b>eingeladen</b>	<b>Teilnehmer/innen</b>	<b>Stellungnahme</b>
Städtetag Nordrhein-Westfalen Köln	<b>Dr. Stefan Ronnecker</b>	
Städte- und Gemeindebund NRW Düsseldorf	<b>Carl Georg Müller</b>	<b>18/1369</b>
Landkreistag Nordrhein-Westfalen Düsseldorf		
Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Köln	<i>Keine Teilnahme</i>	
Verband Wohneigentum Vorsitzender Peter Preuß Dortmund	<b>Jan Koch</b> Peter Preuß	<b>18/1413</b>
Deutscher Mieterbund Nordrhein Westfalen e. V. Hans-Jochem Witzke Düsseldorf	<b>Hans-Jochem Witzke</b>	<b>18/1409</b>
Landesverband Haus & Grund Rheinland Westfalen Düsseldorf	<b>Erik Uwe Amaya</b> Dr. Johann Werner Fliescher	<b>18/1396</b>
Manfred Lehmann Deutsche Steuer-Gewerkschaft NRW (DSTG NRW) Düsseldorf	<b>Manfred Lehmann</b>	<b>18/1372</b>

<b>eingeladen</b>	<b>Teilnehmer/innen</b>	<b>Stellungnahme</b>
Bund der Steuerzahler Nordrhein-Westfalen e.V. Vorsitzender Rik Steinheuer Düsseldorf	<b>Rik Steinheuer</b> Sabina Büttner	<b>18/1397</b>
Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Landesverband Nordrhein-Westfalen (BFW NRW) Frau Elisabeth Gendziorra Düsseldorf	<b>Elisabeth Gendziorra</b> Jason Krstic	<b>18/1398</b>

**weitere Stellungnahmen:**

Gemeinde Hiddenhausen

Stellungnahme 18/1412