



Haushalts- und Finanzausschuss (45.) und Ausschuss für Heimat und Kommunales (46.)

Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

18. Juni 2024

Düsseldorf – Haus des Landtags

14:04 Uhr bis 16:39 Uhr

Vorsitz: Carolin Kirsch (SPD)

Protokoll: Carolin Rosendahl

Verhandlungspunkt:

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

3

Gesetzentwurf
der Fraktion der CDU und
der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Drucksache 18/9242

– Anhörung von Sachverständigen (*s. Anlage*)

* * *

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

Gesetzentwurf
der Fraktion der CDU und
der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Drucksache 18/9242

– Anhörung von Sachverständigen (s. *Anlage*)

Vorsitzende Carolin Kirsch: Sehr geehrte Damen und Herren! Liebe Kolleginnen und Kollegen! Ich heiße Sie herzlich zur 45. Sitzung des Haushalts- und Finanzausschusses und zur 46. Sitzung des Ausschusses für Heimat und Kommunales bekommen. Ich begrüße auch im Namen meines Kollegen, des Vorsitzenden des Ausschusses für Heimat und Kommunales, Herrn Guido Déus alle anwesenden Ausschussmitglieder, Vertreterinnen und Vertreter der Medien sowie alle Zuschauerinnen und Zuschauer. Mein Gruß gilt besonders den heute anwesenden Sachverständigen.

Die Sitzung ist öffentlich. Sie wird live gestreamt und aufgezeichnet.

Im Namen der Ausschussmitglieder danke ich den teilnehmenden Sachverständigen für ihre Bereitschaft, unsere Beratungen zu diesem Beratungsgegenstand durch ihre Expertise zu unterstützen.

Sie können davon ausgehen, dass die Stellungnahmen gelesen wurden und inhaltlich bekannt sind.

Ralf Witzel (FDP): Auch seitens der FDP-Landtagsfraktion natürlich ein herzliches Dankeschön an die Sachverständigen, die uns zu dem leidigen Thema „Grundsteuerreform“ heute dankenswerterweise wieder mit ihrer Zeit und Expertise fachlich zur Verfügung stehen.

Meine erste Frage gilt Herrn Lehmann. In früheren Erörterungen haben Sie zum Thema „Zeitdruck der Kommunen“ erwähnt, dass Kommunen die Möglichkeit haben, noch nach dem 1. Januar 2025 Bescheide vorzunehmen oder zu ändern. Viele Kommunen beschäftigt, wie auch die schriftlichen Stellungnahmen im Vorfeld gezeigt haben, ein möglicher Akzeptanzverlust für das vorgesehene Gesetzgebungsverfahren vor der Kommunalwahl. Welche Möglichkeiten gibt es, im Laufe des Jahres 2025 und nach dem Kommunalwahltermin nachzusteuern, zu ändern und anzupassen, wenn konfliktäre Auseinandersetzungen in den Kommunen bis zu diesem Zeitpunkt vermieden werden sollen?

Ich habe weiter Fragen an die Vertreter der kommunalen Spitzenverbände.

Von den Autoren dieses Gesetzentwurfes wird die neue kommunale Autonomie, die damit eintritt, gefeiert. Sie haben das Recht, Gebrauch von ihren Steuereinnahmemöglichkeiten zu machen und können jedes Jahr erneut Entscheidungen über die Festsetzung

differenzierter Hebesätze treffen. Warum ist das aus Ihrer Sicht nicht der Segen für kommunale Entscheidungsmöglichkeiten, den die Koalitionsfraktionen darin sehen?

In Ihrer schriftlichen Vorabstellungnahme haben Sie geschrieben, nach Ihren Erkenntnissen sei der Effekt, dass in der Gesamtheit Wohngebäude stärker als Nichtwohngebäude belastet würden, aus allen Kommunen zurückgemeldet worden. Nun behaupten die antragstellenden Fraktionen, das sei nicht der Fall, dieser Effekt stelle sich von Kommune zu Kommune sehr unterschiedlich dar. Da interessieren mich Ihre Erkenntnis- und Datenlage. Ich sage das auch deshalb, weil der Finanzminister auf meine Nachfrage, welche Kommunen er benennen könne, in denen dieser Effekt nicht oder gegenteilig eintrete, bislang noch keine einzige Kommune benennen konnte.

Meine weitere Frage an die Kommunen bezieht sich auf die rechtlichen Aspekte. Der Gesetzentwurf der antragstellenden Fraktionen macht selber deutlich und thematisiert explizit, dass man Entscheidungen, die auch in rechtlicher Hinsicht Bestand haben, sehr sorgsam treffen muss und sich in der Anwendung vor Ort nicht dem Vorwurf aussetzen darf, dass es zu einer sachlich nicht gerechtfertigten Differenzierung kommt. Wenn Sie beispielsweise auch an gemischtgenutzte Grundstücke denken: Wo sehen Sie da die Probleme vor Ort, was die rechtlichen Anforderungen angeht?

Dann hätte ich Fragen an die Vertreter des Handwerks, die in dieser Runde auch quasi Stimme der Wirtschaft sind. In dem Gesetzentwurf von CDU und Grünen ist durch die vorgesehenen Untergrenzen eine Mindestbesteuerung für die Wirtschaft vorgesehen. Dieses Instrument kommt für andere Nutzer nicht infrage. Es gibt umgekehrt aber auch keinen Schutz durch eine Deckelungshöhe. Das einzig wirklich Fixierte ist eine Mindestbesteuerung für Unternehmen. Es könnte vor Ort Entscheidungen geben, nach denen es eine deutliche Überkompensation gibt. Eine wie auch immer geartete politische Mehrheit könnte sich bei der breiten Masse der Bevölkerung beliebt machen und Wohnen entlasten wollen und dann die Wirtschaft beim Grundsteueraufkommen weit überproportional heranziehen. Ist das nur eine Fantasie meinerseits, oder sehen Sie diese Gefahr als real an? Wie erklären Sie rein sachlich, dass das der einzige fixierte Punkt die Mindestbesteuerung für Unternehmen ist?

In Ihrer schriftlichen Vorabstellungnahme haben Sie selber den Aspekt „zweite Gewerbesteuer“ thematisiert. Vielleicht können Sie ein bisschen näher ausführen, wie Sie das sehen.

Des Weiteren interessiert mich, welche innerstädtischen Auswirkungen, auch was Siedlungsstruktur und Entscheidungen angeht, Sie erwarten, wenn es zu diesen gesplitteten Hebesätzen kommt. Diese Frage wird sicherlich auch Frau Gendziorra für die Wohnungswirtschaft beantworten können.

Ich mache direkt mit meiner Frage an den BFW, also an Frau Gendziorra, weiter. Sie vermuten, dass durch den vorliegenden Gesetzentwurf eine sachgerechte Umsetzung der Belastung für alle Assetklassen vorliegt, der Wohn und Nicht-Wohngebäude. Was sind Ihre Annahmen, wie sich Kommunen in der Praxis auf das neue Recht einstellen werden, wenn es zur Beschlussfassung kommen sollte?

Dann habe ich eine Frage, die sich an Haus & Grund und den Verband Wohneigentum richtet. Wir haben Sie in früheren öffentlichen Stellungnahmen, auch in Anhörungen erlebt. Da habe ich zwei Botschaften mitgenommen. Die erste Botschaft lautete: Wir wollen das Scholz-Modell nicht. – Die zweite Botschaft noch vor wenigen Wochen zu einer Parlamentsinitiative der FDP war, dass Sie unseren Vorschlag begrüßen, landesweit einheitlich nach vergleichbaren Maßstäben zu einer Abdämpfung des Effektes „Kostenexplosion beim Wohnen“ zu kommen, indem man die Messzahlen landesweit einheitlich angeht, dann aber auch sicherstellt, dass sie überall so angewandt werden und zur Umsetzung kommen. Ihre Einlassung zur heutigen Anhörung verstehe ich etwas anders als die letzten, die ich gehört habe. Deshalb würde ich Sie bitten, auch darauf noch zu rekurrieren. Ist das jetzt der Brosamen, den Sie greifen, weil man Ihnen seitens der Mehrheit nichts anderes anbietet, oder sind Sie in der Sache nicht mehr von Ihren Vorschlägen überzeugt, die auch die Messzahlen betreffen, die wir noch vor wenigen Wochen diskutiert haben? Wie viele Kommunen werden die Regelung nutzen, wenn es keine Leitentscheidung des Landes gibt, sondern das rein freiwillig vor Ort zur Anwendung kommen kann? Wie nähern Sie sich dann dem Ziel einer allgemeinen Lösung?

An den Bund der Steuerzahler richte ich die letzte Frage. Wie wollen Sie bei einer rein freiwilligen Optionsregelung für die Kommunen sicherstellen, dass keine Überforderungseffekte vor Ort eintreten? Wie soll mit all den Kommunen umgegangen werden, die von den Regelungen nicht Gebrauch machen?

Die zweite Frage an den Bund der Steuerzahler: Wie finden Sie den Gesetzentwurf dahin gehend, dass eine Mindestbesteuerung für Unternehmen vorgesehen wird, die es für andere Beteiligte ansonsten nicht gibt, umgekehrt aber keine Deckelungshöhe eingezogen wird? Wie ist dieser Aspekt aus Sicht des Bundes der Steuerzahler zu werten?

Olaf Lehne (CDU): Erst mal herzlichen Dank, dass Sie hier sind und unsere Fragen beantworten wollen.

Ich habe zunächst zwei Fragen an Haus & Grund, den Verband Wohneigentum und den Bund der Steuerzahler. Ich lese aus Ihren Stellungnahmen Zustimmung zu dem Gesetzentwurf heraus. Können Sie noch einmal darstellen, was aus Ihrer Sicht die Folgen wären, wenn man, wie von einigen Sachverständigen gefordert, diesen Gesetzentwurf nun nicht verabschieden würde? Warum halten Sie die differenzierten Hebesätze für eine zielführende Option, um diesen Folgen zu begegnen?

Nun noch eine Frage an Haus & Grund. In der vergangenen Woche gab es einen BFH-Beschluss zur Grundsteuer. Wie bewerten Sie diesen, und welche Auswirkungen auf das Grundsteuergesetz werden von Ihnen gesehen? Was halten Sie davon, wie vom BFH ausgeführt, zur Vermeidung einer Übermaßbesteuerung im konkreten Einzelfall den Nachweis eines niedrigen gemeinen Werts zuzulassen?

Simon Rock (GRÜNE): Vielen Dank an alle Sachverständigen, dass Sie sich erneut diesem wichtigen, aber mitunter durchaus komplexen Themas „Grundsteuer“ in einer Sachverständigenanhörung stellen und uns für unsere Rückfragen zur Verfügung stehen.

Der Kollege Witzel hat mit einem intensiven Fragenpotpourri begonnen. Das hat mich natürlich angespornt, ähnlich intensiv nachzufragen. Das hatte ich unabhängig davon aber ohnehin vor.

Ich beginne mit Herrn Lehmann von der Deutschen Steuer-Gewerkschaft. Wir hatten zum einen ja schon vor ein paar Wochen die Idee – das ist quasi die Alternatividee zur Lösung des Problems durch die Einführung von differenzierten Hebesätzen –, die Messzahlen zu verändern. Sie sind Praktiker, was Steuerverwaltung angeht. Halten Sie für administrativ leistbar, zum 1. Januar 2025 veränderte Messzahlen einzuführen, oder ist das eine Scheinlösung?

Zum anderen fordern Sie in Ihrer schriftlichen Stellungnahme, die Grundsteuerfestsetzung zukünftig vollständig den Kommunen zu übertragen. Können Sie das noch weiter begründen?

An die kommunalen Spitzenverbände schließe ich die Frage an, was sie von dem Lösungsvorschlag von Herrn Lehmann, die Grundsteuerfestsetzung vollständig auf die Kommunen zu übertragen, halten.

Eine weitere Frage an Herrn Lehmann. Einige Kommunen kritisieren, die Verantwortung für die Belastungsverschiebung bei der Grundsteuer werde durch die Einführung von optionalen differenzierten Hebesätzen auf sie abgewälzt. Können Sie das nachvollziehen?

Ich habe weitere Fragen an die kommunalen Spitzenverbände, also an Herrn Dr. Ronnecker und Herrn Müller. Sie kritisieren in Ihrer Stellungnahme, der Gesetzentwurf sorge nicht für eine verlässliche Privilegierung des Wohnens. Aus unserer Sicht geht es gar nicht um die Privilegierung von Wohnen, sondern um eine Vermeidung von zusätzlichen Lasten. Was könnten einheitlich veränderte Steuermesszahlen aus Ihrer Sicht leisten, was die differenzierten Hebesätze nicht leisten können?

Die zweite Frage bezieht sich auf die schon von Herrn Kollegen Witzel angesprochenen gemischtgenutzten Grundstücke, die in diesem Gesetzentwurf nicht erfasst sind. Teilen Sie die Auffassung, dass diese auch durch eine Veränderung der Messzahlen nicht erfasst würden? Diese Frage richtet sich auch an den Verband Wohneigentum.

Eine weitere Frage an die kommunalen Spitzenverbände. Sie schreiben, es handele sich „um eine strukturelle Belastungsverschiebung, die in allen Städten und Gemeinden des Landes auftritt“. Ich wäre davon ausgegangen, dass sich die Belastungsverschiebungen in einem Stadtgebiet wie Köln, wo sich die Immobilienwerte in der Vergangenheit sehr dynamisch entwickelt haben, anders entwickeln als beispielsweise in Bad Berleburg oder anderswo im ländlichen Raum. Liegen Ihnen irgendwelche Berechnungen oder Zahlen vor, nach denen sie in allen Kommunen in etwa gleich ist, oder ist das nur eine allgemeine Vermutung?

Nun zu Fragen an Handwerk.NRW, also an Herrn Ehlert. Sie äußern grundsätzliche Kritik an der Wahl des Bundesmodells und fordern einen Modellwechsel für die Zukunft. Die Meinung kann man grundsätzlich teilen. Sie fordern darüber hinaus einen breiten Konsens aller beteiligten Betroffenen und schlagen deshalb ein Flächenmodell vor. Ich habe aus den Bundesländern, in denen es ein Flächenmodell gibt – beispielsweise Bayern –, nicht unbedingt wahrgenommen, dass das dort im breiten Konsens aller Betroffenen geschieht. Gehen Sie davon aus, dass ein Flächenmodell zu einem breiten Konsens führen würde? Inwieweit halten Sie für realistisch, zum 1. Januar 2025 noch einen kompletten Modellwechsel administrativ umzusetzen?

Die vorletzte Frage richtet sich an den Bund der Steuerzahler, also an Frau Büttner und Herrn Sprengel. Sie fordern in Ihrer Stellungnahme die Initiative des Landes zur Unterstützung der Kommunen bei der administrativen Umsetzung der differenzierten Hebesätze. Konkret thematisieren Sie IT-Unterstützung, in Bezug auf die das Land nach meinen Informationen bereits entsprechende Zusagen getätigt hat. Welche zusätzlichen Unterstützungsmaßnahmen sind aus Ihrer Sicht notwendig, bei denen Sie das Land in der Pflicht sehen?

Zum Schluss eine Frage an Herrn Koch vom Verband Wohneigentum. Sie beschreiben in Ihrer Stellungnahme Abgrenzungsprobleme bei unbebauten Grundstücken und raten sogar zu einer weiteren Differenzierung. Können Sie das noch weiter beschreiben? Gehen Sie davon aus, dass dieses Problem in der Form mit veränderten Messzahlen nicht auftreten würde?

Alexander Baer (SPD): Auch im Namen der SPD erst einmal herzlichen Dank für Ihre ausführlichen erneuten Stellungnahmen zu dem Thema.

Ich richte eine Frage an Haus & Grund, also an Herrn Amaya, an den Bund der Steuerzahler, also an Frau Büttner und Herrn Sprengel, sowie an die Deutsche Steuer-Gewerkschaft, also an Herrn Lehmann. Ihre Verbände halten die gesplitteten Hebesätze für eine grundsätzlich gute Lösung. Was sagen Sie zu den verfassungsrechtlichen Bedenken der Kommunen?

Die zweite Frage richtet sich an die gleichen Personen. In den Stellungnahmen von Handwerk.NRW und der kollegialen Gemeinschaft der Bürgermeister/-innen im Kreis Euskirchen wird vorgebracht, dass bei gemischtgenutzten Grundstücken die dort Wohnenden von den differenzierten Hebesätzen getroffen und nicht von einer Entlastung erfasst würden. Wie schätzen Sie dieses Problem ein?

Die nächste Frage richtet sich an den Städtetag, also an Herrn Dr. Ronnecker, sowie an den Städte- und Gemeindebund und Landkreistag, also an Herrn Müller. Der Finanzminister hat angekündigt, die Kommunen würden bei der administrativen, technischen und rechtlichen Umsetzung unter anderem mit IT-Programmierung unterstützt. Haben Sie dazu bereits eine Rückmeldung erhalten? Vorausgesetzt, das FM löst die vorgebrachten IT-Probleme der Kommunen bald: Glauben Sie, dass dann eine Umsetzung zum 1. Januar 2025 noch machbar ist, und lösen sich die Bedenken ob der

verfassungsgemäßen Festsetzung der gesplitteten Hebesätze in Luft auf, falls diese durch das FM vorgeschlagen werden?

Eine Frage an den Verband Wohneigentum. Die IHK schreibt in ihrer Stellungnahme, durch die neue Bewertung von Gewerbegrundstücken werde es zu geringeren Kürzungen beim Gewerbeertrag und damit einer höheren Gewerbesteuer kommen. Sie schreiben, die Anpassung der Grundsteuer werde, wenn überhaupt, nur zu einer geringen Entlastung von Gewerbe, aber nicht zu einer Belastung führen. Haben Sie in Ihrer Stellungnahme das Argument der IHK einbezogen?

Dr. Hartmut Beucker (AfD): Ich schließe mich dem Dank an die Sachverständigen an.

Meine erste Frage geht an Herrn Amaya. Sie thematisieren die Verlagerung der rechtlichen Risiken auf die Kommunen. Könnten Sie das bitte noch etwas genauer ausführen?

Meine zweite Frage richtet sich an die Deutsche Steuer-Gewerkschaft. Sie thematisieren die Diskussion über die Abschaffung der Grundsteuer. Können Sie sich eine Hebesatzlösung auch zur Einkommensteuer vorstellen?

Dirk Wedel (FDP): Ich richte meinen Fokus insbesondere auf Themen, die mit dem GFG und Auswirkungen auf das GFG zu tun haben. Deswegen möchte ich zunächst eine Frage an die kommunalen Spitzenverbände stellen. Sie deuten auf Seite 4 Ihrer Stellungnahme an, dass das noch nicht geklärt ist. Trotzdem frage ich, welche Auswirkungen Sie auf das GFG, auf die Systematik etc. erwarten.

Ich will das noch etwas spezifizieren. Welche Konsequenzen hat dieser Gesetzentwurf für die Berechnung der Finanzkraft, und welche Auswirkungen hätte dies auch auf die Berechnung von differenzierten fiktiven Hebesätzen?

Mich interessiert außerdem, welche Rolle es zum Beispiel für die Berechnung für das GFG 2026 spielen würde, wenn praktisch zwei unterschiedliche Arten der Berechnung der Grundsteuer in diese Referenzperiode fielen.

Der zweite Fragenkomplex. In dem Gesetzesvorblatt ist insbesondere die Rede davon, dass von den Kommunen, um eine Differenzierung verfassungsrechtlich abzusichern, eine Begründung gegeben werden muss.

Meine Frage an die kommunalen Spitzenverbände. An der einen oder anderen Stelle war in den Stellungnahmen von einer sogenannten Musterbegründung die Rede. Wäre Ihnen damit geholfen? Oder richtet sich das, was man als Begründung liefern müsste, letztlich nicht zum Beispiel nach der Spreizung? Ist eine Musterbegründung für die Kommunen also überhaupt geeignet, wenn sie denn von dieser Option Gebrauch machen wollen?

Ich habe noch eine Frage an Handwerk.NRW, ausgehend von den Stellungnahmen von Handwerk.NRW und dem Bund der Steuerzahler. Sie haben jeweils eine Evaluationsklausel für dieses Gesetz gefordert. Können Sie bitte ausführen, was Sie sich

davon versprechen? Handwerk.NRW hat sogar vorgeschlagen, das noch mit einer Befristung des Gesetzes zu kombinieren.

Meine Frage an die kommunalen Spitzenverbände lautet, ob sie das ebenfalls für eine sinnvolle Lösung halten.

Meine letzte Frage in dem Zusammenhang richte ich an die IHK und wieder an die kommunalen Spitzenverbände. Können Sie das nachvollziehen? Die IHK stellt in ihrer Stellungnahme auf Seite 1 darauf ab, dass der Gesetzentwurf durch die geringeren Kürzungen beim Gewerbeertrag letztlich auch noch zu einer höheren Gewerbesteuerbelastung führen würde. Können Sie das bitte noch einmal ausführen?

Vorsitzende Carolin Kirsch: Herr Kollege, ich hatte den Eindruck, Sie wollten eine Frage an die IHK stellen. Von der IHK ist aber niemand hier.

Dirk Wedel (FDP): Entschuldigung, dann würde ich die Frage an das Handwerk richten. Ich wollte sie aber insbesondere auch noch an die kommunalen Spitzenverbände richten. Können Sie diesen Effekt, dass es über die Differenzierung bei den Hebesätzen auch noch dazu kommen kann, dass eine höhere Gewerbesteuerbelastung eintritt, bestätigen?

Dr. Stefan Ronnecker (Städtetag Nordrhein-Westfalen): Die ersten Fragen bezogen sich auf die Rechtfertigungsgründe, die das Finanzministerium, also das FM, bzw. die regierungstragenden Fraktionen in den jeweiligen Entwürfen benennen. Im Wesentlichen geht es um eine Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung. Außerdem wird argumentiert, die Ausgangslage in den Kommunen sei hinsichtlich der Lastenverschiebungen zu unterschiedlich, als dass eine landeseinheitliche Lösung gewählt werden könne.

Zunächst zur kommunalen Selbstverwaltung. In Wahrheit hat doch das FM lange Zeit versucht, das Problem Lastenverschiebung auszusitzen. Wir haben das FM immer wieder darauf hingewiesen, dass dringender Handlungsbedarf besteht und die Belastungsverschiebungen angegangen werden müssen. Beim FM hat man aber gedacht, das Problem einfach aussitzen zu können.

Als dann der politische Druck groß genug geworden ist, hat man die Flucht nach vorne angetreten und sich das kommunale Hebesatzrecht ausgedacht, weil man damit alle Probleme, insbesondere die eigenen Versäumnisse, auf die kommunale Ebene abschieben und die Verantwortung dorthin verlagern kann. – Das ist die Ausgangslage. Mit kommunaler Selbstverwaltung hat das wenig zu tun.

Mit dieser abgeschobenen Verantwortung werden auch alle Risiken dieses Gesetzgebungsverfahrens auf die kommunale Ebene verlagert. Wir müssen jetzt binnen kürzester Zeit die administrativen Voraussetzungen in den Städten schaffen, damit diese Regelungen umgesetzt werden können.

Ich sage Ihnen schon heute, dass ein Teil der Kommunen das nicht fristgerecht schaffen und dann als Sündenbock dastehen wird, nachdem das Land zu spät gehandelt hat.

Es gibt auch eine Reihe rechtlicher Risiken, die auf unsere Ebene verlagert werden, weil entsprechende Rechtsbehelfe gegen den Grundsteuerbescheid und damit gegen die Kommune und nicht mehr gegen den Grundlagenbescheid und damit gegen die Finanzämter der Länder zu richten sind.

Letztlich landet natürlich das fiskalische Risiko, dass aus all diesen Risiken, insbesondere aus den rechtlichen Risiken, wenn die zu erwartenden Klageverfahren Erfolg haben, resultiert, bei uns.

Außerdem suggeriert dieser Entwurf, die Zuständigkeit für die Korrektur von Verteilungsfragen werde auf die kommunale Ebene verlagert. Das Land sagt: Es kommt ein Rechenergebnis dabei heraus. Ob es gerecht ist oder nicht, liegt nicht in unserer Zuständigkeit. Das muss die kommunale Ebene mit dem Hebesatz lösen.

Das differenzierte Hebesatzrecht ist aber ja nur eine von vielen Stellschrauben bei der Grundsteuer, wie man ein Feintuning vornehmen kann, um Belastungsverschiebungen zu korrigieren oder bewusst zu erzeugen. Nun gibt man nun nur ein Instrument von vielen an die Hand, das ausreichen soll. Das kann nicht gelingen. Das ist, als ob man jemandem sagte, es solle von Düsseldorf nach Köln gefahren werden, wobei aber nur das Gaspedal benutzt werden dürfe, das Lenken übernehmen andere. Das kann nicht sein.

Die zweite Kernthese des Finanzministeriums lautet, die Finanzlage vor Ort sei überall unterschiedlich, weshalb man die Belastungsverschiebungen nicht mit einer einheitlichen Messzahl zu Ungunsten des Wohnens korrigieren könne. Ich kann weder das eine noch das andere beweisen, finde aber sehr merkwürdig, dass bis heute keine Zahlen dazu vorliegen. Ich erinnere deshalb noch einmal daran, dass wir frühzeitig darauf aufmerksam gemacht haben, dass es diese Belastungsverschiebungen gibt. Das Finanzministerium hat das bis zur letzten Minute abgestritten. Jetzt stehen wir vor den damit verbundenen Herausforderungen.

Laut dem Finanzministerium ist man in Sachsen mit der Messzahlenlösung, also der von uns präferierten Lösung, unzufrieden. Ruft man allerdings einmal beim Sächsischen Städte- und Gemeindetag an und erkundigt sich, hört man, dass man in Sachsen mit der Lösung sehr wohl zufrieden ist und auf keinen Fall auf das Hebesatzmodell umschwenken möchte. Vor dem Hintergrund bin ich etwas misstrauisch, wenn das Land behauptet, eine einheitliche Lösung sei nicht möglich, weil die Zahlen dafür dann ja offengelegt werden müssten. Sie müssten mittlerweile flächendeckend vorliegen. Inzwischen sind die Grundstücke fast vollständig bewertet. Die Zahlen von unseren Mitgliedern, die ich gesehen habe, die natürlich keinen vollständigen repräsentativen Überblick über alle Gemeinden darstellen, sind überall gleich: Die Geschäftsgrundstücke werden um ca. 50 % entlastet. Aus dieser Entlastung resultieren Mehrbelastungen bei den anderen Grundstücksarten. – Wendet man eine einheitliche Messzahl an, müssten die Probleme gelöst werden können. Das kann ich aber nur für die mir bekannten Zahlen sagen, und das sind die unserer Mitgliedschaft.

Zu den verfassungsrechtlichen Risiken. Das erste große Risiko ergibt sich aus der Unbestimmtheit der gesetzlichen Regelung. Es gibt also keinerlei ermessensleitende Kriterien oder andere Hinweise für die Kommunen, wie das Hebesatzrecht ausgeübt werden soll. Politisch hat man für klug gehalten, das besonders offen zu lassen und den Kommunen großen Spielraum zu geben. Es gibt aber keine ermessensleitenden Kriterien. Bei der Grundsteuer C hat man sehr darauf geachtet, den Kommunen ermessensleitenden Kriterien an die Hand zu gehen, damit das Modell nicht verfassungsrechtlich scheitert. Da kann man sich fragen, warum man im jetzigen Fall meint, gänzlich darauf verzichten zu können.

Es gibt das Problem bei den gemischtgenutzten Grundstücken. Ich gebe zu, dass es das Problem auch bei der Messzahlenlösung gäbe. Es handelt sich um ein relativ gravierendes Problem. Ein gemischtgenutztes Grundstück kann bis zu 80 % Wohnnutzung haben, wird von dieser Regelung aber nicht privilegiert. Dass das vor Gericht Rechtfertigungszwänge auslöst, ist klar. Die Problemverlagerung beginnt damit, dass wir diese Klageverfahren führen. Statt dass das Land ein Musterverfahren zu den Messzahlen führt, können sich nun alle 396 Kommunen im Land damit auseinandersetzen und die entsprechenden Rechtsbehelfe abarbeiten.

Ein weiteres Problem sind die Verhältnismäßigkeitsfragen. Wann ist eine Messzahldifferenzierung noch verhältnismäßig? Wann ist ein Hebesatz noch verhältnismäßig, der nur einen Teil der Grundstücke betrifft? Im Gesetz stehen dazu keinerlei Hinweise, es gibt keinerlei Orientierung. Es besagt nur, es liege in der Verantwortung der Kommunen, herauszufinden, wo diese Grenzen lägen. Das ist natürlich inakzeptabel.

Letzter möglicher Angriffspunkt ist der Grundsatz der Rechtsklarheit. Eine Reihe von Privilegierungen des Wohnens ist bereits in der bundesgesetzlichen Regelung verankert. Es gibt diverse Messzahlprivilegierungen für den sozialen Wohnungsbau. Da muss man fragen, wie die unterschiedlichen Ansatzpunkte stimmig zusammengeführt werden können: schon auf der Messezahlenebene schon Tarifbegünstigung, und dann noch die Hebesatzebene.

Deshalb lehnen wir den Gesetzentwurf weiterhin entschieden ab und sprechen uns für die Messzahlenlösung aus. Natürlich wissen wir, dass man das jetzt zum 1. Januar 2025 nicht mehr umsetzen kann, glauben aber, dass es akzeptabel ist, diesen Schritt erst zum 1. Januar 2026 zu gehen. Der zentrale Vorteil der Messzahlenlösung besteht darin, dass man eine einmalige Korrektur der Belastungsverschiebung durch die Reform vornimmt. Im alten Recht waren die Geschäftsgrundstücke höher belastet als die Wohngrundstücke. Das hat man über Jahrzehnte so akzeptiert und hingenommen. Durch die neue Bewertung ist das korrigiert worden.

Jetzt muss man sich fragen, ob man die Belastungsverschiebung, die einmalig durch die Reform eintritt, einmalig korrigieren will. Die Messzahlenlösung ist der Weg, wie man sicherstellt, dass das in jeder Kommune gleichermaßen erfolgt und die alte Belastungssystematik wiederhergestellt wird. Andernfalls entstehen die auch von den Wirtschaftsverbänden schon adressierten Probleme. So ist einem schnell klar, dass es, wenn die Kommunen sich über Grundsteuererhöhungen und darüber, wen sie damit belasten, Gedanken machen, zukünftig immer die Wirtschaftsverbände treffen wird –

jedenfalls ab dem Zeitpunkt, wo Rechtssicherheit besteht. In ein paar Jahren werden die Klageverfahren abgeschlossen sein. Wenn das differenzierte Hebesatzrecht überlebt hat und klar ist, wo die rechtlichen Grenzen liegen, wird die Tendenz zur einseitigen Belastung der wirtschaftlich genutzten Grundstücke gehen – mit den entsprechenden Signalwirkungen für unseren Wirtschaftsstandort.

Zur administrativen Unterstützung. Im Finanzministerium ist große Hilfsbereitschaft vorhanden. Wir führen da auch gute Gespräche. Die faktischen Hilfsmöglichkeiten sind aber gering. Das Finanzministerium kann nicht für SAP die Programmierarbeiten übernehmen. Man könnte sich noch über eine monetäre Unterstützung für die Programmieraufträge und für die bei uns entstehenden Personalaufwendungen unterhalten. Da geht es allerdings nicht um allzu große Summen.

Ein bisschen anders sehe ich es beim Angebot des Landes, uns mit Musterbegründungen, vielleicht auch mit einem Rechtsgutachten, zu helfen. Solche Musterbegründungen sind zumindest eine Fundgrube; man kann sich in späteren Rechtsbehelfsverfahren darauf stützen. So müsste nicht jede Gemeinde eigene Argumentationslinien entwickeln. Das Angebot des Landes, Formulierungshilfen zu liefern, finden wir also sehr gut. Das wird die Probleme aber nicht gänzlich lösen. Es bringt eine gewisse politische Entlastung, wenn man sich daran hält, und eine gewisse arbeitstechnische Entlastung, wenn man die Textbausteine verwertet. Am Ende werden aber die Gerichte entscheiden, wo die Grenzen dieses neuen Hebesatzrechts liegen. Die rechtlichen Risiken werden damit nicht vom Tisch sein, denn die gesetzliche Regelung bleibt unabhängig von Auslegungshilfen, wie sie ist.

Carl Georg Müller (Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen): Ich beginne mit der Frage nach der Lastenverschiebung. Wie weit kann man das als individuelles, örtliches, strukturelles Phänomen einordnen? Als kommunale Familie haben wir natürlich keine komplette Datengrundlage. Diese können wir auch nicht haben. Über die Zeit fehlten die Auswertungsmöglichkeiten. Das Grundsteuermessbetragsverzeichnis mit einer hoffentlich kompletten Datengrundlage wird es erst in Kürze geben. Insofern müsste man die Frage von vornherein auf die Aspekte beschränken, die wir nachprüfen konnten.

Da ist das Bild einheitlich. Die wir immer kommuniziert haben, beobachten wir ein strukturelles Phänomen, und zwar nicht nur in NRW – das unterstützt das Argument –, sondern in sämtlichen Bundesländern mit dem Bundesmodell. Herr Rock, wie Sie gesagt haben, ist das nicht überraschend. Man kann erwarten, dass sich die Wertentwicklung in den einzelnen Kommunen unterschiedlich darstellt. Beispielsweise ist sie in Köln anders als in der Eifel. Es geht aber nicht um die Wertentwicklung als solche, die individuell und graduell unterschiedlich ist und natürlich zu einer graduell anderen Lastenverschiebung führen kann, sondern um ein strukturelles Phänomen.

Das gilt es, einheitlich und dauerhaft auszugleichen. Das war von Anfang an und ist immer noch unser Vorschlag. Das ist der einzige Vorschlag dazu, wie man auf Landesebene zu einer einheitlichen, dauerhaften und verlässlichen Lösung kommen kann, die allen Wohnenden wirklich hilft. Ansonsten ist es demnächst vom Zufall abhängig.

Wohnt man in Kommune A, wo die Differenzierung gelingt, die dann jährlich neu verhandelt werden muss, oder in Kommune B, wo man nicht entlastet wird. Das kann nicht die Lösung sein.

Mit Blick auf das Argument „kommunale Selbstverwaltung“ ist es, wenn es denn ein strukturelles Phänomen ist, absurd, dieses in 396 Kommunen einzeln klären zu lassen, wenn die Lösung eines landesweiten Problems auf örtlicher Ebene nicht dauerhaft und verlässlich funktionieren kann, weil die Hebesatzebene der falsche Ort ist, weil da jährlich neu verhandelt und austariert werden muss, ob Wohnen oder Gewerbe privilegiert wird. Eine dauerhafte Lösung ist also nicht möglich, und dann ist es auch keine Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung, sondern schlicht die falsche Ebene. Im Gegenteil droht dann eine Beschädigung der kommunalen Selbstverwaltung, weil von der Landesseite etwas versprochen wird, was die Kommunen nicht erfüllen können.

Aus unserer Sicht reden wir immer noch über eine Privilegierung des Wohnens. Es wurde umgedreht und gesagt, es gehe um eine Vermeidung zusätzlicher Belastungen. Unser Ausgangspunkt ist, dass die jetzige Bewertung grundsätzlich in Ordnung ist. Es geht nicht darum, auf Bewertungsebene zu korrigieren, sondern darum, im nächsten Schritt politisch Wohnen zu privilegieren, weil man Wohnen als existenzielles Bedürfnis ansieht. Das sollte dann aber bitte einheitlich und verlässlich getan werden, und das geht nur auf der Messzahlebene. Weil es ein strukturelles Phänomen ist, kann man das auch landeseinheitlich völlig ausreichend regeln. Es geht nicht darum, jegliche Wertentwicklungen in sämtlichen Verästelungen örtlich individuell zu korrigieren. Im Gegenteil ist das Effekt der Reform und Folge aus dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts und dem Bundesmodell und in Ordnung. – So viel zu unserer grundsätzlichen Position. Es sind einfach unterschiedliche Sichtweisen. Wenn man Wohnen privilegieren möchte – das ist nach wie vor unsere Position –, dann muss das dauerhaft, verlässlich und landesweit einheitlich erfolgen.

Zu den rechtlichen Aspekten. Der Gesetzentwurf betont die sorgsame Abwägung, die auf kommunaler Ebene zu geschehen hat. Das hat uns, wie ich sagen muss, durchaus überrascht. Wir haben immer darauf hingewiesen, dass das prüfungsbedürftig ist. Im Gesetzentwurf mussten wir dann lesen, dass jetzt die Kommunen die Ebene sein sollen, die die Verantwortung dafür trägt, und zwar ohne jegliche Hilfestellung. Es ist wirklich bemerkenswert, dass der Gesetzentwurf bei der Frage, ob man Wohnen privilegieren möchte oder nicht, völlig indifferent bleibt. Es wird alles auf die örtlichen Ebene übertragen. Die Kommunen können Wohnen privilegieren, gar nichts machen und auch gegenteilige Lenkungsziele verfolgen, nach denen niemand gerufen hat. Der Gesetzentwurf enthält keinerlei Festlegung, gibt keinerlei Hilfestellung. Kommunalunfreundlicher hätte man das kaum machen können. Darüber, dass jetzt versucht wird, dies nun über eine sozusagen externe Hilfestellung zu heilen, kann man grundsätzlich sprechen. Es bleibt aber abzuwarten, was dabei herunkommt. Wenn schon Erkenntnisse vorliegen, hätte man diese in den Gesetzentwurf übernehmen können.

Unabhängig von der Art der Hilfestellung – ein Rechtsgutachten, eine Musterbegründung, differenzierte Hebesätze, die in einer bestimmten Relation vom Finanzministerium öffentlich gemacht werden – trifft das Nutzungsrisiko die Kommunen. Wenn etwas

schiefgeht, löffeln die Kommunen die Suppe aus. Das bleibt einer unserer Hauptkritikpunkte.

In der Verteilung der Verantwortungssphären ist das nicht fair, um das ganz deutlich zu sagen. Wir weisen das Land seit zwei Jahren darauf hin, dass da ein Problem droht, und auf den letzten Metern der Reform kommt man darauf, den Kommunen das Problem vor die Füße zu kippen. So wird es auch ganz klar in unserer Mitgliedschaft aufgenommen. Vielleicht haben Sie auch mitbekommen, dass es in weit höherem als dem üblichen Maß, zum Teil sehr emotionale, kommunale Eingaben gab, weil sich die Kommunen da wirklich im Stich gelassen fühlen und eine Entsolidarisierung des Landes sehen.

Über die Hilfestellung kann man also sprechen, das Risiko bleibt aber einseitig bei den Kommunen. Da beißt die Maus keinen Faden ab.

Es wurde gefragt, ob die Grundsteuer vollständig auf die Kommunen übertragen werden solle. Das ist eigentlich nicht Gegenstand der heutigen Anhörung. Ich kann nur sagen, dass die Kommunen dafür keinerlei personelle Ressourcen haben. Sie wissen, dass es aktuell schwierig ist, Personal zu bekommen. Man kann es ohnehin nicht übers Knie brechen. Wir haben eine überkommene Verwaltungsteilung zwischen Finanzverwaltung und Kommunen; sie ist rechtshistorisch so gewachsen. Auch bei der Gewerbesteuer ist das so. Wir sehen keinen Grund, das aufzubrechen.

Wie ich schon in der Anhörung Mitte April gesagt habe, haben wir großes Verständnis für den Kraftakt, den die Finanzverwaltung geleistet hat. Wir müssen jetzt aber nicht das Kind mit dem Bade ausschütten. Nachdem man den Kommunen jetzt schon die Lastenverteilung vor die Füße gekippt hat, muss man das jetzt nicht auch noch mit der kompletten Grundsteuerveranlagung bis hin zur Bewertung tun.

Zu den gemischtgenutzten Grundstücken hat Herr Dr. Ronnecker etwas gesagt.

Hinsichtlich der Unterstützung bei den IT-Problemen kann ich nur das von ihm dazu Gesagte unterstreichen. Die Kommunen haben nicht wie die Landesseite ein IT-System. Vielmehr sind knapp zehn Systeme im Umlauf. Diese werden nicht von den Kommunen, sondern von externen Firmen wie SAP und DATEV betrieben. Diese Firmen machen die Programmierung. Die Kommunen haben darauf keinen Einfluss. Ich glaube nicht, dass SAP IT.NRW an die eigene Programmierung heranlassen würde. Es muss also extern gelöst werden. Das kommt verdammt spät. Wir haben von vornherein davor gewarnt, dass das sehr schwierig werden wird, und glauben, dass die Kommunen es nicht flächendeckend hinbekommen werden. Das bleibt ein großes Problem. Es steht ein Lösungsversprechen im Raum, das manche schon aus technischen Gründen nicht werden erfüllen können. Auch das ist eine katastrophale Situation, die am Ende die Reputation der Kommunen und nicht die des Landes schädigen wird.

Zum GFG. Das Problem wird mit zeitlichem Verzug auf uns alle zukommen. Richtigerweise wurde gesagt, dass es das GFG 2026 betreffen werde. Für die Steuerkraft gilt eine nachhängende Referenzperiode. Das erste Halbjahr 2025, das das neue Grundsteuerrecht erstmalig enthält, ist also erst für das GFG 2026 relevant. Insofern gibt es da noch eine Galgenfrist. Mir fehlt allerdings jegliche Fantasie – das ist kein Säbelrasseln,

weil wir den Gesetzentwurf politisch ablehnen, sondern Teil unserer fachlichen Argumente –, wie man diese differenzierten Hebesätze im Rahmen einer fiktiven Steuerkraft abbilden will. Möglicherweise wird es bis zu 396 verschiedene Lösungen geben. Wie man das unabhängig von den örtlichen Verhältnissen auf einem fiktiven Niveau so, dass es nicht von den örtlichen Verhältnissen beeinflussbar ist – dazu dient eine fiktive Steuerkraft ja –, rechtssicher – jedes GFG wird letztlich beklagt – abbilden, wie man also 15 Milliarden Euro Landesgeld an die Kommunen verteilen will, ist mir aktuell schleierhaft. Auch wir haben natürlich ein Interesse daran, dass das rechtssicher verteilt wird. Ich habe mit vielen Leuten darüber gesprochen und bisher keinen vernünftigen Vorschlag gehört. Bislang hat nur jeder den Kopf geschüttelt. Ich weiß also nicht, wie man das in der fiktiven Steuerkraft abbilden will. Das ist ohne Beispiel und bisher meines Wissens auch überhaupt nicht untersucht worden. Wir harren der Dinge.

Manfred Lehmann (Deutsche Steuer-Gewerkschaft Landesverband Nordrhein-Westfalen): Zunächst zur Frage von Herrn Witzel. Welche Möglichkeiten gibt es, die Anpassung nach dem 1. Januar 2025 vorzunehmen? Das ist der pragmatische Ansatz. Dafür spielt es im Moment keine Rolle, mit welchem Modell oder mit welcher Rechtslage man das angeht. Irgendetwas muss am 1. Januar 2025 gemacht werden, weil die Grundsteuer nach dem bisherigen Modell dann rechtswidrig sein wird und nicht mehr erhoben werden darf. Es müssen also zum 1. Januar 2025 Bescheide verschickt werden. Bis dahin wird es keine geänderten Werte geben – weder mit Messzahlenverfahren noch mit einem gesplitteten Hebesatz.

Worüber reden wir also? Über einen Grundsteuerbescheid. Damit geht es um das ganz normale Steuerrecht. Das ist erfreulich, weil ich das beherrsche. Man bewegt sich in der Abgabenordnung. Daher gelten die normalen Regeln für Steuerbescheide. Festsetzungen unter dem Vorbehalt der Nachprüfung sind möglich, wenn bestimmte rechtliche Rahmenbedingungen erfüllt sind. Um das zu prüfen, würde ich die Spezialisten im Finanzministerium fragen. Damit könnte man wenigstens vorläufig mit den im Moment vorhandenen Werten Steuerbescheide erlassen, um sie zu korrigieren, wenn die richtigen Werte vorliegen.

Das führt nicht unbedingt zur Begeisterung bei den Bürgerinnen und Bürgern, aber dazu, dass die Kommunen am 1. Januar 2025 noch liquide sind. Sonst bekommen sie nämlich überhaupt kein Geld. Das würde mit Sicherheit viel weniger Freude auslösen. Insofern schreiben wir in unserer Stellungnahme, es müssten Regelungen gefunden werden, wie man die Liquidität der Kommunen ab dem 1. Januar 2025 garantiert, ohne den Bürgerinnen und Bürgern dabei die rechtliche Klarheit, die es erst danach geben wird, zu ermöglichen. Das kommt mir bisher zu kurz. Ich bin aber sicher, dass jeder Kämmerer in einer Kommune darauf einen ganz anderen Blick als die meisten Sachverständigen hat.

Herr Rock fragte, ob veränderte Messzahlen die Lösung oder eine Scheinlösung seien. Sie wird nicht überraschen, dass wir das für nicht machbar halten. Es wurden 6,2 Millionen Grundsteuermessbetragsbescheide erlassen. Davon sind 500.000 beklagt. Würden nun neue Bescheide erlassen, müsste zunächst geklärt werden, ob diesen

500.000 Klagen damit abgeholfen wird. Jeder einzelne Bürger müsste gefragt werden und zustimmen usw. Da geht es wieder um Abgabenordnung und Verfahrenstechnik.

In dieser Zeit die Messzahlen flächendeckend zu verändern, halten wir für völlig ausgeschlossen – abgesehen davon, dass die Kolleginnen und Kollegen in den Finanzämtern, die das Ganze jetzt gestemmt haben, im Moment etwas anderes zu tun haben. Die verbleibenden, ausnahmslos sehr komplexen Restfälle sowie die Sortierung für die Nachträge in der Wertfeststellung bzw. in der Zurechnungsfortschreibung müssen derzeit abgearbeitet werden. Das alles ist zwei Jahre lang liegen geblieben. Irgendwann muss man mit der Arbeit einmal fertig werden. Wenn nämlich die Zurechnungsfortschreibung nicht stimmt, dann gehen die Bescheide an die Falschen. Das wäre ungünstig. Vor dem Hintergrund ist eine Lösung mit veränderten Messzahlen nicht ohne Weiteres zu machen.

Außerdem ist man sich noch nicht sicher, über welche Zahlen überhaupt gesprochen wird. Das finde ich im Rahmen dieser Anhörung interessant. Wir gehen im Moment davon aus, dass es der Realität entspricht, wenn der Finanzminister sagt, es gebe regional gesplittete Wertentwicklungen bei sonstigen und bei Wohngrundstücken. Gerade habe ich gehört, dass das nicht so ist. Bevor das nicht klar ist, weiß man auch nicht, ob die gesplitteten Hebesätze das Problem lösen. Die Deutsche Steuer-Gewerkschaft geht davon aus, dass die Wertentwicklungen auch regional sehr unterschiedlich sein werden. Das ist kein Wunder, denn die letzte Wertbasis war der 1. Januar 1964. Seitdem hat sich viel getan. So manche schwierige Ecke beispielsweise in Köln ist mittlerweile zum noblen Wohnviertel geworden und umgekehrt. Das gilt ebenso für manches Dorf in der Eifel oder im Sauerland. In 58 Jahren haben sich also entsprechende Wertverschiebungen ergeben. Daraus sollen nun aufkommensneutrale Bescheide gemacht werden. Das ist eine Herausforderung, die weit über die Kompetenz einer Messzahl hinausgeht. Wenn den Bürgerinnen und Bürgern erst erzählt wird, sie müssten nicht mehr bezahlen, dann einigen aber gesagt wird, mit der Messzahl werde es nicht ganz rund, man es dann aber doch macht, handelt es sich nicht mehr um eine bürgerfreundliche Regelung.

Grundsätzlich bürgerfreundlich wäre zum jetzigen Zeitpunkt nur noch die Fortführung des bestehenden Verfahrens, damit man einmal fertig wird. Die Bürgerinnen und Bürger wissen am 1. Januar 2025 nicht, was vor ihnen steht. Gibt es nun Klagen und Gegenklagen, verschiedene Aspekte und wirtschaftlich sehr gut nachvollziehbare Gründe für die Überlegung, wer welche Arbeit weitermacht, sind die Bürgerinnen und Bürger am Ende die Dummen. Dann hat man keinem geholfen. Ich glaube, das ist nicht die Aufgabe eines Landtags.

Wichtig ist mir unser weiterer Vorschlag, die Grundsteuer komplett an die Kommunen zu übergeben. Ich bin mir darüber im Klaren, dass das ein grundsätzlich etwas provokanter Vorschlag ist. Denkt man aber einmal darüber nach, woher diese rechtshistorische Entwicklung kommt, erkennt man, dass die Väter des Grundgesetzes es dort hineingeschrieben haben, als es einen Einheitswert gab. Der Einheitswert wurde berechnet, damit Grund und Boden immer steuerlich mit einem Wert behandelt wird. Das gab es damals in der Vermögensteuer, in der Gewerbesteuer und in der Grundsteuer.

Gewerbekapitalsteuer und Vermögensteuer gibt es nicht mehr. Deswegen hat man nun Wertfeststellungsbescheide gemacht; man stellt keinen Einheitswert mehr fest. Am Ende geht es ausschließlich um die Wertbemessung einer kommunalen Steuer.

Es ist systemwidrig, eine rein kommunale Steuer den Ländern in der Bearbeitung zuzuweisen, während die Kommunen einen Steuerbescheid daraus machen. Das ist eine Bürokratie, die wir als Deutsche Steuer-Gewerkschaft für schwer handhabbar halten. Alles muss doppelt gemacht werden. Wenn ein Grundstück verkauft, verändert, also neu gebaut oder umgebaut, sich Details verändern, sind immer Kommune und Land einbezogen. Die Kataster, all die Verzeichnisse und Erkenntnisse liegen bei den Kommunen. Deswegen wäre den Kommunen ab dem 1. Januar 2029 durchaus auch eine Wertfeststellung im kommunalen Auftrag zuzumuten. Bis dahin sind ein paar Jahre Zeit, sich darauf vorzubereiten. Dann klappt das auch mit dem Personal. Offen gesagt hat auch die Finanzverwaltung kein Personal. Uns fehlen landesweit 1.500 Leute. Wir sind also der Meinung, dass man die Grundsteuer komplett bei den Kommunen belassen könnte, ohne dabei einen Systemfehler zu begehen. Ich sehe aber ein, dass die Frage, wer das macht, etwas mit dem schwarzen Peter zu tun hat.

Zu den verfassungsrechtlichen Bedenken bei gesplitteten Hebesätzen. Ich bin kein Verfassungsrechtler, wage aber die Behauptung, dass es ohnehin eine Klärung des gesamten Grundsteuerpakets geben wird – egal, in welchem Modell und auf welcher Ebene. Am Ende geht es nämlich um die letzte Substanzsteuer, die es in Deutschland gibt. Mit der Grundsteuer wird etwas bewertet, was an Substanz unveränderlich ist. Bei allen anderen Steuerarten wurde sich davon längst verabschiedet. Das Verfassungsgericht wird zu entscheiden haben, ob eine Substanzsteuer in der heutigen Steuerumgebung überhaupt noch tragfähig ist. Die gesplitteten Hebesätze werden nach meinem Dafürhalten erst in der zweiten Ebene zu entscheiden sein. Diese Grundsatzfrage kommt auf uns zu. Wenn das Bundesverfassungsgericht noch einmal sagt, dass das so nicht geht, fliegt uns das Ding ohnehin um die Ohren.

Damit komme ich zu dem Vorschlag, mit dem wir dem vorausseilen wollen. Wir als Deutsche Steuer-Gewerkschaft – ich bin da mit den Kolleginnen und Kollegen aus den anderen Ländern sowie den Kolleginnen und Kollegen in den Finanzämtern einig – können uns vorstellen, die Grundsteuer ganz abzuschaffen.

Zum Volumen. Die 14 Milliarden Euro, vielleicht 15 Milliarden Euro – je nachdem, auf welches Jahr man schaut – entsprechen der Tabaksteuer, die im Jahr 2020 erhoben wurde. Nun mag es sein, dass es immer weniger Raucher, aber nicht weniger Grundstücke gibt. Trotz alledem sollte das Volumen dieser Steuer bei 1 Billion Euro Steueraufkommen eine überschaubare Herausforderung darstellen.

Zur Hebesatzlösung bei der Einkommenssteuer. Wir halten das für keine Lösung, weil Grundstücke auch für die Kommunen den Vorteil haben, dass sie sich nicht bewegen. Beim Besteuerungszugriff hat man also die stabilste Steuergrundlage, die man überhaupt haben kann. Das ist für die Kommunen ganz wichtig. Ich kann das nachvollziehen.

Bei der Einkommenssteuer ist es ganz anders. Viel beweglicher als die Einkommenssteuer geht es nicht. Passt mir der Hebesatz in der einen Kommunen nicht, zieht man

einfach auf die andere Straßenseite, ist in der anderen Kommune und spart viel Geld. Das ist also keine Lösung, um bei einem Finanzierungsprozess in den Kommunen zu helfen. Damit löste man einen Wettbewerb aus, der keinem wirklich weiterhilft. Die Besteuerungssicherheit der Immobilien ist ein Faktor. Als Deutsche Steuer-Gewerkschaft schlagen wir vor, die Umsatzsteuer in Betracht zu ziehen, wenn man das Ganze anpacken muss, etwa weil uns die Grundsteuer um die Ohren fliegt. 1 % Umsatzsteuer sind 12 Milliarden Euro. Die verbleibenden 2,5 Milliarden Euro müsste man, weil die Umsatzsteuer Unternehmen nicht betrifft, über den Gewerbesteuerhebesatz klären können. Dann hätte man eine Belastungsähnlichkeit – nicht -gleichheit. Zum jetzigen Zeitpunkt sind das aber Spekulationen.

Wir wissen also, dass es verfassungsrechtlich schwierig werden kann. Das kann man aber nicht als Maßstab des Handelns heranziehen. Deswegen sind wir für die gesplitteten Hebesätze. Wir glauben, dass sich damit auch noch nicht genau absehbare Probleme lösen lassen. Wir wissen, dass die Kommunen herausgefordert werden, das einerseits politisch, andererseits administrativ zu regeln. Irgendeiner muss es aber machen. Wählte man die Messzahlenlösung, bei der es das Land machen müsste, während es bei der Hebesatzlösung die Kommunen machen müssen, komme ich wieder darauf zurück, was ich eben sagte: Es geht um eine kommunale Steuer. Lassen wir das Ganze diejenigen lösen, die davon am ärgsten betroffen sind. Dann wird es am besten gelöst. – Wenn man Probleme für andere löst, lässt man es schon einmal an der einen oder anderen Stelle an der nötigen Sorgfalt fehlen. Das kann ich in diesem Verfahren für meine Kolleginnen und Kollegen aber nicht sagen. Wir haben da gute Arbeit geleistet. Was die Leute in den Ämtern geleistet haben und als Grundlage für diese Diskussion geschaffen haben, ist aller Ehren wert. Lassen Sie uns also mit den gesplitteten Hebesätzen in die Zukunft gehen, dann kommen wir wenigstens weiter. Ob das richtig oder falsch ist, entscheidet ohnehin das Verfassungsgericht.

Jan Koch (Verband Wohneigentum Nordrhein-Westfalen): Herzlichen Dank für die Gelegenheit, hier Stellung nehmen zu können. – Ich beginne mit der Frage danach, welche Folgen es hätte, wenn der vorliegende Gesetzentwurf nicht umgesetzt würde, erweitere das allerdings. Zusammengefasst lautet die Frage, was passiert, wenn weder einer Anpassung der Steuermesszahlen noch eine Einführung gesplitteter Hebesätze erfolgt. Wir alle wissen, dass die Grundsteuerreform das Wohnen im nächsten Jahr teurer macht, und zwar nicht für den einzelnen – für den einzelnen gibt es Wertverschiebungen; das war die Forderung des Bundesverfassungsgerichts –, sondern für die Summe aller Wohngrundstücke. Es trifft also Mieter und selbstnutzende Eigentümer gleichermaßen, und zwar während einer Wohn- und Baukrise, in einer Zeit steigender Energiepreise, Zinsen und Gebühren. Das gilt es zu verhindern, und zwar umgehend, flächendeckend und dauerhaft. Dafür müssen alle staatlichen Ebenen an einem Strang ziehen. Nach 20 Jahren verfassungswidriger Grundsteuererhebung stehen beide Ebenen in der Pflicht.

Vor fast zwei Monaten haben wir uns in der gleichen Runde schon einmal getroffen. Es ist keine Zeit mehr, um über Bürokratiekosten, rechtliche oder politische Verantwortung und den richtigen Lösungsweg zu streiten. Das ist aus unserer Sicht der

entscheidendste Punkt und erklärt auch ein bisschen, warum wir den vorliegenden Gesetzentwurf und die Steuermesszahlانpassung in beiden Anhörungen als geeignet für die Lösung des Problems bezeichnet haben.

Was passiert für die Bürger? Auch wenn die Grundsteuer nicht zu den größten Kostenfaktoren zählt, trifft sie alle, und zwar unabhängig davon, wie leistungsfähig man ist und welche Gegenleistung der einzelne von der Stadt oder dem Staat in Anspruch nimmt. Die Lastverschiebung ist für die Bewohner älterer Gebäude besonders bitter, denn in dieser Gruppe – unabhängig davon, ob es sich um ein Einfamilienhaus oder ein Mehrfamilienhaus handelt – gibt es – das liegt in der Natur der Sache – die größten Bewertungssprünge. 60 Jahre lang gab es keine Neubewertung und damit über die ganze Zeit niedrige Einheitswerte. Bei ihnen gibt es die größte Bewertungsspanne, und sie müssen zusätzlich die Mindereinnahmen bei den Gewerbestandteilen kompensieren. Zu dieser Gruppe zählen leider nicht unbedingt die Stärksten der Gesellschaft. Das führt natürlich auch dazu, dass die Akzeptanz der Grundsteuerreform und der Grundsteuer an sich und am Ende auch das Vertrauen in Stadt, Staat und alle staatlichen Ebenen insgesamt leiden, wenn dieses Problem nicht gelöst wird.

Auch für alle anderen Mieter muss festgehalten werden, dass es ein Problem ist, wenn man diese Lastverschiebung nicht angeht, weil die Grundsteuer in NRW auf dem höchsten Niveau aller Bundesländer in Deutschland liegt. Außerdem ist der Finanzbedarf der nordrhein-westfälischen Städte – das werden andere Sachverständige sicher bestätigen können – mit am höchsten und wird in den nächsten Jahren nicht abnehmen, sondern eher steigen. Das ist das nächste Problem. Das Niveau ist bereits hoch und wird in Zukunft aller Voraussicht nach sogar noch steigen. Damit ist jede Lastverschiebung umso dramatischer. – Das zu der Frage, was passiert, wenn keiner der beiden Lösungswege umgesetzt wird.

Steuermesszahlen haben wir in der letzten Anhörung als die von uns präferierte Variante dargelegt. Man kann erst einmal festhalten, dass es eine Gleichung gibt, in der ein Grundsteuerwert mit einer Messzahl und einem Hebesatz multipliziert wird. Wenn in dieser Gleichung a oder b verändert wird, kann das zum gleichen Ergebnis führen. Das „Kann“ unterstreiche ich. Wir sehen durchaus das Problem, das wir auch in der Stellungnahme thematisiert haben. Wenn man es aus verschiedenen Gründen einzelnen Kommunen überlässt, ist nicht sichergestellt, dass das umgehend und dauerhaft passiert. Wir sehen also die Gefahr, dass die, wie ich es vereinfacht nenne, Ermäßigung bei der Grundsteuer für das Wohnen flächendeckend 2026 vielleicht wieder zur Disposition steht und sich viele Kommunen diese Ermäßigung in Zukunft nicht mehr leisten können. All die gehörten Kritikpunkte stimmen uns insgesamt nicht besonders optimistisch, dass alle Städte die Möglichkeit nutzen werden.

Zu den von verschiedenen Seiten angebrachten Kritikpunkte. Es muss verfassungsrechtlich sauber begründet werden. Es sind vernünftige Sachgründe nötig, warum in Zukunft eine Gewichtung zugunsten von Wohnimmobilien vorgenommen wird. Das wird benötigt, egal ob Steuermesszahlen angepasst oder Hebesätze ermäßigt werden. Das Gleiche gilt für die Bürokratiekosten. Es bedeutet Aufwand, wenn Bescheide neu erstellt werden müssen. Auf der anderen Seite ist es auch ein riesiger Aufwand für die

Kommunen, gesplittete Hebesätze festzustellen und für die Softwarelösung zu sorgen. Probleme gibt es in beiden Fällen. Deshalb kann unser Appell nur lauten, dass man sich zusammensetzt und die Kosten und auch die Verantwortung teilen muss. Das ist unser klarer Appell.

Ich unterstreiche die Botschaft noch. Es ist eine Gleichung mit drei Variablen, ob man a oder b verändert, kann zum gleichen Ergebnis führen. Deshalb ist es für die Betroffenen am Ende egal, ob man a oder b verändert. Es ist nur wichtig, dass alle zu ihrer Verantwortung und zu dem Ziel, das alle gleichermaßen formuliert haben, stehen.

Zu angesprochenen Details. Die Frage nach den gemischtgenutzten Grundstücken wurde eigentlich schon beantwortet. Diese Gruppe stellt ein Problem dar, für das weder die Steuermesszahlen noch die gesplitteten Hebesätze eine Lösung darstellen.

Etwas anders sieht es bei den unbebauten Grundstücken aus. Wir wurden danach gefragt, weil wir explizit darauf hingewiesen haben, dass wir da im vorliegenden Gesetzentwurf Anpassungsbedarf sehen. In der Begründung des Gesetzentwurfs steht, dass es die Grundsteuer C, also eine eigene Grundsteuer für baureife Grundstücke, gibt, um Bauland zu mobilisieren. Dieses Instrument möchte man nicht aushebeln, indem man für unbebaute Grundstücke einen eigenen Hebesatz ermöglicht.

Warum ist das ein Fehler? Unbebaute und baureife Grundstücke sind nicht das gleiche. Unbebaute Grundstücke sind grundsätzlich alle Grundstücke, auf denen sich kein Gebäude befindet. Baureife Grundstücke sind der Anteil dieser Gruppe, die überbaubar wären. Es gibt aber einen sehr großen Anteil – der wird in den Kommunen ganz unterschiedlich gestaltet sein –, der nicht baureif ist und nicht bebaut werden kann, jetzt neben den Wohngrundstücken aber riesige Bewertungssprünge verzeichnet. Das hat auch schon die Modellrechnung aus 2019 gezeichnet. Mitunter gibt es da die höchsten Bewertungssprünge. Warum ist das so? In vielen Fällen gibt es keine passenden Bodenrichtwerte für nichtbebaubare Grundstücke in den Kommunen. Es sind also Grundstücke bewertet worden, die nie mit einem Gebäude bebaut werden können, bei denen aber trotzdem der hohe Bodenrichtwert für bebaubare Grundstücke angewandt wird. Bei diesen sind nicht die Sonderregeln für Rohbauland oder Bauerwartungsland anwendbar, weil da in beiden Fällen davon ausgegangen wird, dass es Grundstücke sind, die irgendwann bebaut werden könnten.

Dieses Problem sehe ich da, muss aber zugeben, dass ich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht die perfekte Lösung sehe, würde es aber nicht verwehren, würde also diese explizite Möglichkeit nicht ins Gesetz aufnehmen. Solange man die Möglichkeit eröffnet, unbebaute Grundstücke mit einem eigenen Hebesatz zu versehen, heißt das ja nicht, dass das sofort genutzt werden muss. Die Begründung, die dafür gesucht werden muss, ist das Problem. Ich habe die perfekte Begründung noch nicht parat, weil es sich aus meiner Sicht um einen Fehler auf der Bewertungsebene handelt. Diese Option sollte aber allein deshalb nicht verwehrt werden – das ist mein eindringlicher Appell –, weil das der Logik des Bewertungsgesetzes folgt. Es gibt eigentlich drei verschiedene Bewertungsverfahren: das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und unbebaute Grundstücke; sie bilden das Produkt aus Bodenrichtwert und Grund-

stücksfläche. Das sind drei völlig unterschiedliche Verfahren. Insofern ist es aus meiner Sicht angebracht, diese Option zumindest offenzuhalten.

Ich wurde auf unseren Hinweis angesprochen, dass eine Grundsteuerermäßigung für das Wohnen durch eine Anpassung der Steuermesszahlen oder gesplittete Hebesätze nicht gleich eine Mehrbelastung für die Gewerbe- oder die Nicht-Wohngrundstücke nach sich zieht. Das bezieht sich natürlich erst einmal auf die bekannten Zahlen, die Modellrechnungen und das, was die kommunalen Spitzenverbände errechnet haben. Die kommunalen Spitzenverbände sagen, dass es bei Nicht-Wohngrundstücken in der Summe die Bewertungen um 50 % zurückgehen. Das steht da erst einmal. Natürlich ist das nicht bei jedem einzelnen Geschäftsgrundstück, bei jedem einzelnen Nicht-Wohngrundstück gleich. Da gilt das Gleiche wie für die Wohngrundstücke: Es gibt individuelle Verschiebungen.

Der angesprochene, von der IHK geschilderte Aspekt ist aus meiner Sicht eher ein Argument, das ganz gut genutzt werden kann. Die Grundsteuer kann bei Gewerbegrundstücken durchaus von den Erträgen abgezogen werden, was somit einen Steuervorteil darstellen kann. Nun kann man natürlich darüber diskutieren, dass das bei geringeren Abzügen zu Mehreinnahmen bei der Gewerbesteuer führen kann. Andersherum ist es der gleiche Effekt. Da muss man festhalten, dass selbstnutzende Wohneigentümer oder Mieter die Grundsteuer nicht von irgendeiner anderen Steuer abziehen können. Insofern spricht dieses Argument aus unserer Sicht eher dafür. Sonst müsste andersherum gesagt werden, das Vorgeschlagene sei genau richtig.

Zuletzt greife ich eine Frage auf, die nicht direkt an mich gerichtet wurde. Es wurde nach den Auswirkungen des BFH-Urteils gefragt. Meine persönliche Einschätzung ist, dass das in nur sehr wenigen Fällen etwas bringt, weil die festgestellten Grundsteuerwerte in diesen Verfahren im Bundesmodell in der Tendenz deutlich unter den tatsächlichen Verkehrswerten liegen. Das bringt den einzelnen Eigentümern schon an sich nichts, weil es um einen Verteilungsmaßstab und nicht die absolute Höhe der Grundsteuerwerte geht. Das bewirkt aber natürlich, dass es umso schwieriger wird, nachzuweisen, dass der gemeine Wert 40 % unter dem festgestellten Grundsteuerwert liegt, der in den allermeisten Fällen ohnehin schon niedriger ist als der tatsächliche Verkehrswert. Das heißt, dass das Ende nur in sehr wenigen Spezialfällen etwas bringt. Das ist keine Lösung für das Gesamtproblem.

Die letzte Botschaft. Es geht hier um eine Lastverschiebung, die auch unabhängig von Modellfragen auftritt. Sie tritt in unterschiedlicher Schärfe auf. Das ist offensichtlich; zumindest die Zahlen zeigen es. Diese Diskussion könnte aber wahrscheinlich auch geführt werden, wenn es ein Flächenmodell oder eines der anderen Modelle, die man sich ausdenken könnte, gäbe.

Sabina Büttner (Bund der Steuerzahler Nordrhein-Westfalen): Ich bedanke mich im Namen des Bundes der Steuerzahler für die Möglichkeit, eine Stellungnahme abzugeben.

Ich beantworte einige Fragen zusammenfassend, gehe aber zunächst darauf ein, dass die Landesregierung eine Entscheidung getroffen hat und die Folgen der Belastungsverschiebung zum Zeitpunkt dieser Entscheidung schon absehbar waren. Nun wird also sehr lange über etwas diskutiert, was klar war. Aus unserer Sicht gibt es nun verschiedene Rettungsversuche oder Reparaturversuche, wie man es auch nennen kann, für eine Reform, die im Grunde total verkorkst ist.

Die differenzierenden Hebesätze sind aus unserer Sicht der richtige Reparaturansatz, denn – da schließe ich mich Herrn Lehmann an – es heißt, die Zahlen müssten längst vorliegen, es müsste Klarheit herrschen, wie die Belastungsverschiebungen in den einzelnen Kommunen aussehen. Wir können anhand der Dinge, die uns durch die Mitglieder aus einzelnen Kommunen vorgelegt wurden und die wir gebündelt betrachtet haben, nur sagen, dass diese Belastungsverschiebungen sehr unterschiedlich sind. Das haben wir aus sehr vielen Gesprächen mitgenommen. Deswegen ist dieser Gesetzentwurf aus unserer Sicht die richtige Lösung.

Zur Frage nach der Überforderung der Kommunen. Anhand diverser Gespräche, die wir geführt haben bzw. aktuell führen, stellen wir außerdem fest, dass die Kommunen ohnehin stark belastet sind. Das Schwarze-Peter-Spiel bezieht sich natürlich darauf, wer das löst und wer es überhaupt noch lösen kann. Deswegen sehen wir das Land in der Pflicht, weil es die Entscheidung für dieses Modell getroffen hat. Es gab auch andere Möglichkeiten, für die wir uns lange ausgesprochen haben. Entsprechend ist das Land deswegen gefragt, finanziell zu unterstützen und gegebenenfalls bei der Umsetzung zu unterstützen.

Es wurde angesprochen, dass die verschiedenen Programme extern vorhanden sind und die Kommunen keinen Einfluss haben. Es gibt da einen großen Flickenteppich. Vielleicht wäre es an der Zeit, das einmal zu beheben. Gegebenenfalls können da insgesamt betrachtet Lösungen gefunden werden. Jedenfalls sollte das Land da jegliche Energie da hineinstecken, um das möglich zu machen.

Kommen wir zur Frage nach einer möglichen Ablehnung des Gesetzentwurfs. Der Gesetzentwurf sollte aus unserer Sicht verabschiedet werden. Wer wären am Ende die Leittragenden? Aus unserer Sicht ist das der einzig mögliche Versuch, die Nivellierung der Belastungsverschiebung zu erreichen, und die einzige Lösung, die noch zu einem Ergebnis führen kann, ohne dass es zulasten der Bürger geht. Insofern muss die Verantwortung ganz klar übernommen werden.

Zu den verfassungsrechtlichen Bedenken. Da schließe ich mich Herrn Lehmann an. Zunächst wird ohnehin überprüft, ob das Bundesmodell, das dahintersteht, überhaupt verfassungsgemäß ist. Wir haben da große Zweifel. Ich warne ganz eindringlich davor, eine kleinteilige Nachbesserung vorzunehmen, um diese dann wieder überprüfen zu lassen. Es sollte schon nach Alternativen zu der Grundsteuer gesucht werden, und zwar für eine rechtssichere Finanzierung der Kommunen, die über alternative Möglichkeiten auf jeden Fall gegeben sein könnte.

Insofern wären die verfassungsrechtlichen Bedenken hinsichtlich der gesplitteten Hebesätze nachrangig zu beurteilen. Sicherlich kann man das mit einer entsprechenden

Begründung sicherstellen und den Zweifeln begegnen. Das erscheint mir möglich, auch wenn ich keine tiefere verfassungsrechtliche Prüfung vorgenommen habe.

Hinsichtlich der Evaluation, die wir in unserer Stellungnahme als Ergänzung vorgeschlagen haben, muss man sagen, dass Zweck der Regelung des Gesetzentwurfs ist, die Belastungsverschiebung zu nivellieren. Nun ist das eine Möglichkeit für die Kommunen. Es muss also nicht genutzt werden. Natürlich wird abzuwarten sein, wie viele Kommunen alles daran setzen, das zu nutzen. Deswegen halten wir eine Evaluation für sehr sinnvoll, um festzustellen, ob die Möglichkeit überhaupt genutzt wird und, wenn ja, wie sie genutzt wird. So kann man feststellen, ob das Ziel, das man mit diesem Gesetz erreichen will, also ein Ausgleich der Belastungsverschiebung, überhaupt erreicht wird.

Erik Uwe Amaya (Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN): Vielen Dank für die Einladung, an der heutigen Anhörung teilzunehmen. Es ist ein für uns sehr wichtiges Thema, weil wir die Haus- und Wohnungseigentümer sowie die privaten Vermieter und somit unmittelbar auch die Mieterinnen und Mieter vertreten.

Ich komme zuerst zum Fragenkomplex von Herrn Abgeordneten Witzel von der FDP. Hat sich etwas an unseren Positionen geändert? Das ist nicht der Fall, ganz im Gegenteil. In der Stellungnahme haben wir sehr deutlich gemacht, dass wir das Bundesmodell nach wie vor kritisieren. Deswegen haben wir die entsprechenden Musterverfahren gemeinsam mit dem Bund der Steuerzahler gemacht, die anhängig sind. Unter anderem gibt es in Nordrhein-Westfalen, in Köln und Düsseldorf, zwei. Insofern hat sich an unserer Position nichts geändert.

Auch zu den beiden Gesetzentwürfen, die in dieser Wahlperiode eingebracht worden sind, haben wir uns entsprechend geäußert. Nur stellen wir natürlich auch die Frage, ob es dafür eine parlamentarische Mehrheit gibt. Wir haben festgestellt, dass es die parlamentarische Mehrheit nicht gibt.

Wichtig ist aber – deswegen sitzen wir heute hier –, dass die Grundsteuer, die die selbstnutzenden Eigentümer, aber natürlich auch die Mieterinnen und Mieter als umlagefähige Betriebskostenart zahlen, zu einer größeren Belastung werden kann. Wir veröffentlichen jedes Jahr den NRW-Wohnkostenbericht, für den wir ermitteln, wie hoch der Anteil der Grundsteuer an den Wohnkosten ist. Wir stellen fest, dass es da eine stetig wachsende Belastung gibt. Wenn es nicht noch die höheren Energiekosten gegeben hätte, läge der Anteil der Grundsteuer an den Wohnkosten noch wesentlich höher.

Ziel muss also sein, dass die Grundsteuer, die nach dem neuen Modell ab dem 1. Januar 2025 gilt, nicht zu einer übermäßigen finanziellen Belastung führt. Deswegen sitzen wir heute hier. Deswegen saßen wir auch vor einigen Monaten hier. Auch in der damaligen Anhörung – einige der damaligen Sachverständigen sind auch heute hier – haben wir eine Art Kombimodell mit einer Anpassung der Steuermesszahlen auf der

einen Seite und auch noch die Einführung differenzierter Hebesätze auf der anderen Seite angeboten.

Es wurde gefragt, wie Kommunen damit umgingen, ob sie also von dieser optionalen Möglichkeit Gebrauch machten. Es gibt ja keine Verpflichtung, sondern es ist eine Option, die die Kommunen nutzen können. Im nächsten Jahr finden Kommunalwahlen statt. Das wird dann natürlich ein Thema sein. Wir wissen, dass die Kommunen, insbesondere die kommunalen Spitzenverbände, bezahlbares Wohnen immer wieder einfordern. Mit den differenzierten Hebesätzen hätte man die Möglichkeit, einen Beitrag dazu zu leisten. Daher gehe ich davon aus, dass Kommunen von den differenzierten Hebesätzen durchaus Gebrauch machen werden. Es kommt natürlich auf den Einzelfall an; es hängt von der Kommune ab, weil das sicherlich unterschiedlich ist. Sollten die Kommunen keinen Gebrauch davon machen, werden unsere Haus-&-Grund-Vereine vor Ort darauf sicherlich aufmerksam machen – auch gemeinsam mit den Kollegen der Mietervereine vor Ort. Da stehen wir Seite an Seite. Ich gehe also fest davon aus, dass wir eine Lösung dazu finden.

Es ist auch jetzt schon so, dass einige größere Kommunen das Gespräch mit den Haus-&-Grund-Vereinen suchen und nach entsprechenden Lösungen suchen – im Vorgriff darauf, dass dieser Gesetzentwurf sehr bald beschlossen wird.

Der Fragenkomplex von Herrn Lehne von der CDU-Fraktion war zweigeteilt. Zum BFH-Beschluss wird Herr Dr. Fliescher gleich etwas sagen.

Grundsätzlich zum Gesetzentwurf. Eingangs erwähnte ich, Ziel sei, die Kostenbelastung bei der Grundsteuer möglichst im Rahmen zu halten. Dass es sehr wahrscheinlich für alle teurer werden wird, ist wohl allen im Raum klar. Vorhin wurde auch schon erwähnt, dass die Ausgaben und die Herausforderungen, die die Kommunen treffen werden, nicht geringer, sondern größer werden. Der Finanzbedarf ist also hoch. Man muss schauen, dass das nicht ausufert.

Einige haben die entsprechenden Bescheide schon und haben es nach dem Hebesatz einmal ausgerechnet. Sie haben festgestellt, dass es durchaus zu finanziellen Belastungen kommt. Es gibt aber auch durchaus einige, bei denen es, wenn es bei dem Hebesatz bliebe, zu Entlastungen käme. Die Aufkommensneutralität war ja nie auf den Einzelnen, sondern auf das Gesamtvolumen bezogen.

Deswegen begrüßen wir, dass überhaupt etwas getan wird. Mit dem Antrag von CDU und Grünen, der vorsieht, dass differenzierte Hebesätze eingeführt werden können, wird nun gehandelt. Es besteht eine parlamentarische Mehrheit. Es können vor Ort Lösungen gefunden werden, um die finanzielle Belastung im Rahmen zu halten. Daher sind wir ganz froh, dass man jetzt noch die Entscheidung trifft. Ich hoffe, dass das vor der Sommerpause beschlossen werden kann, sodass die Kommunen, die sich letztendlich jedes Jahr mit den Hebesätzen auseinandersetzen, wenn der Haushalt aufgestellt wird, das berücksichtigen können.

Wir sind auch sehr dankbar dafür, dass das Finanzministerium – am Freitag hatten wir noch ein Gespräch mit dem Finanzminister – zugesagt hat, dass nicht nur die Hebesätze für jede Kommune vorgetragen werden, sodass die Aufkommensneutralität

gegeben ist, sondern auch entsprechende Empfehlungen zu differenzierten Hebesätzen gegeben werden.

Des Weiteren soll auch die Unterstützung hinsichtlich der IT gegeben sein. Gerade wurde gesagt, es gebe in Nordrhein-Westfalen etwa zehn verschiedene IT-Systeme. Darunter sind recht große. Ich gehe davon aus, dass gerade die großen, namhaften IT-Unternehmen durchaus in der Lage sein werden, eine Lösung zu finden. Auch wir arbeiten mit einem zusammen; bisher war das nicht das Problem. Es ist also der Schritt in die richtige Richtung. So oder so wird es irgendwann eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts geben.

Damit komme ich direkt zur Frage von Herrn Baer, wie wir die seitens der Kommunen vorgetragene verfassungsrechtliche Bedenken einschätzen. So oder so wird es eine Entscheidung geben. Momentan stehen wir noch am Anfang. Es gibt nun zumindest schon eine Entscheidung des BFH, wobei es nicht um das Bundesmodell in Gänze, sondern einen einzelnen Aspekt ging. Herr Dr. Fliescher wird gleich noch etwas dazu ausführen.

Die gemischtgenutzten Grundstücke sehen wir ebenfalls als Problem an. Wenn es bei Wohnungseigentümergeinschaften einen etwas größeren Anteil an gewerblich genutzten Einheiten gibt, gibt es ein Problem. Da müsste man sich Lösungen überlegen, sodass diese ebenfalls profitieren können, wenn jetzt ohnehin leichte Anpassungen vorgenommen werden. Es ist ja keine große Lösung, sondern eine Reparatur an dem Bundesmodell.

Der Aspekt „gemischtgenutzte Einheiten“ wurde vom Handwerk vorgetragen. Könnte es zu einer Gefährdung des Wirtschaftsstandorts NRW kommen? Die Wohnkosten sind durchaus ein Faktor bei der Entscheidung für einen Wohnort. Der Personal- und Fachkräftemangel wurde schon thematisiert. Daher sind die Wohnkosten durchaus relevant. Es sind ja nicht nur die Kaltmieten, sondern insbesondere die Wohnkosten, die sogenannte zweite Miete, die einen entscheidenden Einfluss haben. Während die Kaltmieten eher nicht stark steigen, steigen insbesondere die Wohnkosten. Man muss also im Blick haben, dass es nicht zu weiteren Kostensteigerungen kommt.

Die Grundsteuer ist eine Facette dieser verschiedenen Kostenfaktoren bei den Wohnkosten. Daher ist das nicht außer Betracht zu lassen.

Wir empfehlen also, dass man dem Gesetzentwurf zustimmt, um irgendwie voranzukommen und eine Zwischenlösung zu erhalten, bis es zu einer Entscheidung für ein anderes Modell kommt. Jetzt geht es aber erst einmal darum, zu handeln. Das ist das Einzige, was aktuell möglich ist.

Dr. Johann Werner Fliescher (Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN): Ich greife das Thema „BFH“ auf, erlaube mir aber, noch einmal zu sagen, dass 42 % aller Wohnkosten inzwischen die Nebenkosten ausmachen. Diese kommen als Bumerang auf den Wirtschaftsstandort NRW zu, weil die Arbeitnehmer dann natürlich mehr Lohn fordern. Das erleben auch die Städte und Gemeinden bei den Tarifverhandlungen.

Der BFH hat die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zitiert. Das gewählte Modell muss zu realitäts- und gleichheitsgerechten Bewertungen der Immobilien führen. Das hat erst einmal nichts mit differenzierten Hebesätzen zu tun. Da haben die Gemeinden das Recht. Mit dem Modell, das wir haben, sind wir meines Erachtens immer noch auf einem gefährlichen Weg, weil Genossenschafts- und Sozialwohnungen immer noch einen Rabatt bekommen, auch auf das Grundstück, was im Übrigen nicht weniger wert ist, nur weil eine Genossenschaftswohnung darauf steht. Außerdem gibt es die gemischtgenutzten Grundstücke, an die man mit der 25-%-Regelung etwas willkürlich herangegangen ist. Ich sehe also immer noch erhebliche Gefahren für dieses Modell und damit auch Gefahren für die Finanzausstattung der Kommunen. Eigentlich würde ich es begrüßen, wenn man sich proaktiv in einem geordneten Prozess Gedanken machte, ob man nicht etwas Besseres findet, was einfacher ist und zu einer vernünftigen Finanzausstattung der Kommunen führt und gleichzeitig verfassungsrechtliche Bedenken ausräumt.

Der Bundesfinanzhof hat klar gesagt, dass das jetzige Modell in der vorliegenden Gestaltung verfassungswidrig ist, weil es keine Vorgabe enthält, nach der man einen geringeren Wert nachweisen kann. Er thematisiert eine Übermaßbesteuerung und sagt, das sei bei 40 % der Fall. Das ist eine sehr hohe Grenze; das sollte man gesetzlich sicher nicht so regeln, sondern eher darunter liegen.

Wir haben sehr viele Grundsteuerbescheide in den unterschiedlichsten Konstellationen – gemischtgenutzte Immobilien, Gewerbe, Mietshäuser – betrachtet – notgedrungen, weil wir allein in Düsseldorf 18.000 Mitglieder haben – und festgestellt, dass hinsichtlich gleichheitsgerechter Bewertungen einiges im Argen liegt. Da kann man nur sagen, dass es gut wäre, wenn man sich Gedanken machen würde, um da noch etwas zu reparieren, bevor einem das um die Ohren fliegt. Es ist ganz einfach.

Haus & Grund hat zusammen mit anderen Verbänden ein Gutachten eines renommierten Verfassungsrechtlers eingeholt, der ganz klar gesagt hat – das war das erste Argument –, es gebe keine Möglichkeit, einen geringeren Wert nachzuweisen. Ein kleines Grundstück mit 1,5 m² ist, weil es nicht bebaubar ist, natürlich nie mit dem Wert zu veranschlagen, den ein normales Baugrundstück hat. Das ergibt sich schon aus den Vorgaben von Gutachterausschüssen dazu, wie ein solches Grundstück geschnitten sein muss usw. Ich hielte es also für gut und begrüßte es sehr, wenn man sich Gedanken dazu machte, wie man den Beschluss in ein vernünftiges Korsett bringen kann, sodass nicht alle Bescheide allein schon aus formalen Gründen verfassungswidrig sind.

Andreas Ehlert (Handwerk.NRW): Vorab weise ich darauf hin, dass wir als Handwerk in Nordrhein-Westfalen dankbar sind, überhaupt Stellung nehmen zu können. Es gab im mittelständischen Handwerk – ich würde meinen, im gesamten Mittelstand – erhebliche Irritationen darüber, dass das Gesetzgebungsverfahren von den Fraktionen initiiert worden ist, sodass die Clearingstelle Mittelstand ausdrücklich außen vor gelassen wurde, die nach Mittelstandförderungsgesetz durchaus Interesse daran gehabt hätte, dass die Clearingstelle das Thema behandelt. Wir hätten uns dann intensiv über die

Betroffenheit der Wirtschaft austauschen und Vorschläge machen können. Im Übrigen ist im Koalitionsvertrag aufgeführt, dass man diese Clearingstelle Mittelstand stärken möchte. – Das sei nur zu Protokoll gegeben. Das war kein schöner Zug. Daher sind wir dankbar, dass wir hier Stellung nehmen können. Das haben wir schriftlich schon getan.

Bei den jetzigen Fragen ging es einmal darum, wie wir als Wirtschaft oder als Handwerk bewerten, dass es eine vorgesehene Untergrenze bei den Hebesätzen für Nicht-Wohngrundstücke gibt. Dass wir aus der Sicht der Wirtschaft sagen, dass Steuerwettbewerb etwas Positives ist, ist klar. Daher würde ich immer dafür plädieren, dass keine Untergrenze nötig ist. Wenn man aber eine Untergrenze schafft, dann sorgt das natürlich für gewisse Irritationen, wenn es nach oben hin keinen Deckel gibt. Nach oben wird je nach Notwendigkeit in der einzelnen Kommune beliebig geöffnet. Nach unten möchte man eine Grenze einziehen. Man hörte beispielsweise auch von einer Höchstgrenze mit einem Wert, der das Verhältnis der Hebesätze zueinander angibt, könnte oder sollte, um eine maßvolle Besteuerung zu garantieren.

Es wurde gefragt, warum wir sagen, dass mit den differenzierten Hebesätzen quasi eine zweite Gewerbesteuer eingeführt werde. Natürlich können die differenzierten Hebesätze für die unterschiedlichen Gewerbesteuergüter zu einer zweiten Gewerbesteuer werden. Die Kommunen werden aus haushalterischer Not heraus den Hebesatz für Gewerbe anheben müssen, um den Haushalt sicherzustellen. In der Folge wird es eine Mehrbelastung der Betriebe geben – unabhängig von der wirtschaftlichen Lage. Das haben auch andere schon gesagt. Anders als die Gewerbesteuer ist die Grundsteuer ertragsunabhängig und rein grundstücksbezogen. Aus Sicht der Wirtschaft ist das in einer Zeit, in der viele mittelständische Betriebe ohnehin massiv unter Druck stehen, in völlig falsches Signal.

Sie haben auch die gemischtbelegten Grundstücke thematisiert. Es wurde Einiges dazu gesagt. Im Grundsatz werde ich nur dafür, dass so etwas nicht gemacht werden kann. Im politischen Raum ist eigentlich Konsens, dass man keine monofunktionalen Stadtquartiere mehr haben möchte, in denen nur gewohnt wird, während das Gewerbe aus den Städten hinausgeschoben wird. Man möchte die Stadt der kurzen Wege. Das ist überall Konsens.

Die Kommunen haben Not, die Städte nachzuverdichten. Da werden die Anreize jetzt ein bisschen falsch gesetzt, wenn es dazu führt, dass beim Wohnen über die Nebenkosten perspektivisch diejenigen, die jetzt in einem gemischtgenutzten Gebäude wohnen, von keinen preislichen Entlastungen profitieren. Das eine wird durch Sachwertverfahren und das andere durch Ertragswertverfahren bewertet; das alles wissen Sie viel besser. Wir werben in diesem Bereich natürlich dafür, dass es nicht zu einer unterschiedlichen Belastung der Nutzer von Wohnungen führt.

Zur Frage nach der grundsätzlichen Kritik am Modell. Das Handwerk hat schon früh grundsätzlich Kritik am Modell geübt. Wir haben von Anfang an gesagt, dass die Wahl des Bundesmodells ein Fehler ist und dass der heute zur Diskussion stehende Gesetzentwurf nur einen Korrekturversuch zu einem missratenen Gesetz darstellt. Es ist bürokratisch und intransparent. Aufgrund der wertabhängigen Bemessungsgrundlage

ist die dynamische Belastungswirkung eingebaut. Wir haben das 2021 in einem breiten Bündnis gesagt und uns für ein einfaches Flächenmodell ausgesprochen. Leider fehlte der Landesregierung 2021 der Mut, der Gestaltungswille dafür.

Auch jetzt fehlt der Mut für die notwendige Korrektur. Nun lautete die Frage, wie es woanders aussehe. Sie nannten Bayern als Beispiel. In Bayern hat man das Flächenmodell, in Bayern spricht man mit der Wirtschaft. Auch in Bayern wird Wohnen ein Stück weit subventioniert, indem bei den festgestellten Werten pauschal ein Abschlag von 30 % auf das Wohnen gemacht wird, um diesen Ausgleich zu schaffen. Man hat aber in jedem Fall ein sehr einfaches und sehr transparentes Modell.

Nun wurde ich gefragt, ob man das bis zum 1. Januar 2025 auf die Strecke bringen könne. Ich bin da überfragt und weiß es nicht. Andere Fachleute hier sagten, es sei nicht möglich. Wir werben also in jedem Fall dafür, es zumindest perspektivisch so einzuführen, wenn es nicht möglich ist, bis Ende des Jahres ein anderes Modell auf die Strecke zu bringen, und das jetzige Gesetz mit der Aufnahme einer harten Evaluierungsklausel, möglicherweise mit einer Befristung mit verbindlicher Evaluierung auszustatten, sodass man sich mit großer Ruhe auf den Weg machen kann, um die Dinge auch für die Wirtschaft ordentlich, einfach und transparent zu handhaben.

Elisabeth Gendziorra (BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen): Ich will die vielen guten Hinweise mit einem Blick aus der wohnungswirtschaftlichen Praxis, die sehr viel baut, ergänzen.

Ich wurde nach Auswirkungen auf Siedlungsstrukturen gefragt. Die gemischten Quartiere wurden schon angesprochen. Im Gesetzentwurf wird erwähnt, die Hebesätze könnten auch als steuerndes Instrument für Wohnungspolitik dienen. Das wäre fatal. Die einzelnen Fachausschüsse widmen sich unterschiedlichen Themen – Klima, Gemeindefinanzen, bezahlbares Wohnen. Sie trafen dann auch beim Steuerthema aufeinander. Es gibt schon sehr viele Konflikte, die in den Quartieren gelöst werden müssen. Sicherlich werden auch gute Lösungsansätze gefunden. Mit einem Steuermodell mit Hebesätzen noch einen widersprüchlichen Konflikt zu erzeugen, bei dem sich am Ende Kommunalvertreter einigen müssen, bedeutete eine zusätzliche Last für fast ehrenamtlich tätige Kommunalpolitiker.

Außerdem müssen Flächen gespart werden. Wir sind aufgefordert, bei der Quartiersentwicklung möglichst ressourcenschonend und flächensparend viele unterschiedliche Nutzungen zusammenzubringen. Es ist Usus, dass bis zu 80 % Wohnungen – das ist die Grenze – auf Gewerbe treffen. Wenn dieses Modell „differenzierte Hebesätze“ eingeführt wird, dann werden diese nicht von der Entlastung bei der Grundsteuer profitieren, sondern wie gewerblich genutzte Grundstücke veranlagt werden. Insofern verfehlt dieser Ansatz das Ziel, und er würde für Unruhe in der Kommunalpolitik sorgen.

Ist diese Hebesatzregelung dann überhaupt geeignet, Wohngrundstücke zu entlasten – auch mit Blick auf die Aufkommensneutralität? Es gab viele Widersprüche. Ich glaube, mittlerweile ist statistisch belegt, dass die meisten sowieso mehr zahlen werden müssen. Wenn so lange nichts gemacht wurde, dann muss man damit rechnen.

Oft ist es aber ja nicht doppelt, sondern dreifach oder vierfach so viel, weil auch beim Eigentum fiktive Mieteinnahmen angenommen werden. Man ist dann erstaunt, was der Stellplatz vor der Garage in der Kommune wert ist, und überlegt, ob man den Platz vermieten oder selber darauf stehen bleiben soll.

Ich kann mir vorstellen, dass eine Hebesatzregelung beim ersten Mal dazu führt, die Aufkommensneutralität herzustellen und Wohnen zu entlasten. In sechs Jahren wird aber doch neu bewertet. Die Kommune muss dann wieder schauen, ob sie mit dem Hebesatz das Wohnen noch entlastet oder ob sie die Hebesätze senkt. Vor dieser Frage werden die Kommunen stehen. Wie schafft man es in ein paar Jahren bei einem Modell, das eine Bewertungsdynamik enthält und bei dem es einfach teurer werden wird, das Wohnen noch zu entlasten? Die Kurve müsste bei der Grundsteuer dann demnächst erfreulicherweise nach unten gehen. Es kann sich wohl niemand von uns vorstellen, dass das passiert. Wenn man also weiter in die Zukunft schaut, kann auch die Hebesatzlösung aus unserer Sicht maximal ein vorübergehendes Modell sein, um dann sehr gerne eine völlige Abkehr von diesem Modell auch in Nordrhein-Westfalen zu machen.

Vorsitzende Carolin Kirsch: Angesichts der fortgeschrittenen Zeit bitte ich alle Beteiligten, sich in der jetzigen zweiten Fragerunde kurzzufassen.

Ralf Witzel (FDP): Ich möchte erst einmal auf eine Frage zurückkommen, auf die ich in der ersten Runde noch keine Antwort bekommen habe. Ich habe den Bund der Steuerzahler gefragt, wie sie es finden, dass wir durch die Untergrenzenfestsetzung für Nichtwohngrundstücke eine Mindestbesteuerung haben, aber keine Korridorlösung. Es ist nicht vom Land definiert worden, dass man innerhalb bestimmter Bandbreiten Differenzierungsmöglichkeiten hat. Es gibt zwar eine Mindestbesteuerung beispielsweise für Gewerbe und Unternehmen, aber keinerlei Deckelung nach oben. Dazu würde mich die Meinung des Bundes der Steuerzahler interessieren. Betrachten Sie es bitte nicht als unhöflich, wenn ich diesen aus meiner Sicht noch offenen Punkt in Erinnerung rufen darf.

Zu meinen Fragen für die zweite Runde. Herr Lehmann, ich bin, wie Sie auch wissen, durchaus offen für die perspektivischen Fragen, die Sie angesprochen haben, ob wirklich der durch die Landesfinanzverwaltung verwaltete Prozess der Grundsteuerfestsetzung mit der Erhebung und Datenaktualisierung auch in der Zukunft mit all den damit verbundenen Aufwendungen noch so angemessen ist. Sie haben dafür plädiert, dass wir uns zukünftig andere Modelle suchen sollten, nach denen wir vorgehen, und auch gefordert, dass wir erst einmal Ruhe in die Landschaft bringen und nicht ständig – umgangssprachlich gesagt – eine neue Sau durchs Dorf treiben sollten. In diesem Fall müssten Sie allerdings eigentlich für die Rücknahme dieses Gesetzentwurfes sein, damit wir nicht mit den ganzen konfliktären Entscheidungen in 396 Kommunen gehen müssen, sondern so schnell wie möglich einen Systemwechsel hinbekommen. Vielleicht könnten Sie so nett sein, das noch einmal zu erläutern.

Herr Dr. Ronnecker und Herr Müller, mich interessiert Ihre Vorstellung zur Zeitschiene der Umsetzung, wenn dieser Gesetzentwurf möglicherweise eine Mehrheit im Landtag bekommen sollte. Wie kann das alles in den Kommunen organisatorisch weitergehen? Ich frage das deshalb, weil der Finanzminister meiner Fraktion vor zwei Jahren, als die Korrekturen am Scholz-Modell vorgeschlagen wurden, gesagt hat, jetzt müsse man, egal wie man in der Sache dazu stünde, nichts mehr ändern, schließlich wären wir so nah am 1. Januar 2025, dass man jetzt an keiner Stellschraube mehr drehen könne. Was bedeutet es eigentlich auf der Zeitachse für Sie, wenn die Beschlussfassung in der Sommerpause erfolgt? Wie gestaltet sich dann der weitere administrative Prozess? Wie verlaufen die politischen Diskussionen nach der Sommerpause in Ihren Gremien? Wie wollen Sie zeitlich gesehen mit diesen Regelungen umgehen?

Des Weiteren möchte ich Sie fragen, was dieser Gesetzentwurf, sollte er beschlossen werden, für Sie in Bezug auf die rechtliche Konfliktintensität vor Ort in den Steuerämtern bedeuten wird. Ich stelle Ihnen die Frage deshalb, weil landesweit – verständlicherweise – bereits über 1,5 Millionen Einsprüche vorliegen. Und jetzt bekommen wir eine zweite Ebene hinzu. Nun kann man rechtlich gegen die Differenzierung des Hebesatzes vorgehen, wenn die Kommune dort Entscheidungen trifft, die aus Sicht der Benachteiligten unverhältnismäßig sind. Was heißt das eigentlich für die rechtlichen Aufwendungen im Umgang mit Rechtsbehelfen und Verfahren, die sich dann vor Ort bei Ihnen in der Kommunalverwaltung stellen?

Außerdem interessiert mich der Aspekt des Vertrauensverlusts im Umgang mit Bürgern im Vorfeld der Kommunalwahl. Ist es für Sie denkbar, mit vorläufigen Bescheiden zu verfahren und die strittigen Fragen der Verteilungskämpfe zwischen den Nutzergruppen erst nach September 2025 auszutragen, um dann erst später im Laufe des Jahres oder zum 1. Januar 2026 die eigentliche Entscheidung zu treffen und bis dahin zu vertragen?

Meine nächsten Fragen richten sich an das Handwerk und stellvertretend auch an andere Wirtschaftsverbände. Angesichts der schriftlichen Stellungnahmen kann sicherlich auch Frau Gendziorra mit einsteigen. Mir fehlt noch die Antwort auf die Frage: Wie schützen wir Handwerk, Wirtschaft und Unternehmen vor einer Überkompensation der angenommenen Entlastung im Scholz-Modell? Wenn Wohnen in der großen Summe der Zahlen generell teurer wird und es umgekehrt gewisse Entlastungseffekte für die Wirtschaft gibt, wie schützen wir sie dann davor, dass ein Stadtrat nicht allein auf demoskopische Aspekte achtet und lediglich in den Blick nimmt, dass die Gruppe der Mieter und Wohneigentümer viel größer ist als die der Unternehmer?

Und mit der guten Begründung, dass auf keinen Fall die Wirtschaft entlastet werden darf, wird dann ein solcher Aufschlag bei der Wirtschaft gemacht, dass faktisch eine Überkompensation der angenommenen Entlastung entsteht. Wo besteht da für Sie der Schutzbedarf? Wo sehen Sie Anknüpfungspunkte in diesem Gesetz? Welche Auswirkungen im Hinblick auf die Wähler sind zu erwarten?

Aus der Perspektive von Wohneigentümern und Vermietern hat Haus und Grund gesagt – das würde ich an Ihrer Stelle im Verband genauso ankündigen –, dass Sie gemeinsam mit den Mietern immer darauf achten, die Wohnkosten nicht zu hoch werden

zu lassen, und dass sie vor Ort in den Kommunen entsprechend Druck machen werden. Was bedeutet das dann für die Wirtschaft, wenn man keine Korridore hat, innerhalb derer man sich als Kommune entsprechend bewegen kann, sondern nach oben in Bezug auf ihre Belastung freies Schießen vorliegt? Inwieweit wird dann die Kommune das tun, was CDU und Grüne empfehlen, nämlich Freiräume bei der Ausschöpfung der ihr zur Verfügung stehenden Steuerquellen zu nutzen?

Weiterhin habe ich eine Frage nach der Anreizwirkung. Es ist völlig klar, dass Standortentscheidungen nicht nur von der Grundsteuer abhängen; schließlich stellt das im Gesamtkomplex für Handwerk, Wirtschaft und Handel nur ein Puzzlestück eines Gesamtbilds dar. Trotzdem werden wir natürlich in der Gesetzgebung speziell das Grundsteuerrecht betrachten müssen. Man muss schauen, was aus unserer Sicht politisch gewollte Anreize sind und wo Fehlanreize gesetzt werden. Vielleicht könnten Sie gerade aus Sicht der Wirtschaft zu diesem Aspekt etwas sagen.

Mich würde auch interessieren, welche Vermeidungsstrategien für Unternehmen bestehen, wenn sie sich im Vergleich zum Status quo von bestimmten Kommunen durch die neuen Freiheiten der Mehrbelastung unfair und schlecht behandelt sowie zu stark belastet fühlen. Welche Möglichkeiten haben Sie realistischerweise, mit dem Thema umzugehen?

Herr Ehlert, Sie haben zu Recht die Clearingstelle angesprochen, die vermieden worden ist, weil der Gesetzentwurf zumindest technisch von den Koalitionsfraktionen eingereicht worden ist, auch wenn er weitestgehend vom Finanzministerium verfasst worden ist. Was hätte die Befassung der Clearingstelle für Sie an Vorteilen im Verfahren gebracht?

Olaf Lehne (CDU): Die kommunalen Spitzenverbände fordern in ihren Stellungnahmen eine strukturelle, einheitliche Lösung für die Belastungsverschiebung und stellen die Anpassung der Steuermesszahlen als zielführenden Weg dar. Beispielrechnungen zeigen aber, dass eine Verdopplung der Steuermesszahl für Gewerbe in manchen Kommunen dazu führen würde, dass das Gewerbe dann deutlich stärker belastet wäre als zuvor, also eine Überkompensation stattfinden würde, die vorhin auch schon angesprochen worden ist. In anderen Kommunen hingegen würde die Verdoppelung nicht ausreichen. Es wäre weiterhin eine deutliche Belastungsverschiebung zuungunsten des Wohnens festzustellen.

Wie bewerten Sie diese Beispielrechnungen im Hinblick auf Ihre favorisierte Lösung einer Anpassung der Steuermesszahlen?

Simon Rock (GRÜNE): Ich habe eine Frage an die kommunalen Spitzenverbände. Anscheinend will das Land Schleswig-Holstein ausweislich der Berichterstattung eins zu eins dem NRW-Gesetzentwurf folgen und auch ein Einverständnis mit den kommunalen Spitzenverbänden herstellen. Wie erklären Sie sich, dass die Kommunen oder zumindest die kommunalen Spitzenverbände in Schleswig-Holstein den identischen Gesetzentwurf begrüßen, während sie ihn ausweislich Ihrer Stellungnahmen offensichtlich kritisch bzw. ablehnend bewerten.

Herr Ehlert, wenn ich Sie richtig verstanden habe, haben Sie gesagt, die Einführung von differenzierten Hebesätzen zum jetzigen Zeitpunkt sei ein völlig falsches Signal an die Wirtschaft, weil Mehrbelastungen für die Wirtschaft drohen. Die FDP-Fraktion hat vor ein paar Monaten einen Antrag eingebracht, in dem sie gefordert hat, die Mehrbelastung für Wohnen solle verhindert werden. Aktuell hat sich der Kollege Witzel auf Grundlage des Gesetzentwurfs etwas differenzierter ausgedrückt – aber das nur am Rande.

Zusammengefasst geht es nur darum, eine Mehrbelastung für Wohnen und damit eine Entlastung für Gewerbegrundstücke zu vermeiden. Es redet niemand darüber, dass es eine gegenüber dem Status quo vorhandene Mehrbelastung für Gewerbegrundstücke geben soll. Mich würde interessieren, wie Sie vor diesem Hintergrund zu der Einschätzung kommen, dass es eine absolute Mehrbelastung für Gewerbegrundstücke gibt.

Frau Gendziorra, wenn ich es richtig im Kopf habe, haben Sie gesagt, Sie gingen davon aus, dass die meisten zukünftig mehr bezahlen müssten. Mir stellt sich die Frage, wie Sie zu dieser Einschätzung kommen, wenn selbst den kommunalen Spitzenverbänden noch keine kommunalscharfen Daten vorliegen, wer wie viel bezahlen soll, und das Ganze auch unter dem Vorbehalt steht, dass es insgesamt aufkommensneutral sein soll. Das kann ich nicht vereinen mit der Aussage, dass insgesamt mehr Leute belastet als entlastet werden.

Weiterhin haben Sie gesagt – wenn ich das richtig im Kopf habe –, die Hebesatzlösung sei allerhöchstens eine Übergangslösung und Nordrhein-Westfalen sollte sich davon perspektivisch verabschieden. In Art. 106 Abs. 6 S. 2 des Grundgesetzes steht, das Hebesatzrecht der Kommunen sei verfassungsrechtlich garantiert. Nordrhein-Westfalen kann allerdings nicht einfach Bestimmungen des Grundgesetzes aushebeln. Wie kommen Sie vor diesem Hintergrund zu der Einschätzung, dass diese Hebesatzlösung nur eine Übergangslösung sein kann?

Dirk Wedel (FDP): Vielen Dank für die bisherigen Stellungnahmen.

Ich möchte auf zwei Themen zu sprechen kommen, bei denen ich jeweils die kommunalen Spitzenverbände adressiere. Handwerk.NRW hat insbesondere auf die Rolle der Kommunalaufsicht abgehoben und insbesondere die Befürchtung geäußert, dass der Hebesatz für Nichtwohngrundstücke, allein um zusätzliche Einnahmen zu generieren vermutlich ab demnächst auch ins Visier der Kommunalaufsicht kommen könnte. Kollege Moor hat ja die aktuellen Zahlen zutage gefördert, dass deutlich weniger Kommunen noch einen ausgeglichenen Haushalt haben.

Wie wird Ihrer Erwartung nach die Kommunalaufsicht mit dieser Möglichkeit der Differenzierung der Hebesätze umgehen? Wird seitens der Kommunalaufsicht Druck auf die entsprechenden Kommunen gemacht werden, von dieser Differenzierung zulasten beispielsweise der Nicht-Kommunengrundstücke an dieser Stelle Gebrauch zu machen, insbesondere auch zum Beispiel bei Haushaltssicherungskommunen?

Die kommunalen Spitzenverbände haben in ihrer Stellungnahme geschrieben, dass eine echte Option der Differenzierung aufgrund der Formulierungen im Gesetzestext gerade nicht geregelt sei. Können Sie einmal verdeutlichen, wie dringend Ihrer Auffassung nach der Anpassungsbedarf im Gesetzestext ist und welche Auswirkungen diese Formulierungen anderenfalls auf die Kommunen hätten?

Vorsitzende Carolin Kirsch: Wir beginnen mit der nächsten Antwortrunde.

Elisabeth Gendziorra (BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen): Herr Witzel hat gefragt, wie wir die Wirtschaft vor Überforderung schützen können. Es ist nicht impliziert, dass Wirtschaftsunternehmen in einer Kommune es per se ausbaden müssen, wenn man Wohnen bei der Grundsteuer entlasten will. Aber tatsächlich ist im Gesetzesentwurf vorgesehen, dass der Hebesatz für Nichtwohngrundstücke auf gar keinen Fall niedriger sein soll als der für Wohngrundstücke. Wenn man dann versuchen will, genauso viel Geld im Topf zu haben wie vorher bei der Grundsteuer, aber Wohnen entlasten will, dann wird sich eine Kommune auch abhängig davon, wie viel Nichtwohngrundstücke sie hat, überlegen müssen, ob sie den Hebesatz erhöht und wenn ja, wie weit. Insofern wird es schon vorkommen können, dass die Wirtschaft mehr zur Kasse gebeten wird als Bürgerinnen und Bürger.

Alle fünf Jahre ist Kommunalwahl, manchmal ändern sich die Farben. Es gibt unterschiedliche politische Strategien und Ausrichtungen, Kommune zu gestalten. Wir sehen vor allen Dingen eine hohe Unsicherheit, was die Planbarkeit, die Kalkulation und die Finanzsicherheit für Unternehmen betrifft. Insofern sehen wir diesen Gesetzesentwurf kritisch. Es ließe sich möglicherweise lediglich auf dem Gerichtswege klären, wann eine Überforderung gegeben ist und wann nicht.

Herr Rock, vielleicht habe ich mich missverständlich ausgedrückt. Das Grundgesetz will ich auf gar keinen Fall aushebeln. Ich habe mich sehr konkret nur auf diese letzte Lösung im Grundsteuermodell bezogen, durch differenzierte Hebesätze eine Korrektur herbeizuführen. Allein diesen kleinen Knackpunkt habe ich kritisiert. Natürlich ist die Bestimmung der Hebesätze das Recht der Gemeinde, und dies ist auch wichtig und richtig.

Warum gehe ich davon aus, dass die meisten mehr bezahlen? Wir haben eine Studie zur Erschwinglichkeit von Wohneigentum durchgeführt. Wir wissen, wie die Baukosten und die Mieten steigen. Wir vermuten, dass jeder Grundsteuerbescheid am Ende eine höhere Zahl enthalten wird als vor der Reform. Insofern gehen wir davon aus, dass die meisten – ob es nun Mieter oder Bestandshalter sind – tiefer in die Tasche greifen werden müssen, wenn diese Reform in Kraft getreten ist.

Andreas Ehlert (Handwerk.NRW): Es wurde die Frage gestellt, wie wir Handwerk und Gewerbe vor einer Überlastung schützen. Ja, wenn es eine Untergrenze gibt, die den Steuerwettbewerb aushebeln soll, dann brauchen wir auch eine Obergrenze bzw. ein vernünftiges Verhältnis der Hebesätze zueinander. Dies müsste man festschreiben.

Dass der Steuerwettbewerb grundsätzlich auch Anreize für Unternehmen schafft, so dass diese sich niederlassen, wo die günstigsten Rahmenbedingungen bestehen, würde ich mal voraussetzen. Zu den Anreizwirkungen würde ich Herrn Sterzenbach bitten, etwas zu sagen, ebenso wie zu der Frage, wie Wirtschaft sich wehren kann. Ich bin selbst Unternehmer im Handwerk und weiß gar nicht, wie ich mich wehren kann. Das wird möglicherweise Herr Sterzenbach wissen und auch mich gleich schlauer machen.

Warum ist es besser, die Clearingstelle zu befassen? Sie haben richtigerweise gesagt, die Fraktionen brächten den Gesetzentwurf ein und nicht die Landesregierung. Somit wird die Clearingstelle nicht damit beauftragt. Das ist nicht fair. Die Clearingstelle würde vor dem ganzen Verfahren damit betraut werden und könnte sich in einem viel breiteren Kreis der mittelständisch Betroffenen damit auseinandersetzen, die unterschiedlichen Belastungen feststellen und dann das Hohe Haus entsprechend über das Ergebnis des Clearingverfahrens informieren.

Es wurde die Frage nach den möglichen Mehrbelastungen für die Wirtschaft gestellt, und es wurde darauf hingewiesen, dass das gar nicht so sei, weil die Wirtschaft derzeit Profiteur davon sei. Da hätte ich ein bisschen Sorge. Es ist in der Tat so, dass wir derzeit – zumindest nach dem, was ich höre – eine geringere Belastung der Wirtschaft haben. Aber das ursprüngliche politische Argument in der Debatte war ja, dass wir per Gesetz eine Lastenverschiebung zuungunsten von Wohngrundstücken verhindern sollten. Und jetzt heißt es in der Gesetzesbegründung, dass Kommunen neuen Freiraum bei der Ausschöpfung ihrer Steuerquellen bekommen sollen. Das passt für mich nicht zusammen. Es liegt nahe, dass den Kommunen neue Einnahmequellen durch höhere Besteuerung von Gewerbe eröffnet werden sollen.

Dass wir die Sorge haben, dass damit die Gefahr einer Dynamik mit einer deutlich stärkeren Belastung von Gewerbe entstehen wird, das kann man nicht wegreden. Es ist zu offensichtlich, dass Haushalte, die vielfach mit dem Rücken an der Wand stehen, lieber eine kleine Gruppe belasten werden. Das ist schon politökonomisch so: Lieber eine kleine Gruppe belasten und dort die Steuern erhöhen, als viele Menschen zu belasten. – Das wird nicht am 1. Januar 2025 der Fall sein; da wird möglicherweise alles aufkommensneutral sein. Es wird vielleicht auch im kommenden Jahr wegen der bevorstehenden Kommunalwahlen alles sehr maßvoll sein. Aber dass sich die Dinge zu Lasten der Wirtschaft auseinander differieren, da bin ich mir sehr sicher.

Das müssen wir im Auge behalten, und deswegen werde ich nach wie vor dafür, dass wir uns dieses Modell noch mal anschauen und schauen, ob wir nicht etwas Einfacheres, Transparenteres und Gerechteres bekommen.

Jonas Sterzenbach (Handwerk.NRW): Herr Witzel, Sie hatten nach der Fehlanreizwirkung gefragt. Wir sehen genau das Problem, dass ein Fehlanreiz zulasten von gemischt genutzten Grundstücken entsteht, weil diese stärker belastet werden. Damit erreichen wir genau das, was wir nicht wollen: Eine Entmischung, weniger Nutzungsmischung. Das Ziel der Neuen Leipzig-Charta, Wohnen und Arbeiten zusammenzu-

bringen, was im Übrigen auch im Koalitionsvertrag steht, wird damit nicht erreicht, sondern es kommt damit eher zu einer Trennung.

Wir sehen schon jetzt in der Praxis, dass Gewerbe im urbanen Raum durch heranrückende Wohnbebauung im städtebaulichen Kontext vielfach unter Druck ist. Hier besteht die Gefahr, dass eine weitere Belastung hinzukommt.

Zu den Vermeidungsstrategien. Bei Neuansiedlungen werden die Gewerbesteuern, die in NRW ohnehin schon sehr hoch sind, sicherlich eine Rolle spielen, und in den meisten Kommunen wird auch die Grundsteuer ein Faktor bei der Entscheidung sein, wo man sich ansiedelt. Aber gerade beim bereits ansässigen Gewerbe, im Mittelstand und vor allem im Handwerk, sind die Betriebe sehr standorttreu und auch regional oder lokal verwurzelt. Sie haben dort ihren Kundenstamm und einen relativ engen Radius. Die werden nicht mal eben abwandern und sich 100 Kilometer weiter in der Kommune ansiedeln, wo der Hebesatz geringer ist. Vielmehr sind sie davon betroffen, werden stärker belastet und können das kaum vermeiden. Gerade in der aktuell sehr angespannten wirtschaftlichen Situation – das brauche ich Ihnen nicht sagen – wäre das ein falsches Signal.

Philipp Sprengel (Bund der Steuerzahler Nordrhein-Westfalen): Herr Witzel, Entschuldigung dass in der ersten Runde die Frage untergegangen ist. Wir haben uns tatsächlich noch nicht in der Tiefe mit der Fragestellung der Mindestbesteuerung beschäftigt und sie auch nicht in unserer Stellungnahme behandelt. Aus Steuerzahlersicht kann man aber schon sagen, dass es, wenn es eine Mindestbesteuerung, eine Untergrenze gibt, natürlich auch eine Obergrenze geben sollte.

Aber mit Blick auf Inflation und die stetige Aufgabenübertragung an die Kommunen besteht da natürlich auch die Schwierigkeit, dass die Obergrenze vielleicht irgendwann überholt ist. Deshalb wäre es umso besser, wenn es die Evaluation auch im Gesetz geben würde – auch im Hinblick auf die Frage, ob die Obergrenze noch richtig ange setzt ist. Am besten wäre es aber, wenn den Kommunen grundsätzlich die Freiheit gelassen und das kommunale Hebesatzrecht nicht nach unten oder nach oben eingeschränkt würde, sodass ein vollständiger Steuerwettbewerb auch weiter bestehen bliebe.

Manfred Lehmann (Deutsche Steuer-Gewerkschaft Landesverband Nordrhein-Westfalen): Es wurde die Frage gestellt, warum man das trotz des Strebens nach einem kontinuierlichen Fortgang der Maßnahme mit dem aktuellen Gesetz umgehen sollte.

Für uns als DSTG steht das Versprechen der Aufkommensneutralität im Vordergrund. Das kann mit den derzeit gefundenen Werten nicht erreicht werden. Jetzt brauchen wir eine Lösung, damit wir die Zusage an die Bürgerinnen und Bürger auch einlösen können. Bei den Kommunen wird es erforderlich sein, die unterschiedlichen Wertentwicklungen abzubilden. Das wird mit diesem Gesetz gehen. Danach steht für uns eine Grundsatzdiskussion über die Zukunft und über den strukturellen Verwaltungsvollzug der Grundsteuer an, die dann geführt werden muss. Dafür haben wir bis zum 1. Januar

2029 Zeit, wenn die nächste Hauptfeststellung stattfindet. In dieser Zeit sollten die grundsätzlichen Fragen diskutiert und angegangen werden: Wie machen wir es mit der Grundsteuer? Machen es die Kommunen alleine? Machen wir es in der Splittung? Wer hat welche Rolle?

Ganz wichtig ist uns bei diesem Verfahren auch Folgendes: Mit dem Erteilen der Grundsteuerbescheide werden aus der bisher abstrakten Diskussion über Werte, Messzahlen und Grundsteuermessbeträge echte Belastungen der Bürgerinnen und Bürger. Da kommt dann erst auf den Tisch, was der Spaß kostet. Bisher weiß das noch niemand so genau, zum einen wegen der fehlenden Datengrundlage, zum anderen aber auch, weil man um die Umsetzung in den Kommunen nicht weiß.

Deswegen glauben wir, dass wir schnell zu einem Abschluss der gesetzgebungstechnischen Diskussionen kommen müssen, damit wir in den Vollzug kommen und den Bürgerinnen und Bürgern am Ende sagen können, was es kostet. Das wird für die Finanzämter im Übrigen noch einmal zu einer Herausforderung werden, weil viele von den Bürgerinnen und Bürgern dann erst dahinterkommen werden, was das mit den Werten, die sie mit den Bescheiden bekommen haben, für sie bedeutet. Und dann werden sich noch mal viele Fragen stellen.

Das alles zusammen bedarf aber jetzt einer schnellen Entscheidung. Die gesplitteten Hebesätze können die Aufkommensneutralität am besten sicherstellen.

Carl Georg Müller (Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen): Es ist danach gefragt worden, ob der Gesetzentwurf eine echte Option regelt oder nicht. Das ist in der Tat aktuell nicht der Fall. Die Gesetzesbegründung und die Pressemitteilung der regierungstragenden Fraktionen sind auch heute mehrfach bereits genannt worden.

Diese Optionsregelungen suggerieren, dass die Kommunen wirklich die Wahl hätten, ob sie die Differenzierung machen oder nicht. Das ist aktuell im Gesetzentwurf leider so nicht abgebildet. Da steht an entscheidender Stelle „muss“, und das bedeutet, dass die Kommunen Grundsteuerhebesätze für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke beschließen müssen. Die können sie zwar gleich hoch ansetzen, aber sie können nicht auf die Differenzierung als solche verzichten. Das ist wichtig, weil es ja Kommunen geben wird, die das Ganze allein schon aus technischen Gründen nicht werden abbilden können, und auch andere, die es gar nicht abbilden wollen. Diese Kommunen werden Bestimmtheitsprobleme in ihren Steuerbescheiden bekommen. Wenn ich als Steuerpflichtiger sehe, dass da nur ein Hebesatz Grundsteuer B angesetzt ist, und im Gesetz aber steht, für mich gelte B Wohnen bzw. B Nichtwohnen, dann stellen sich natürlich Fragen, ob der Falsche genommen worden ist usw. Das bietet Angriffsfläche.

Das ist eine rein redaktionelle Frage und kein politisches Argument, weil wir den Gesetzentwurf als solches ablehnen. Sollte allerdings an dem Gesetzentwurf festgehalten werden, bestände an dieser Stelle dringender Klarstellungsbedarf. Das müsste redaktionell angepasst werden.

Dann ist nach der Zeitschiene in den Kommunen gefragt worden. Wenn der Gesetzentwurf verabschiedet wird, wäre das hochproblematisch, weil es viel zu spät ist. Wir

befinden uns auf den letzten Metern der Reform. Auch das BMF hat in seinem Antwortschreiben geschrieben, dass die Kommunen das nicht mehr rechtzeitig werden umsetzen können. Davon gehen auch wir aus.

Herr Witzel, auch die Konfliktintensität in den Steuerämtern wird erheblich steigen, vor allem im Vergleich zum Status quo. Bisher waren die Grundsteuerbescheide einigermaßen rechtssicher, und das ist schon seit Jahrzehnten so. Letztendlich wird da nur eine Multiplikation vorgenommen. Der Grundsteuermessbetrag ist verbindlich vorgegeben mit dem Hebesatz und mehr nicht. Das würde sich jetzt aber völlig ändern.

Das könnte auch eine zweite Chance für alle darstellen, die versäumt haben, ihre Grundlagenbescheide anzugreifen und das nun als erneute Möglichkeit sehen, schon vor der nächsten Hauptfeststellung grundsätzlich deutlich zu machen, dass sie sich ungerecht besteuert fühlen. Hier droht eine handfeste Überforderung der kommunalen Verwaltungen – und das in Zeiten erheblichen Personalmangels und einer ohnehin schon sehr erheblichen Grundlast, die die kommunalen Verwaltungen zu schultern haben. Auch das wäre eine Katastrophe.

Genauso zählt dazu möglicher Vertrauensverlust bei den Bürgerinnen und Bürgern vor der Kommunalwahl. Wir haben bereits mehrfach gesagt, dass das zur Unzeit kommt, nämlich im Kommunalwahljahr und im Jahr der Reformumsetzung. Es droht ein Vertrauensverlust, weil die staatliche Seite, in deren Verantwortungssphäre das Problem entstanden ist, jetzt eine Lösung durch die Kommunen verspricht, die diese dauerhaft und flächendeckend nicht werden leisten können.

Vielleicht gibt es auch Kommunen, die wegen der angesprochenen Probleme gar nicht differenzieren wollen. Auch die müssten zwangsläufig einen Teil der Steuerpflichtigen enttäuschen. Da von einer echten Option zu sprechen, ist politisch ein bisschen zweischneidig. Die politischen Kosten bleiben eben auf der kommunalen Ebene.

Zu der Frage, ob vorläufige Bescheide oder eine finale Hebesatzentscheidung wegen der Zeitprobleme erst bis zum 30. Juni denkbar wären. Auch das haben wir letztes Mal schon sehr deutlich kommentiert. Ja, das ist eine Option, wenn man das ohnehin angegriffene Image der Reform endgültig kaputtmachen möchte. Aber dazu kann man niemandem raten, und das kann auch keine faire und ehrliche Lösung für die kommunale Ebene sein.

Eine vorläufige Besteuerung auf Basis der alten Werte wäre ebenfalls problematisch und rechtlich in hohem Maße prüfungsbedürftig – davon abgesehen, dass das auch ein ziemlicher administrativer Wahnsinn wäre. Das als Lösungsoption für Kommunen zu verkaufen, halte ich für grob fahrlässig.

Von Herrn Rock ist das Beispiel Schleswig-Holstein angesprochen worden. Das ist natürlich keine Überraschung. Ich kann nur für die Kommunen in NRW sprechen. Wir können aktuell weder die IT-technischen Bedenken ausräumen noch sind die verfassungsrechtlichen Fragen geklärt. Die gesplitteten Hebesätze bieten weiterhin keine dauerhafte, verlässliche, einheitliche Lösung für NRW und auch keine faire Lastenverteilung zwischen Land und Kommunen. Insofern haben wir das als durchaus überraschend empfunden. Aber es ficht uns nicht an; es ändert sich für uns nichts.

Erlauben Sie mir zwei Ergänzungen. Das Präsidium des Deutschen Städte- und Gemeindebundes hat sich vor Kurzem einhellig gegen differenzierte Hebesätze ausgesprochen. Da haben wir eine ganz klare Position, auch bundesweit. Wenn Sie schon in andere einzelne Bundesländer schauen – erlauben Sie mir auch diesen Hinweis noch –: Dem Vernehmen nach liebäugelt auch die Landesregierung Rheinland-Pfalz mit diesen differenzierten Hebesätzen. Aber nach allem, was wir hören, will man die dort ausdrücklich nicht gegen den Willen der kommunalen Familie durchsetzen. Vielleicht sollte man sich in NRW eher daran ein Beispiel nehmen und nicht so sehr nach Schleswig-Holstein gucken.

In der letzten Fragerunde war immer von der Messzahlkorrektur 2025 die Rede. Ich darf noch mal klarstellen: Wir fordern keine Messzahlkorrektur für 2025, weil wir die Probleme in der Finanzverwaltung sehen, sondern für 2026. Das macht einen großen Unterschied.

Erlauben Sie mir noch einen kleinen Appell, wenn wir schon bei der Messzahllösung sind. Wenn ich die Stellungnahmen, auch die schriftlichen, die ich im Vorfeld gelesen habe, insgesamt richtig deute, dann wäre auch eine Messzahlanpassung eine Lösung, auf die sich so gut wie alle hier anwesenden Sachverständigen am Ende zumindest als kleinsten gemeinsamen Nenner einlassen könnten – vielleicht bis auf die Deutsche Steuergewerkschaft, die die Grundsteuer direkt komplett loswerden möchte, wie wir gehört haben. Ich appelliere an Sie: Knüpfen Sie an diesen Konsens an und nicht an einen schalen Konsens, der eigentlich keiner ist, diese Scheinlösung der differenzierten Hebesätze. Damit wäre allen Anwesenden geholfen.

Dr. Stefan Ronnecker (Städtetag Nordrhein-Westfalen): Zum Thema „Zeitschiene“. Die Debatte, die wir heute geführt haben, müsste natürlich in allen 396 Kommunen im Vorfeld einer nächsten Hebesatzentscheidung genauso geführt werden – egal wie sie ausgeht, ob es am Ende zu einer Differenzierung kommt oder nicht. Vor Ort wird man allerdings nicht – so wie hier – einen Blindflug machen und sagen: Wir kennen die Empirie gar nicht und wissen nicht, wie groß die Lastenverschiebungen sind, ob es strukturelle Unterschiede gibt und welche Grundstücksarten vielleicht getroffen werden, obwohl man sie gar nicht treffen will. – Vor Ort wird man sehr detaillierte Zahlen zur Beurteilung der Sachlage verlangen, und das Ganze wird einen solchen Diskussionsprozess erheblich in die Länge ziehen.

Selbst wenn es zu einer Verabschiedung des Gesetzes noch vor der Sommerpause kommt, wird es immer noch eine Reihe von Kommunen geben, die nicht rechtzeitig fertig werden. Damit wird man große Frustrationen vor Ort auslösen. Klar ist, dass die Aufträge jetzt so schnell wie möglich erteilt werden müssen. Zumindest die großen IT-Häuser sagen, sie fangen erst mit ihren Arbeiten an, wenn die Regelung auch im Gesetz steht. Insofern besteht in der Tat Eilbedarf, wenn man an dieser Stelle noch etwas bewegen möchte.

Die Mehrheit der Kämmerer im Land möchte diese Regelung insbesondere wegen der Rechtsrisiken nicht umsetzen. Rechtsrisiken bedeuten fiskalische Risiken. Es stellt sich dann die Frage nach Drohverlustrückstellungen usw. Auch hier wird es sehr

spannende Debatten geben. Ich will nicht ausschließen, dass die Räte am Ende trotzdem ins Risiko gehen, weil sie der Meinung sind, die politische Zielstellung, Wohnen zu entlasten, habe Vorrang. Aber ich kann nur berichten, dass die weit überwiegende Mehrzahl der Kämmerer bei uns im Verband dieses Risiko nicht eingehen möchte. Insofern könnte es auch zu einer politischen Enttäuschung führen, wenn der Landtag verkünden würde, für eine große Entlastung beim Wohnen zu sorgen, und man damit am Ende auf die Nase fällt.

Im Hinblick auf die Widerspruchs- und Klageverfahren teile ich die Einschätzung von Herrn Müller. Alle, die jetzt noch nicht gerechnet haben, weil sie gesagt haben: „Beim Messbescheid kommt ja später noch der Hebesatz drauf. Den kennen wir noch nicht, das machen wir jetzt noch nicht.“, werden sich dann, wenn der Steuerbescheid kommt, überlegen, ob sie ihrem Unmut irgendwie Ausdruck verleihen können. Darin sehen wir die große Gefahr, dass es sehr viele Klageverfahren und Rechtsbehelfe geben wird, einfach um dem Unmut Ausdruck zu verleihen. Im Einzelfall wird es zu Belastungsverschiebungen kommen, die auch sehr stark sein können.

Zur Vorläufigkeit der Bescheide. Herr Lehmann hat die Rechtslage vollkommen richtig dargestellt, aber es ist nur eine theoretische Lösung. „Vorläufiger Bescheid“ klingt so schön technisch, aber in der Praxis heißt das doch, dass man den Leuten bei einem Bescheid ein Erklärstück beifügen und reinschreiben muss: Wir meinen es eigentlich gar nicht ernst. Bezahl erst mal, aber darüber, was du wirklich bezahlen musst, bekommst du in einem halben Jahr eine Spitzabrechnung. – Und dann verschickt man kurz vor der Kommunalwahl noch mal neue Bescheide. Ein paar Wähler macht man so glücklich, weil sie eine Entlastung erfahren, ein paar andere verärgert man aber auch richtig, weil man für diese die Grundsteuerlast verdoppelt.

Da muss man sich fragen: Wer soll das wirklich ernsthaft erwägen? Dass das politisch eine Option sein soll, zunächst vorläufige Bescheide zu verschicken und diese dann nach einem halben Jahr wieder verändern, ist völlig illusorisch. Das wird in der Praxis niemand machen.

Zu der Treffsicherheit einer Messzahlenlösung. Natürlich beruht unsere Schätzung hinsichtlich einer Verdopplung der Messzahlen für die Nichtwohngrundstücke auf den Zahlen, die wir kennen. Das sind bei der Mitgliedschaft des Städtetages überwiegend größere Städte. Wir können also nicht ganz ausschließen, dass in den kleinteiligeren Strukturen im Durchschnitt eine andere Messzahl passender ist. Wir sind aber gerne bereit, uns auf Basis echter Zahlen und einer empirischen Auswertung auf eine Messzahl zu verständigen, die für alle passt. Wir gehen jedenfalls fest davon aus, dass die nicht so weit weg von dem Wert liegen wird, der für unsere Mitglieder passend ist. Von ein paar kleineren Gemeinden kenne ich durchaus Proberechnungen.

Zu guter Letzt möchte ich die Gelegenheit nutzen, auf den AdV, die Aufhebung der Vollziehung, gemäß Beschluss des BFH zurückzukommen, wonach der Gesetzgeber faktisch gezwungen wird, Wertgutachten anzuerkennen, in Fällen, in denen der tatsächliche Verkehrswert des Grundstücks deutlich unter dem Wert liegt, der im Rahmen der Grundsteuerwertfeststellung erfolgt ist. Hier sehen wir einen ganz dringenden Handlungsbedarf, entweder auf der Bundesebene oder auf der Landesebene ganz

schnell Rechtsklarheit zu schaffen, damit die Steuerpflichtigen, wenn sie glauben, sie seien mit ihren Grundstücken deutlich zu hoch bewertet worden, mit einem Gutachten auf die Finanzverwaltungen zugehen können und das anerkannt bekommen.

Andernfalls sehen wir erhebliche Risiken, dass es Anfang des nächsten Jahres zu Steuerausfällen kommen wird. Im Klageverfahren, über das der BFH entschieden hat, haben die Klageführer nicht mal ein Gutachten an der Hand gehabt. Das ist das Besondere an dem Fall. Darin steckt das Risiko, wenn man dieses Szenario zu Ende denkt. Deswegen habe ich die ganz dringende Bitte, entweder über das BMF auf Bundesebene oder im Rahmen dieses Gesetzgebungsverfahrens noch eine Gutachtenlösung mit an den Start zu bringen. Das würde ein aktuelles Problem mit erheblicher finanzieller Tragweite kurzfristig ausräumen.

Ralf Witzel (FDP): Ich möchte zunächst auf die noch nicht beantwortete Frage aus der zweiten Runde eingehen. Mein Kollege Dirk Wedel hatte die kommunalen Spitzenverbände soeben gebeten, dass Sie auf den Punkt der Kommunalaufsicht eingehen und erläutern, ob Sie bestimmte Erwartungen haben, wie man damit im Falle der Beschlussfassung des Landtags dieses Gesetzes im Dialog mit den Kommunen in der Umsetzung umgehen wird. Es wäre schön, wenn Sie uns dazu noch Ihre Annahmen wissen lassen würden.

An die kommunalen Spitzenverbände möchte ich eine Frage stellen, die aus meiner Sicht noch nicht grob abgeschätzt wurde. Was erwarten Sie an finanziellem, aber auch an administrativem Aufwand, wenn jetzt 396 Kommunen in der Umsetzung von Programmierungen, Feststellungen und Entscheidungsfindungen über die differenzierten Hebesätze nach der Sommerpause fertig werden? Haben Sie grobe Annahmen, was das administrativ und finanziell für die Gesamtheit der Kommunen in Nordrhein-Westfalen bedeutet?

Weiterhin habe ich noch zwei allgemeine Fragen. Die eine richtet sich an alle, die etwas dazu sagen können. Ich vermute, es werden gar nicht so viele sein.

Vorsitzende Carolin Kirsch: Herr Kollege Witzel, können wir das angesichts der fortgeschrittenen Zeit nicht doch etwas konkretisieren?

Ralf Witzel (FDP): Frau Vorsitzende, es könnte gut sein, dass niemand etwas dazu sagt. Mich würde aber die Antwort auf eine Frage sehr interessieren, die die Relevanz dieses Gesetzgebungsverfahrens überhaupt beantworten könnte, nämlich die, ob einem der hier Anwesenden auch nur eine Kommune bekannt ist, bei der eine Probeberechnung ergeben hätte, dass Wohnen entlastet wird und nicht eine Mehrbelastung erfährt. Es könnte ja sein, dass sich zu diesem Punkt niemand meldet. Dennoch möchte ich jedem die Gelegenheit geben, der darüber Kenntnisse hat, dass irgendwo eine Entlastung des Wohnens stattfindet, das zu Protokoll zu geben.

Meine letzte Frage richtet sich an das Handwerk, an die kommunalen Spitzenverbände und an den Verband Wohneigentum. Herr Lehmann, der Bund der Steuerzahler und

Haus und Grund haben schon etwas dazu gesagt. Es geht um den Vorschlag der Deutschen Steuer-Gewerkschaft, das Scholz Modell – ob nun mit oder ohne den differenzierten Hebesätzen – nur vorübergehend zum Einsatz zu bringen und sehr zeitnah darüber nachzudenken, ob wir nicht bei einem Promille Steuerertrag am Gesamtsteueraufkommen in Deutschland klüger verfahren mit einem Umsatzsteuerpunkt zuzüglich Differenzausgleich über die Gewerbesteuer. Wäre das als Alternative zu dem hier vorliegenden Gesetzespaket für Sie erwägenswert?

Simon Rock (GRÜNE): Ich will mich ganz kurzfassen. Herr Müller, Sie können meine Frage auch, wenn Sie möchten, mit ja oder nein beantworten, weil es eine geschlossene Frage ist. Habe ich Sie richtig verstanden, dass, wenn diese redaktionelle Klarstellung in einem Änderungsantrag aufgenommen würde, das Ihre Zustimmung finden würde?

Vorsitzende Carolin Kirsch: Dann gebe ich die Fragen direkt weiter.

Carl Georg Müller (Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen): Ich darf hinten anfangen: Ja, es sollte dringend ein Änderungsantrag her, der diese redaktionelle Änderung vornimmt.

Mir ist keine Kommune bekannt, in der nach dem Status quo Wohnen entlastet würde.

Was erwarten wir an finanziellem und administrativem Aufwand? Das ist natürlich vorab schwierig einzuschätzen. Wir erwarten vor allen Dingen erheblichen Personalaufwand und auch finanziellen Mehraufwand allein mit Blick auf diese IT-Lösungen.

Ich bin kein ITler und kein Programmexperte, aber meines Wissens sind nach Rücksprache mit der kommunalen Praxis – und schon das ist ressourcenmäßig schwierig – die Hersteller grundsätzlich vertraglich verpflichtet, gesetzliche Anpassungen in ihren Programmen umzusetzen. Das müssen sie natürlich erst einmal auf die Straße bringen. Es gibt Hersteller, die bundesweit tätig und mit verschiedenen Grundsteuermodellen befasst sind. Das haben wir hier beim letzten Mal auch schon kurz skizziert. Mal eben eine Sonderlösung für NRW umzusetzen, ist wohl schon für die Großen schwierig, bei den Kleinen kann es sein, dass sie es gar nicht hinkriegen. Es gibt auch sehr kleine Softwarehäuser, die eben nicht die Manpower von SAP und Co haben. Gleichzeitig haben wir aber den Anspruch, dass alle Kommunen so einen Gesetzentwurf bis zum Jahresende umsetzen können.

Die übliche Regelung ist, dass die Hersteller diese gesetzlichen Änderungen abbilden müssen. Was die aber nicht ohne Weiteres abbilden müssen, sind Automatisierungen. In der Regel werden Updates verkauft, um den Kommunen die Veranlagung leichter zu machen, zum Beispiel die Querrechnung, mit deren Hilfe ich automatisch von einem differenzierten Hebesatz auf den anderen ein Gesamtaufkommen errechnen kann. Dazu zählt auch, dass die Hebesatzdifferenzierung automatisiert in die Veranlagungssoftware implementiert wird. Das war in der Vergangenheit ganz regelmäßig mit einem kostenpflichtigen Update verbunden. Mit den Updates verdienen die Hersteller ihr

Geld, und dies führt bei jeder einzelnen Kommune zu Kosten. Die Hersteller rechnen nicht einmal Kosten ab, und alle anderen bekommen es kostenlos, sondern das wird bei jeder Kommune abgerechnet.

Diese Kosten kann ich aktuell noch nicht abschätzen, aber das wird einen erheblichen finanziellen Aufwand mit sich bringen. Deshalb hat Kollege Ronnecker zu Recht darauf hingewiesen, dass die auf die IT bezogene Hilfestellung, die von Landesseite angeboten wurde, im Endeffekt allenfalls darin bestehen können wird, dass man den finanziellen Aufwand abnimmt.

Ja, es ist denkbar, dass die Kommunalaufsicht das aufgreift. Die werden zwar in erster Linie das Gesamtaufkommen im Blick haben, aber die werden natürlich auch schauen, dass es möglicherweise Differenzierungen geben kann, wobei es vielleicht auch eine Aufkommenserhöhung durch Anziehen der Steuerschrauben primär zulasten der einen oder anderen Gruppe gehen wird. Dabei spielt natürlich diese Differenzierung schon eine erhebliche Rolle. Auch der Blick auf Nachbarkommunen, die vielleicht anders differenziert oder auch gar nicht differenziert haben, kann dabei eine Rolle spielen. Ich will das nicht ausschließen, das ist aber kein schönes Szenario, über das ich gerne nachdenke.

Jan Koch (Verband Wohneigentum Nordrhein-Westfalen): Zu der grundsätzlichen Frage nach der Grundsteuer und ob es da vielleicht klügere Alternativen gibt. 60 Jahre lang hat die Verwaltung gesagt, es sei zu viel Aufwand und egal, was eigentlich besteuert wird und ob das mit der Realität noch übereinkommt. Dann haben wir sieben Jahre für eine Reform gebraucht. Die Eigentümer haben acht Monate Zeit bekommen, um ihre Erklärung abzugeben. Und jetzt stellt man fest, dass die Reform unliebsame Wirkungen hat. Ja, es ist durchaus sinnvoll, auch über Alternativen nachzudenken.

Was die Modellfrage angeht, glaube ich nicht, dass das allein die Antwort sein kann. Wir reden über ein Flächenmodell. Gerade aus unserer Perspektive ist die zeitliche Komponente, also Baujahrfragen, durchaus auch relevant.

Eine höhere Beteiligung der Kommunen an der Umsatzsteuer könnte eine mögliche Alternative sein. Grundsätzlich glaube ich, dass uns viel Diskussion erspart bliebe, wenn wir eine bessere kommunale Finanzierung hätten, also an das Grundproblem der kommunalen Finanzen herangingen. Ich kann mir aber noch kein Modell vorstellen, bei dem sich nicht trotzdem die Frage der Verteilung stellen würde. Auch da werden wir Diskussionen führen müssen.

Zu der Frage, ob mir eine Stadt bekannt ist, bei der es eine Entlastung des Wohnens gibt. Nein, ich kann es mir ehrlicherweise auch nur schwer vorstellen. Man muss allerdings schon sagen: Es gibt diese strukturellen Unterschiede, die sich vor allen Dingen daraus ergeben, ob eine Kommune viele ältere Grundstücke in der einen oder anderen Grundstücksart hat. Insofern lässt es sich für mich durchaus plausibel begründen, warum die Lastverschiebung nicht strukturell einheitlich ausgestaltet sein könnte. Aber diese Frage ist an der Stelle müßig. Wir werden in den nächsten Wochen ein bisschen

Haushalts- und Finanzausschuss (45.)

18.06.2024

Ausschuss für Heimat und Kommunales (46.)

lb

Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

mehr wissen und endlich die konkreten Zahlen und Fakten bekommen. Dann können wir eine vernünftige Entscheidung treffen.

Andreas Ehlert (Handwerk.NRW): Es wurde die Frage gestellt, ob wir uns vorstellen können, die kommunale Finanzierung möglicherweise anders darzustellen und in Summe auf das zu verzichten, was wir haben.

Wir haben dazu keine Beschlusslage. Diese Debatte müssten wir noch führen. Ich habe gewisse Sympathien dafür. Wir werden das auch offen in der Debatte beraten. Natürlich kann man sich einen Anteil an der Umsatzsteuer vorstellen. Man kann sich auch vorstellen, dass das Thema „Konnexität“ mal neu bewertet wird. Wenn den Kommunen permanent neue Aufgaben übertragen werden, dann kann man sicherlich darüber diskutieren, wer das bezahlt. Aber es gibt keine Beschlusslage. Insofern würde ich mich da nicht zu weit aus dem Fenster lehnen.

Vorsitzende Carolin Kirsch: Ich schaue in die Runde, ob es noch Wortmeldungen seitens der Sachverständigen gibt. – Das sehe ich nicht. Ich sehe auch keine weiteren Wortmeldungen der Kollegen Abgeordneten.

Damit haben wir das Ende der Anhörung erreicht. Im Namen der Ausschussmitglieder möchte ich mich noch einmal bei allen Sachverständigen sehr herzlich bedanken. Ich wünsche Ihnen eine gute Heimreise. Die Auswertung und die abschließende Beratung zu dem Gesetzentwurf sind für den 27. Juni gemeinsam mit dem AHeiKo vorgesehen.

Ich schließe die Sitzung.

gez. Carolin Kirsch
Vorsitzende

Anlage

24.06.2024/24.06.2024

Stand: 24.06.2024

Anhörung von Sachverständigen
des Haushalts- und Finanzausschusses
und des Ausschusses für Heimat und Kommunales

**Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender
Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der
Grundsteuer Nordrhein-Westfalen**
Gesetzentwurf der Fraktion der CDU und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN,
Drucksache 18/9242

am Dienstag, dem 18. Juni 2024
14.00 bis (max.) 16.00 Uhr, Raum E3 A02, Livestream

Tableau

eingeladen	Teilnehmer/innen	Stellungnahme
Städtetag Nordrhein-Westfalen Köln	Dr. Stefan Ronnecker	18/1557
Städte- und Gemeindebund NRW Düsseldorf	Carl Georg Müller	
Landkreistag Nordrhein-Westfalen Düsseldorf		
Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Köln	<i>Keine Teilnahme</i>	
Manfred Lehmann Deutsche Steuer-Gewerkschaft Landesverband NRW (DSTG NRW) Düs- seldorf	Manfred Lehmann	18/1549
Jan Koch Verband Wohneigentum Nordrhein-Westfalen e.V. Dortmund	Jan Koch	18/1574
Bund der Steuerzahler Nordrhein-Westfalen e.V. Vorsitzender Rik Steinheuer Düsseldorf	Sabina Büttner Philipp Sprengel	18/1559
Landesverband Haus & Grund Rheinland Westfalen Düsseldorf	Erik Uwe Amaya Dr. Johann Werner Fliescher	18/1560

eingeladen	Teilnehmer/innen	Stellungnahme
Handwerk.NRW Hauptgeschäftsführer Professor Dr. Hans Jörg Hennecke Düsseldorf	Andreas Ehlert Jonas Sterzenbach	18/1561
BFW NRW Landesgeschäftsführerin Elisabeth Gendziorra Düsseldorf	Elisabeth Gendziorra	18/1581

weitere Stellungnahmen:

Stadt Dormagen, Stadt Grevenbroich, Stadt Jüchen, Stadt Kaarst, Stadt Korschenbroich, Stadt Meerbusch, Stadt Neuss, Gemeinde Rommerskirchen	Stellungnahme 18/1481
Stadt Rhede	Stellungnahme 18/1515
Kollegiale Gemeinschaft der Bürgermeister/innen im Kreis Euskirchen	Stellungnahme 18/1562
IHK NRW	Stellungnahme 18/1572
Stadt Brühl	Stellungnahme 18/1576
unternehmer nrw	Stellungnahme 18/1579
Kollegienkonferenz des Rhein-Sieg-Kreises	Stellungnahme 18/1583