

## **Positionspapier**

# **Grundsteuer – Länderöffnungsklausel nutzen**

## **Warum das Bundesmodell nicht als Vorlage für eine Grundsteuer in NRW zu empfehlen ist:**

Das wertabhängige Modell des Bundes

- **ist aufwändig für Steuerpflichtige und Finanzverwaltung,**

*Es müssen 35 Mio. Grundstücke in Deutschland bewertet werden; dies wiederholt sich zu den regulären Feststellungszeitpunkten mindestens alle sieben Jahre. Erforderlich sind u.a. folgende Daten: Bodenrichtwerte, Mikrozensusmiete, Gebäudealter (Orientierung an erstmaliger Erstellung, späterer Großmodernisierung, An- und Umbauten?), Wohnungsanzahl und –größe je Gebäude, Anteil Wohnen / Gewerbe, Bruttogeschossfläche, Eigenschaft „öffentlich gefördert“ etc.*

*Es entsteht entsprechender Bürokratieaufwand für Unternehmen (Erklärungspflicht) und Finanzverwaltung (Prüfung Erklärungen), und es ist in mehreren Aspekten eine Streitanzahl zu erwarten.*

- **führt aufgrund verschiedener wertsteigernder Elemente zu einer sich regelmäßig ändernden Grundsteuerbemessungsgrundlage,**

*Bodenrichtwerte und Mikrozensusmieten als laufend wertsteigernde Faktoren führen zu einer laufenden Grundsteuererhöhung ohne kommunales Satzungserfordernis. Damit müsste eine Steuererhöhung nicht mehr durch die Kommune öffentlich gerechtfertigt werden.*

- **diskriminiert eine sozial verantwortliche Vermietung und enthält verfassungsrechtlich fragwürdige Ausnahmetatbestände.**

*Die Ausrichtung auf Mikrozensusmieten würde hochpreisigen Wohnraum zu Lasten niedrigerer Mieten begünstigen. Wird hierbei die Möglichkeit eines Nachweises tatsächlich niedrigerer Mieten nicht erlaubt (so das Bundesmodell), führt dies zu einer einseitigen Diskriminierung einer sozial verantwortlichen Vermietung.*

*Bei bestimmten Gruppen von Vermietungsunternehmen kommt im Bundesmodell eine niedrigere Steuermesszahl zur Anwendung. In Bezug auf den sozialen Wohnungsbau ist eine solche Ausnahme nachvollziehbar, nicht aber für eine Grundsteuerervergünstigung von Wohnungsunternehmen aufgrund der Anteilseignerschaft (zu 100 % in öffentlicher Hand mit vertraglicher Gewinnabführung) oder ihres steuerlichen Status (steuerbefreite Vermietungsgenossenschaften und gemeinnützige Wohnungsgesellschaften i. S. d. § 52 AO). Gerade in NRW ist die sozial verantwortliche Vermietung auch geprägt durch kommunale, kirchliche, gewerkschaftsverbundene Wohnungsunternehmen sowie steuerpflichtige Genossenschaften und Stiftungen und*

*familiengeführte Wohnungsunternehmen. Diese werden in verfassungsrechtlich nicht vertretbarer Weise durch derartige Ausnahmetatbestände benachteiligt.*

### **Empfehlung zur Nutzung der Länderöffnungsklausel:**

- Die **Nutzung der Länderöffnungsklausel** und eine Implementierung eines individuellen Modells auf Ebene des Bundeslandes NRW **sollte vertieft geprüft werden**. Denn es existieren Alternativen zum Bundesmodell, die weniger komplex und streit anfällig und trotzdem eine verfassungsfeste Grundlage für eine Grundsteuer sind.
- Die Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer sollte dabei einfach und transparent sein und allenfalls in beschränktem Maße durch wertsteigernde Komponenten eine permanente Grundsteuererhöhung zur Folge haben.  
In Frage kämen hierfür:
  - (reines) Flächenmodell,
  - Flächen-Lage-Modell (nach dem Vorbild Niedersachsen),
  - Boden(richt)wertmodell (nach dem Vorbild Baden-Württemberg).
- Nimmt man die verfassungsrechtlich gebotene Benennung eines Belastungsgrunds zur Entscheidungsfindung hinzu, sollte eine am Bodenrichtwert orientierte Grundsteuer gewählt werden. Hierzu könnte direkt an den Bodenrichtwerten (in NRW flächendeckend vorhanden) oder indirekt über an Bodenrichtwertzonen orientierte Lagefaktoren angeknüpft werden (Flächen-Lage-Modell). Über Steuermesszahlen könnten Besonderheiten einzelner Grundstücksarten pauschaliert berücksichtigt werden (allerdings korrigiert um die diesbezüglichen Mängel des Bundesmodells). Einer Orientierung am Modell Baden-Württembergs (Bodenrichtwert) oder am Niedersächsischen Modell (an Bodenrichtwerten orientiertes Flächen-Lage-Modell) steht grundsätzlich nichts entgegen.
- Die Orientierung an einem auch von anderen Bundesländern eingeführten Modell hätte außerdem den Vorteil, eine Systemprogrammierung nicht eigenständig durchführen / ausschreiben zu müssen.

### **Nachrangig sollten Vorschläge für eine Modifizierung des Bundesmodells geprüft werden**

**Vorbemerkung:** Da die oben genannten Kritikpunkte am Bundesmodell im Wesentlichen die Grundlage des Modells betreffen, ist auch eine modifizierte Übernahme des Bundesmodells nicht zu empfehlen. Lediglich einzelne Punkte könnten durch Modifikationen verbessert werden.

- Gegenüber dem Bundesmodell sollte der Nachweis einer geringeren tatsächlichen Miete als die Mikrozensusmiete zugelassen werden. Dies führt zu einer trennschärferen Berücksichtigung sozial verantwortlicher Vermietung.
- Hiermit verbunden sollten die sozialpolitisch motivierten Anpassungen der Steuermesszahl geschärft werden. Insbesondere sollte auf Abschläge im Falle bestimmter Steuerbefreiungen oder Eigentümerverhältnisse verzichtet werden, die ohnehin verfassungsrechtlich zweifelhaft sind. Stattdessen sollten allein sachlich begründete Minderungsstatbestände (z.B. sozialer Wohnungsbau) Berücksichtigung finden.
- Zahlreiche Mietwohngrundstücke von Wohnungsunternehmen sind nach dem Bundesmodell im Sachwertverfahren zu bewerten, da die Gebäude nicht zu über 80% der Wohn- und Nutzfläche zu Wohnzwecken vermietet werden. Damit ergibt sich eine zusätzliche Komplexität aufgrund des Nebeneinanders von zwei verschiedenen Bewertungsverfahren. Hier ist eine großzügigere Zuweisung zu Mietwohngrundstücken bzw. Geschäftsgrundstücken zu empfehlen (statt 80%: „überwiegend“).