

Neue Zweifel an Grundsteuerreform

Jura-Professoren melden Bedenken gegen das Vorgehen des Landes an. NRW erlaubt Städten unterschiedliche Sätze für Wohn- und Gewerbeimmobilien. Wer das umsetze, könne am Ende ganz ohne Einnahmen dastehen, lautet die Kritik.

VON MAXIMILIAN PLÜCK

DÜSSELDORF | Die Bürger in Nordrhein-Westfalen müssen sich darauf einstellen, dass in vielen Kommunen das Wohnen im Zuge der Grundsteuerreform teurer wird. Zwar hatte die Landesregierung den Städten und Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt, ab dem kommenden Jahr einen Anstieg bei den Wohnimmobilien mithilfe unterschiedlich hoher Hebesätze für Gewerbe- und Wohnimmobilien abzufedern. Doch davon werden viele keinen Gebrauch machen. Denn ein aktuelles Gutachten im Auftrag des Städtetags NRW, das unserer Redaktion vorliegt, kommt zu dem Schluss, dass dagegen massive rechtliche Bedenken bestehen. Verfasst haben es die Jura-Professoren Steffen Lampert aus Osnabrück und Lars Hummel aus Hamburg.

Mit dem in Prozent ausgedrückten Hebesatz wird der Steuermessbetrag einer bestimmten Immobilie multipliziert; daraus ergibt sich die zu zahlende Grundsteuer.

Der Geschäftsführer des Städtetags NRW, Helmut Dedy, fasst die Ergebnisse in einem Schreiben an die Oberbürgermeister so zusammen: „Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die landesgesetzliche Neuregelung nicht rechtsicher anwendbar ist. Die nur grobe Differenzierungsmöglichkeit nach Wohn- und Geschäftsgrundstücken ist nach Auffassung der Gutachter ungeeignet, um vor Ort eine Steuererleichterung für Wohngrundstücke regeln zu können.“

Schon bei einer Anhörung im Landtag hatten Vertreter der kommunalen Spitzenverbände ihre Bedenken gegen die differenzierten Hebesätze zu Protokoll gegeben und zugleich erklärt, dass wohl zahlreiche Kommunen nicht von der

eingräumten Möglichkeit Gebrauch machen würden – was dann in vielen Kommunen zu einer höheren Belastung beim Wohneigentum führen wird. Da die Grundsteuer auch auf die Mieter umgelegt werden kann, sind nahezu alle Bürger in NRW davon betroffen. Der Städtetag rät nun seinen Mitgliedskommunen, bei den anstehenden Haushaltsberatungen auf die Unsicherheiten hinzuweisen.

Erst Anfang September hatte NRW-Finanzminister Marcus Optendrenk (CDU) ein eigenes Gutachten vorgelegt, das zu dem Schluss kam, dass die differenzierten Hebesätze zulässig seien, und keine bedeutsamen rechtlichen Risiken für die Kommunen bei der Anwendung der Neuregelung sah.

Dedy zufolge zeigt das Städtetagsgutachten dagegen auf, „dass klagewilligen Steuerpflichtigen und Verbänden mehrere Argumentationslinien gegen differenzierende Hebesatzsatzungen zur Verfügung stehen. Zumindest hohe Fallzahlen an Widersprüchen gegen neue Grundsteuerbescheide, die auf differenzierenden Satzungen beruhen, sind damit sehr wahrscheinlich.“ Beide Gutachten kämen zu dem Ergebnis, dass im Falle einer festgestellten Gleichheitswidrigkeit einer Differenzierung das Steuerausfallrisiko der Kommunen hoch wäre.

FDP-Fraktionsvize Ralf Witzel sieht sich in seiner Kritik bestärkt: „Die Gutachter bestätigen unsere kritischen Befunde. Das Modell des Finanzministers erreicht seine versprochenen Ziele gar nicht.“ Auch deshalb sei es angreifbar. „Wir können Stadträten daher gegenwärtig nicht guten Gewissens ein Hebesatzsplitting empfehlen. Mit einer Zustimmung gehen Kommunen finanzielle und rechtliche Wagnisse ein, ohne die zugrunde liegenden Probleme des Scholz-Modells zu beseitigen.“ Der Ärger bei allen nachteilig Betroffenen sei groß, sagt der FDP-Politiker. „Die Grundsteuerreform gehört an sich schnellstens zurück in die Montagehalle. Ein Smart Repair reicht leider nicht mehr aus.“

Das Städtetagsgutachten werfe unter anderem die Frage auf, „ob es dem Gesetzgeber nicht möglich gewesen wäre, trennschärfer zu differenzieren, als er es durch die Differenzierung zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken unternahm“. Tatsächlich listet das NRW-Finanzministerium selbst auf seiner Homepage insgesamt neun unterschiedliche Grundstücksarten auf: Demnach fallen unter das Wohneigentum Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Miet-

wohngrundstücke sowie das Wohnungseigentum selbst. Zu den Nichtwohngrundstücken zählt es Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, sonstige bebaute und unbebaute Grundstücke.

INFO

Widersprüche und Korrekturen in NRW

Widerstand Neben über 1,5 Millionen Einsprüchen sind auch 90 Klagen in NRW gegen die Grundsteuerbescheide eingereicht worden. Bereits 135.000 fehlerhafte Steuerbescheide mussten nachgebessert werden.

Schätzungen In 348.000 Fällen müssen die Finanzbehörden die Werte noch schätzen.