

02.11.2024

Stadt Bielefeld
Anregungs- und
Beschwerdeausschuss

Per E-Mail: rechtsamt@bielefeld.de

Anregung nach § 24 GO NRW betreffend die Festsetzung des Hebesatzes für die Grundsteuer B

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich rege an, dass die Stadt Bielefeld durch einen entsprechenden Beschluss des Rats von der landesgesetzlich gegebenen Möglichkeit, im Rahmen der Grundsteuer B differenzierte Hebesätze für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke festzusetzen, Gebrauch macht, um auf diesem Wege eine gravierende Erhöhung der Wohnkosten für alle in Bielefeld lebenden Menschen zu vermeiden oder ihren Anstieg zumindest in erträglichem Rahmen zu halten.

Zur Begründung:

Wohnen ist ein elementares Bedürfnis eines jeden Menschen. Für viele Bürgerinnen und Bürger ist es in den letzten Jahren immer schwerer geworden, sich mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Neben den gestiegenen Baulandpreisen, Zinslasten und Handwerkerkosten, die sich zwangsläufig in höheren Kauf- und Mietpreisen niederschlagen, sind es auch und gerade die Betriebskosten, die die Wohnkosten in die Höhe treiben. Dies bestätigen die kürzlich veröffentlichten Ergebnisse des Wohnkostenberichts NRW. Die Betriebskosten, zu denen auch die Grundsteuer gehört, treffen nicht nur Immobilieneigentümer, sondern auch Mieter über die Betriebskostenabrechnung. Das im Grundgesetz verankerte Sozialstaatsprinzip und Artikel 29 der Landesverfassung NRW verpflichten staatliche Institutionen auf allen Ebenen, die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum bei ihren Entscheidungen mit einzubeziehen. Angesichts bestehender Wohnraumknappheit besteht partei- und gremienübergreifend Einigkeit darüber, dass die Wohnnebenkosten nicht weiter steigen sollten.

Leider zeigte eine Auswertung der im Rahmen der Grundsteuerreform in NRW mühsam erhobenen Grundstückswerte große strukturelle Verschiebungen. Bei Anwendung der gesetzlich vorgegebenen Messzahlen und einem -wie bisher- einheitlichen Hebesatz würden diese zu einer erheblich höheren, durchschnittlichen Grundsteuer für Wohnimmobilien und einer im Durchschnitt deutlich reduzierten Grundsteuer für Geschäftsgrundstücke führen.

Dieses Ergebnis lässt sich nicht allein durch die von Bundesverfassungsgericht zu Recht geforderte Fortschreibung der Wertverhältnisse rechtfertigen. Es handelt sich um eine Folge der misslungenen

Regelungen zur Grundsteuerreform, quasi um einen gesetzlichen „Webfehler“, der, wie sich jetzt zeigt, für viele Eigentümer und auch Mieter privaten Wohnraums erhebliche und dauerhafte wirtschaftliche Konsequenzen haben wird, wenn nicht jemand die Notbremse zieht.

Die Stadt Bielefeld hat – wie auch viele andere Kommunen und der Städtetag – das Problem erkannt und das Land NRW sogar als eine der ersten Kommunen mit seinem Beschluss aus dem Dezember 2023 aufgefordert, landesgesetzliche Korrekturen bei der Grundsteuerberechnung vorzunehmen und in diesem Rahmen die Steuermesszahlen zulasten von Geschäftsgrundstücken und zugunsten von Wohngrundstücken anzupassen. Das Ergebnis ist bekannt. In Düsseldorf scheute man die Verantwortung, verwies auf regionale Unterschiede und erlaubte den Kommunen stattdessen, das gewünschte Ziel der Wohnkostenstabilisierung selbst über eine Hebesatzdifferenzierung herbeizuführen. Ich teile die Kritik der Kommunen an dieser Vorgehensweise ausdrücklich. Leider ist damit das eigentliche Problem aber nicht gelöst.

Mit bislang 660 % gehörte der Hebesatz für die Grundsteuer B in Bielefeld schon zu den höchsten in ganz Nordrhein-Westfalen. Es ist nachvollziehbar, dass die Stadt Bielefeld in Zeiten knapper Kassen auch zu unangenehmen Maßnahmen greifen muss, um eine drohende Haushaltssicherung zu vermeiden.

Ein einheitlicher Hebesatz von 815 %, wie er in Bielefeld aktuell angedacht ist, würde im Bereich der Wohnimmobilien zu massiven Kostensteigerungen führen. Besonders betroffen wären Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Schon bei der zunächst seitens der Verwaltung ins Spiel gebrachten Anhebung auf 762 %, errechnete der Kämmerer, dass sich für die Grundsteuerlast für Ein- und Zweifamilienhäuser 25 % bzw. 17 % erhöhen würde, während Geschäftsgrundstücke durchschnittlich um mehr als 55 % und gemischt genutzte Grundstücke um 32 % entlastet würden. Hierbei handelt es sich, wie man betonen muss, nur um Durchschnittswerte. Die Steigerungen können und werden bei einzelnen Objekten, abhängig vom individuellen Grundsteuerwert, auch deutlich höher ausfallen, weil viele Wohnimmobilien im Rahmen der Grundsteuerreform im Vergleich zu den alten Einheitswerten deutlich höher bewertet wurden. Die erhöhten Grundsteuerwerte einerseits und die deutlich höheren Hebesätze andererseits werden diese Immobilien doppelt belasten und die Wohnkosten der betroffenen Eigentümer und Mieter drastisch in die Höhe schnellen lassen. Ein einheitlicher Hebesatz von 815 % kann im Einzelfall durchaus dazu führen, dass sich Familien, Alleinstehende und Senioren im eigenen oder gemieteten Einfamilienhaus (hierzu zählen auch Reihenhäuser und Doppelhaushälften) von der damit verbundenen zusätzlichen Kostenlast erdrückt sehen. Gleiches gilt auch für Selbstnutzer und Mieter anderer Wohnimmobilien.

Als Volljuristin im Bereich der Immobilienwirtschaft und zugleich als besorgte Bielefelder Bürgerin, wohnhaft in einem Reihnhaus in einer Siedlung, die ganz überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Wohnungseigentümergeinschaften besteht, kann ich diese Ungerechtigkeit nicht sehenden Auges geschehen lassen, zumal es durchaus eine Lösung gibt:

In einem vom Finanzministerium des Landes NRW beauftragten und mehr als 80 Seiten umfassenden, juristisch sauber argumentierten Rechtsgutachten haben die renommierten Universitätsprofessoren Drüen und Krumm dargelegt, dass es für die Festsetzung unterschiedlicher Hebesätze keiner tiefergehenden Begründung bedarf. Es genügt danach, dass die Kommune die Verantwortung für den Lenkungszweck, also für den Sachgrund der Differenzierung (hier: Reduzierung bzw. Stabilisierung der Wohnnebenkosten), übernimmt. Nach Auffassung der Gutachter ist aber weder eine dezidierte Darstellung der aktuellen kommunalen Wohnkostenentwicklung noch eine detaillierte Begründung der geplanten konkreten Hebesatzspreizung erforderlich. „Im Hinblick auf die gerichtliche Kontrolle der Rechtfertigung der mit der Hebesatzdifferenzierung einhergehenden Ungleichbehandlung

existiert lediglich eine gewisse Dokumentationsobliegenheit“ (Drüen/Krumm, S. 60). Bei einer Messzahldifferenzierung von bis zu 50 % ist nur eine grobe Verhältnismäßigkeitsprüfung durchzuführen (Drüen/Krumm, S. 9). Hierbei hilft das Gutachten mit weiteren Erläuterungen. In dem vom Städtetag NRW beauftragten Rechtsgutachten gehen die Professoren Lampert und Hummel meines Erachtens hingegen von völlig überzogenen Begründungsanforderungen aus.

Zwar besteht grundsätzlich -wie bei jeder kommunalen Rechtssetzung- auch bei der Festsetzung differenzierter Hebesätze ein Klagerisiko. Dieses mag auch größer sein als bei einem einheitlichen Hebesatz. Das Prozessrisiko könnte jedoch durch eine bedachte und auf Ausgleich aller beteiligten Interessen ausgerichtete Festlegung der konkreten differenzierten Hebesätze deutlich minimiert werden. Hierzu könnten zunächst die jeweiligen aufkommensneutralen Grundsteuerhebesätze für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke ermittelt und die finanziellen Auswirkungen beispielhaft errechnet werden. Auf Basis dieser Zahlen könnten dann nach politischer Diskussion differenzierte Hebesätze gefunden und beschlossen werden, die einerseits die Wohnkosten gegenüber einem einheitlichen Hebesatz entlasten und andererseits die Eigentümer von Nichtwohngrundstücken nicht über Gebühr belasten. Letztere sind wegen ihrer nach der Grundsteuerreform durchschnittlich deutlich niedrigeren Grundsteuermessbeträge und der Ausgleichsmöglichkeit über die Ertragssteuern ohnehin vom „Grundsteuer-Schock“ nicht bzw. nicht so stark betroffen. Ein so gefundener Kompromiss fände in der Bevölkerung eine bessere Akzeptanz und sähe sich voraussichtlich deutlich weniger Einwänden ausgesetzt.

Auch wenn im Hinblick auf die noch notwendige praktische Umsetzung die Zeit drängt, ist die Entscheidung für oder gegen differenzierte Grundsteuerhebesätze zu wichtig, um sie übereilt zu treffen.

Natürlich ist es legitim, mit der Entscheidung für einen einheitlichen Hebesatz den sichersten Weg zu wählen. Herr Kaschel als Kämmerer muss ihn schon von Berufs wegen empfehlen.

Die Ratsmitglieder wurden von den Bielefelder Bürgerinnen und Bürgern aber im Vertrauen darauf gewählt, dass sie nicht den einfachsten oder sichersten, sondern den von ihnen als in der Sache richtig und zielführend erkannten Weg wählen und in diesem Sinne entscheiden. Die gravierenden und im Ergebnis unerwünschten Auswirkungen eines „Weiter so!“ auf die Wohnkosten sind der Stadt Bielefeld und auch den Kommunalpolitikern schon seit vielen Monaten, spätestens jedoch seit Ende 2023, bekannt.

Darum appelliere ich an die Mitglieder des Rats: Bitte seien Sie mutig! Nutzen Sie die Möglichkeit der differenzierten Hebesätze zur Stabilisierung der Wohnnebenkosten, damit Wohnen in Bielefeld für alle bezahlbar und attraktiv bleibt.

Falls sich der Rat dennoch für einen einheitlichen Hebesatz entscheiden möchte, bitte ich darum, dessen Höhe im Hinblick auf die zu erwartende erhebliche Steigerung der Wohnkosten zunächst so niedrig wie irgend möglich festzusetzen. Neben den noch nicht in die Berechnung eingeflossenen, weil noch ausstehenden oder streitigen, Messbeträgen diverser Grundstücke sollten in diesem Rahmen auch alternative Finanzierungsmöglichkeiten und Einsparpotentiale kritisch in den Blick genommen werden. Bei Bedarf müsste dann im nächsten Jahr nachjustiert werden.

Mit freundlichen Grüßen