



FDP Ratsfraktion Haan * Dieker Str. 85 * 42781 Haan

An die Bürgermeisterin der Stadt Haan
Frau Dr. Bettina Warnecke
Kaiserstr. 85
42781 Haan

10. Mai 2022

Sehr geehrte Frau Dr. Warnecke,

zur Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 14. Juni 2022 stellt die FDP-Fraktion
folgenden **Antrag zur Grundsteuer : Nutzung der Länderöffnungsklausel in NRW**

I. Ausgangslage

Nach der Neuregelung des Bundes wird die Grundsteuer ab dem Jahr 2025 nach dem wertbasierten Scholz-Modell erhoben, sofern die Bundesländer keine abweichenden eigenen Grundsteuermodelle umsetzen. Bisher gab es in NRW anders als in anderen Flächenländern leider keine politische Mehrheit für die Nutzung der entsprechenden Länderöffnungsklausel. Stand heute käme in NRW damit ab dem Jahr 2025 das Scholz-Modell zum Tragen: Im Rahmen dieses Modells sollen die Verkehrswerte von Immobilien als Bemessungsgrundlage in einer bürokratischen Hauptfeststellung alle sieben Jahre neu bewertet werden. Bei absehbar weiter steigenden Immobilienpreise wird das Scholz-Modell ohne turnusmäßige aktive Hebesatzsenkungen durch die Kommunen aufgrund dieser inneren Wertdynamik zu fortlaufenden, automatischen Steuererhöhungen führen. Einen dauerhaften Ausweg aus dieser Steuerspirale bietet nur ein eigenes flächenbasiertes Grundsteuermodell, bei dem sich der Grundsteuerwert hauptsächlich über konstante Grund- und Gebäudeflächen und nicht über fortlaufend steigende Bodenwerte und Mietpreisniveaus bestimmt.

Darüber hinaus sieht das Scholz-Modell klageanfällige, politisch motivierte Steuerrabatte vor. Das gefährdet die rechtssichere Erhebung dieser wichtigen kommunalen Steuer.

Beispielsweise würde der geplante Steuerrabatt für Genossenschaftswohnungen dazu führen, dass bei einem Wohnblock mit teilweise genossenschaftlichen und teilweise privat vermieteten Wohnungen die Bewohnerinnen und Bewohner in identischer Wohnlage in identisch großen Wohnungen eine unterschiedlich hohe Grundsteuerlast tragen müssten.

Die Grundsteuer dient im Kern jedoch der Bereitstellung der öffentlichen kommunalen Infrastruktur. Es gibt keinen plausiblen Grund, warum die Menschen diese Infrastruktur in identischer Wohnlage nur in Abhängigkeit der Besitzstruktur ihrer bewohnten Immobilie in unterschiedlichem Umfang nutzen - und bezahlen - sollten.

II. Beschlussvorschlag

Der Rat stellt fest:

- (1) Eine ab dem Jahr 2025 rechtssicher erhobene Grundsteuer ist für die Finanzierung und Bereitstellung der kommunalen Infrastruktur von zentraler Bedeutung.
- (2) Das Scholz-Modell würde ohne aktive, fortlaufende Hebesatzsenkungen der Kommune bei steigenden Immobilienpreisen zu einer immer weiter steigenden Grundsteuerlast für die Bürgerinnen und Bürger führen, was nicht vertretbar ist.

Der Rat fordert die Bürgermeisterin der Stadt Haan auf, sich beim Land NRW

- (3) für die Nutzung der Länderöffnungsklausel einzusetzen, um auch in NRW ein faires, transparentes und bürokratiearmes Grundsteuermodell umzusetzen. Diese Anforderungen lassen sich am besten in einem flächenbasierten Grundsteuermodell mit Lagefaktoren verwirklichen, wie es viele andere Bundesländer in unterschiedlichsten Regierungskonstellationen (u. a. Hamburg, Niedersachsen, Hessen, Bayern) einführen werden.

Mit freundlichen Grüßen



Dirk Raabe
Stellv. Fraktionsvorsitzender