

14.08.2023

Antrag

der Fraktion FDP

Mehr bürgerfreundliche Politik: Feldzug gegen Wohneigentum beenden – Wohnen muss bezahlbar bleiben!

I. Ausgangslage

Die eigene Wohnung oder das eigene Haus, also selbst genutztes Wohneigentum, bietet Unabhängigkeit und wirtschaftliche Sicherheit. Die eigenen vier Wände sind ein Stück persönliche Freiheit und Zukunftssicherung. Ein Eigenheim ist für viele das ideale und gewünschte Wohnumfeld – von der Familiengründung bis zum sorgenfreien Altwerden. Auch noch heute gilt: Wer selbstgenutztes Wohneigentum erworben hat, hat einen wichtigen Baustein zur wirtschaftlichen Sicherheit geschaffen.

Kein Wunder, dass der Traum vom Eigenheim bei vielen den Menschen nach wie vor groß ist. Hätten sie die Wahl, wollen weit mehr als 80 Prozent der Menschen lieber in einem Eigenheim leben als zur Miete. Allerdings kann sich gegenwärtig nicht einmal die Hälfte diesen Wunsch erfüllen.

In Deutschland ist die Wohneigentumsquote im OECD-Vergleich am zweitniedrigsten. Politische Anreize zur Erhöhung der Wohneigentumsquote sind auch aus verteilungspolitischen Gründen sinnvoll. Wenn beispielsweise mehr Menschen Wohneigentum erwerben, sinkt die Nachfrage nach Mietwohnungen, was dazu beitragen kann, den in einigen Städten angespannten Mietwohnungsmarkt zu entspannen.

Engpässe bei Baumaterialien und im Handwerk sowie eine hohe Inflation mit steigenden Heiz- und Strompreisen haben zu anziehenden Baukosten und Bauzinsen sowie Verbraucherpreisen geführt. Dies hat nicht nur den Traum von den eigenen vier Wänden für viele Menschen weit in die Ferne rücken lassen, sondern auch das Wohnen an sich verteuert. In dieser Phase ist es politisch geboten, Maßnahmen zu ergreifen, die den Erwerb und die Nutzung von Wohneigentum so günstig wie möglich halten und bestmöglich vereinfachen.

Die schwarz-grüne Landesregierung macht bisher das genaue Gegenteil. Wer selbstgenutztes Wohneigentum hat oder erwerben will, dembürdet die Landesregierung immer wieder neue Kosten auf. Damit trägt die Landesregierung zum wirtschaftlichen Abschwung Nordrhein-Westfalens bei. Zu den jüngst getroffenen Entscheidungen gehören:

Grundsteuerchaos verkompliziert und verteuert Wohneigentum

Die Landesregierung aus CDU und GRÜNEN hält in NRW trotz aller Probleme am maximal bürokratischen Scholz-Modell fest. Alle Eigentümerinnen und Eigentümer müssen deshalb in ein kompliziertes Antragsformular Daten eintragen, welche dem Staat größtenteils bereits vorliegen. Über 4 Millionen Mal haben sich Bürgerinnen und Bürger telefonisch an die Grundsteuerhotline gewandt, um den bürokratischen Anforderungen irgendwie Herr zu werden. Zu den bereits erlassenen Grundsteuerbescheiden sind bereits weit über 700.000 Einsprüche eingegangen. Das schwarz-grüne Festhalten am Scholz-Grundsteuermodell entwickelt sich zu einem Bürokratiemonster, welches die Bürgerinnen und Bürger unnötig belastet und in Finanzverwaltung und Justiz unnötig Ressourcen bindet, die für andere Zwecke (z.B. die schnellere Bearbeitung von Einkommensteuererklärungen oder die Verfolgung von Steuerhinterziehung) sinnvoller aufgewendet werden könnten.

Doch das Festhalten von CDU und GRÜNEN am Bundesmodell ist nicht nur aufgrund der damit für die Bürgerinnen und Bürger verbundenen bürokratischen Belastung problematisch, sondern auch aufgrund zahlreicher innerer Widersprüche. Aufgrund der diesem Modell innewohnenden Wertdynamik kommt es mit großer Wahrscheinlichkeit bei absehbar weiter steigenden Immobilienpreisen zu einer immer höheren Grundsteuerbelastung sowohl für Mieterinnen und Mieter als auch für selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer sowie die Betriebe in Nordrhein-Westfalen.

Die FDP-Landtagsfraktion hat sich frühzeitig für die Nutzung der Länderöffnungsklausel eingesetzt und als ersten Gesetzesentwurf der 18. Legislaturperiode des Landtags Nordrhein-Westfalen einen Gesetzesentwurf für ein einfacheres flächenbasiertes Grundsteuermodell eingebracht (Drucksache 18/49). Bedauerlicherweise hat die CDU in Nordrhein-Westfalen die Nutzung der Länderöffnungsklausel in der 17. Legislaturperiode zunächst blockiert. Den von der FDP-Landtagsfraktion eingebrachten Gesetzentwurf hat die neue Koalition bedauerlicherweise abgelehnt.

Hohe Grunderwerbsteuer behindert Eigentumserwerb

Die Vorgängerregierung aus CDU und FDP hat im vergangenen Jahr das Förderprogramm NRW.Zuschuss Wohneigentum aufgelegt. Ziel des Förderprogramms ist es, Familien beim Immobilienerwerb zu unterstützen. Die Förderung wirkt dabei faktisch wie eine anteilige Rückerstattung der Grunderwerbsteuer, die leider im Ländervergleich in Nordrhein-Westfalen überdurchschnittlich hoch ist. Kein anderes Bundesland verlangt einen höheren Steuersatz, etliche aber einen niedrigeren. In eineinhalb Jahren hat das Förderprogramm rund 50.000 Bürgerinnen und Bürgern und vor allem Familien dabei geholfen, sich den Lebenstraum eines Eigenheims zu erfüllen.

Schwarz-Grün hat dieses erfolgreiche Förderprogramm allerdings nunmehr während der parlamentarischen Sommerpause und ohne Vorwarnung eingestellt, mutmaßlich um die vorhandenen Restmittel für andere Zwecke verwenden zu können. Diese Entscheidung steht im deutlichen Widerspruch zu den vorherigen Aussagen des Finanzministers, der eine Fortsetzung des Förderprogramms bis zum vollständigen Abruf der vom Landtag für dieses Förderprogramm zur Verfügung gestellten Mittel versprochen hatte. Damit kehrt NRW wieder zur deutschlandweit höchsten Grunderwerbsteuer wie zu rot-grünen Zeiten unter Führung von Ministerpräsidentin Hannelore Kraft zurück. Kein anderes Bundesland macht es seinen Bürgerinnen und Bürgern heute schwerer, Wohneigentum zu bilden.

Unterdessen hat Bundesfinanzminister Christian Lindner vorgeschlagen den Bundesländern die Einführung eines Freibetrags für selbstgenutztes Wohneigentum bei der Grunderwerbsteuer zu ermöglichen. Der nordrhein-westfälische Finanzminister Dr. Marcus Optendrenk hat sich als Vorsitzender der Finanzministerkonferenz nicht nur dazu entschieden, diesen Vorschlag nicht aufzugreifen, sondern kritisierte den Bundesfinanzminister sogar ausdrücklich für seinen Vorschlag.

Fehlende Entlastungen bei Straßenausbaubeiträgen und Erschließungsbeiträgen

Straßenausbaubeiträge werden dem Anlieger einer Straße von der Kommune in Rechnung gestellt, wenn „seine“ Straße erneuert, erweitert oder verbessert wird. Und das kann teuer werden.

Der Landtag hat im März 2022 noch mit schwarz-gelber Mehrheit beschlossen, Bürgerinnen und Bürger bei den Straßenausbaubeiträgen nicht nur hälftig zu entlasten, sondern vollständig. Aktuell übernimmt das Land die Straßenausbaubeiträge durch ein Förderprogramm entsprechend zu 100 Prozent. Die Förderung erfolgt als Zuweisungen des Landes an die Kommunen. Diese geben die Förderung an die Anlieger weiter, indem sie die Zuweisung bei der Berechnung der Straßenausbaubeiträge berücksichtigen. Ist der Fördertopf einmal leer, drohen Anliegern wieder erhebliche Kosten durch Ausbaubeiträge.

Die regierungstragenden Parteien CDU und GRÜNE haben in ihrem Koalitionsvertrag die vollständige Abschaffung der Beiträge vereinbart. Bisher ist jedoch nichts auf den Weg gebracht worden. Dabei braucht es aufgrund der vielen Kostensteigerungen schnellstmöglich eine Änderung des Kommunalabgabengesetzes, bei der die Möglichkeit zur Erhebung der Straßenausbaubeiträge endgültig gestrichen wird. Straßenausbaubeiträge für Eigentümerinnen und Eigentümer darf es nicht mehr geben.

Auch im Bereich der Erschließungsbeiträge werden Eigentümerinnen und Eigentümer durch die Landesregierung nicht konsequent entlastet. Erschließungsbeiträge werden gerade in Neubaugebieten erhoben. Mit diesen Beiträgen legt die Kommune Kosten für die erstmalige Erstellung einer Straße auf die anliegenden Eigentümerinnen und Eigentümer um. Die Kommune darf Anliegern hierbei 90 Prozent der Kosten aufbürden. Dafür gab es früher keine Frist: Kommunen konnten auch erst Jahrzehnte später abrechnen. Zweit- oder Dritteigentümerinnen und Eigentümer wurden plötzlich mit einem hohen Beitragsbescheid überrascht, entgegen der Annahme, der Vorbesitzer hätte die Erschließung längst in Rechnung gestellt bekommen. Die Praxis, erst 30 Jahre später abzurechnen, wurde vom Bundesverfassungsgericht wegen unzureichender Vorhersehbarkeit für verfassungswidrig erklärt.

Als Reaktion konnte sich die Landesregierung nur dazu durchringen, den Kommunen eine Frist von 20 Jahren für die Abrechnung einer neuen Straße vorzuschreiben. Die Vorhersehbarkeit eines plötzlichen Kostenschocks ist damit keineswegs beseitigt. Wohneigentümerinnen und Eigentümer müssen weiter fürchten, auch Jahrzehnte nach dem Baubeginn eine hohe Rechnung von ihrer Kommune zu bekommen. Sowohl für junge Familien, die sich ihren Traum vom Eigenheim nur mühsam erfüllen konnten, als auch für alteingesessene Anwohnerinnen und Anwohner bleibt die Bedrohung durch einen plötzlichen Kostenhammer Realität.

Um die Beiträge für die neue Straße fair und verlässlich zu gestalten, braucht es kürzere Verjährungsfristen. Wenn ein Handwerker seine Rechnung nicht binnen drei Jahren nach der Arbeit stellt, muss diese auch nicht gezahlt werden. Es muss gelten: Sobald der Teer vor der Haustür trocken ist, hat die Kommune zehn Jahre Zeit, die Rechnung zu stellen. Unabhängig

vom Zustand der Straße müssen alle Baumaßnahmen bis 25 Jahre nach dem ersten Spatenstich abgerechnet werden.

Zu hohe Abwassergebühren werden berechnet

Das Oberverwaltungsgericht Münster (OVG) hat am 17. Mai 2022 ein weitreichendes Urteil zu der Gebührenkalkulation von Abwässern verkündet. Ein Bürger hatte zuvor gemeinsam mit dem Steuerzahlerbund gegen einen Gebührenbescheid zu hoher Abwassergebühren geklagt. Das OVG urteilte, dass der Bescheid um 18 Prozent zu hoch angesetzt gewesen sei. Bei der Gebührenberechnung fließen Anschaffungs- und Betriebskosten für das Kanalnetz und Wasseraufbereitungsanlagen als Fixkosten mit ein. Diese Kosten, wie auch die Zinssätze konnten für einen Zeitraum der letzten 50 Jahre gemittelt werden. Das OVG kam nun zu dem Schluss, dass die Kommunen bei der Kalkulation ihrer Abwassergebühren nur die Zinsen der letzten zehn Jahre zugrunde legen dürfen. Bei der Abschreibung vom Wiederbeschaffungszeitwert müssten außerdem die realen Zinsen berücksichtigt werden.

Bereits Ende 2022 hat sich der Landtag im Rahmen des Beratungsverfahrens zum Zweiten Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften (GV. NRW. 2022 S. 1063) intensiv mit den Abwassergebühren befasst. Die schwarz-grüne Landesregierung hat allerdings die Chance verstreichen lassen, die Bürgerinnen und Bürger zu entlasten. Das Gesetz erlaubt nun Kommunen weiterhin, höhere Gebühren von den Bürgerinnen und Bürgern einzuziehen.

Anstatt Bürgerinnen und Bürger gerade in der aktuellen Zeit mit hoher Inflation zu entlasten, verteuert die schwarz-grüne Landesregierung das Leben der Bürgerinnen und Bürger von Nordrhein-Westfalen zusätzlich. Die Berechnung der Abwassergebühren sollte sich fairerweise an der aktuellen gesamtwirtschaftlichen Zinsentwicklung orientieren und nicht an künstlich hohen Zinssätzen, die nur für klamme kommunale Kassen gut sind. Die Berechnung der Gebühren muss transparenter für die Bürgerinnen und Bürger gestaltet werden.

Bereits jetzt befinden sich von den 25 teuersten Gemeinden in ganz Deutschland 15 in NRW. Laut „Haus und Grund“ macht die Wasserrechnung inzwischen fünf Prozent der Wohnkosten aus.

Eigenheimbau wird mit dem geplanten „Kieseuro“ verteuert

Die Landesregierung ist bisher nicht von ihrem geplanten Vorhaben abgerückt, bis spätestens zum 1. Januar 2024 eine gesonderte Abgabe auf Kies und Sand einzuführen. Damit werden sich die Baukosten für Eigenheime in Nordrhein-Westfalen politisch induziert weiter verteuern.

Diese Preissteigerung betreffe zunächst alle aus Kies und Sand weiterverarbeiteten Produkte wie Beton, Mörtel, Putz oder Asphalt, aber auch viele andere Produktionsprozesse wie die Trinkwasseraufbereitung würden verteuert.

Der Bau eines Eigenheims und die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum wird damit weiter verteuert und ausgebremst. Ebenfalls höhere Kosten für die Sanierung von Straßen und Brücken und der Bau von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien fallen an.

Um mehr Menschen den Traum von den eigenen vier Wänden nicht noch weiter zu erschweren, muss die Landesregierung dringend auf die geplante Rohstoffabgabe verzichten. Jetzt können die richtigen Maßnahmen ergriffen werden, um Bauen und Sanieren für alle so günstig wie möglich zu gestalten: Den schonenden Abbau von günstigen heimischen Baurohstoffen

weiter ermöglichen, den Einsatz alternativer Baustoffe und Baumethoden weiter vereinfachen und die Bauplanung vollständig digitalisieren.

II. Beschlussfassung

Der Landtag stellt fest:

- Selbst genutztes Wohneigentum bietet Unabhängigkeit und wirtschaftliche Sicherheit. Ein Eigenheim ist für viele das ideale und gewünschte Wohnumfeld – von der Familiengründung bis zum sorgenfreien Altwerden.
- Engpässe bei Baumaterialien und im Handwerk, eine hohe Inflation mit steigenden Heiz- und Strompreisen, haben zu anziehenden Baukosten und Bauzinsen sowie Verbraucherpreisen geführt und nicht nur den Traum von den eigenen vier Wänden für viele Menschen weiter in die Ferne rücken lassen, sondern das Wohnen an sich verteuert.
- Es ist Aufgabe des Landes, Maßnahmen zu ergreifen, die den Erwerb und die Nutzung von selbstgenutztem Wohneigentum so günstig wie möglich halten und bestmöglich vereinfachen.

Der Landtag beauftragt die Landesregierung,

- für die nächste Bewertungsrunde bei der Grundsteuer einen Systemwechsel hin zu einem einfacheren flächenbasierten Grundsteuermodell sowie vorausgefüllten Steuererklärungen vorzubereiten, die auch verständlich sind.
- das Förderprogramm NRW.Zuschuss Wohneigentum bis zum Ende des Jahres 2024 weiter fortzuführen, indem die vom Landtag dafür zur Verfügung gestellte Summe von 400 Mio. EUR vollständig für den vorgesehen Förderzweck verausgabt und mit weiteren Fördermitteln in ausreichender Höhe ausgestattet wird.
- sich auf Bundesebene für die Einführung eines Freibetrags bei der Grunderwerbsteuer einzusetzen.
- die Straßenausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NRW (KAG NRW) rückwirkend zum 1. Januar 2018 für die beitragspflichtigen Eigentümerinnen und Eigentümer abzuschaffen und die ausbleibenden Einnahmen für die Kommunen landesseitig zu ersetzen.
- wieder eine zeitliche Obergrenze von zehn Jahren (ab Vorteilslage) für die Festsetzung von Straßenerschließungsbeiträgen festzulegen.
- bei der Festsetzung von Straßenerschließungsbeiträgen für die Beitragspflicht eine Verjährungsfrist von 25 Jahren nach Beginn der erstmaligen technischen Herstellung (erster Spatenstich) einer Straßenerschließung festzulegen.
- Kommunen zu verpflichten, die Berechnung der Abwassergebühren für die Bürgerinnen und Bürger transparent zu gestalten.

- Kommunen zu verpflichten, die Berechnung der Abwassergebühren anzupassen. Die Gemeinden sollen zwischen zwei Abrechnungsarten wählen können. Die Laufzeit der Zinssätze muss sich am Markt orientieren:
 1. Abschreibung nach Anschaffungswert + Verzinsung mit Nominalzins („Reale Kapitalerhaltung“)
 2. Abschreibung nach Wiederbeschaffungswert + Verzinsung zu Realzins („Reproduktive Nettosubstanzerhaltung“)
- allgemein auf alle Maßnahmen zu verzichten, die potentiell das Bauen und Sanieren verteuern und den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum erschweren.
- speziell auf die Erhebung zweckgebundener oder nicht zweckgebundener Rohstoffabgaben wie den Kies-Euro gänzlich zu verzichten.

Henning Höne
Marcel Hafke
Ralf Witzel
Angela Freimuth
Dirk Wedel
Dietmar Brockes

und Fraktion