Bund der Steuerzahler
Baden-Württemberg e.V.

BdSt Baden-Württemberg e.V. · Postfach 70 01 52 · 70571 Stuttgart

Ministerium für Finanzen
Baden-Württemberg
Ministerialdirektor Jörg Krauss
Postfach 10 14 53
70013 Stuttgart

Lohengrinstraße 4 · 70597 Stuttgart
Postfach 70 01 52 · 70571 Stuttgart

Telefon 07 11 · 7 67 74 -0
Telefax 07 11 · 7 65 68 99

info@steuerzahler-bw.de
www.steuerzahler-bw.de

24. August 2020

Gesetzentwurf der Landesregierung „Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer" (Landesgrundsteuergesetz – LGrStG)

Sehr geehrter Herr Krauss,

für Ihr Schreiben vom 31. Juli 2020, mit dem Sie uns den Gesetzentwurf der Landesregierung zur Grundsteuerreform übermittelt haben, bedanken wir uns. Der Bund der Steuerzahler Baden-Württemberg e.V. nimmt zu dem Gesetzentwurf hinsichtlich der Grundsteuer B wie folgt Stellung:

Der Bund der Steuerzahler begrüßt, dass die Landesregierung von der sog. Öffnungsklausel Gebrauch macht und ein eigenes Landesgrundsteuergesetz auf den Weg bringt. Damit kann das Land besser auf die Gegebenheiten im Südwesten eingehen und eine Aufkommensneutralität auf Länderebene gewährleisten. Weiterhin ist nicht zu bestreiten, dass die Erhebung der Grundsteuer auf Basis des vorliegenden Gesetzentwurfs wesentlich einfacher und unbürokratischer sein wird als das Bundesmodell.

Dennoch halten wir den vorliegenden Gesetzentwurf aus mehreren Gründen für nicht zielführend und erhoffen uns im Rahmen des weiteren Gesetzgebungsverfahrens grundlegende Änderungen. Zum einen bestehen grundsätzliche steuersystematische und verfassungsrechtliche Bedenken. Des Weiteren ist der Gesetzentwurf unter sozialpolitischen Gesichtspunkten als problematisch anzusehen. Wohnen wird in vielen Fällen zusätzlich verteuert und schließlich drohen erhebliche Verwerfungen, die insbesondere zu Mehrbelastungen bei den Bewohnern

von Ein- und Zweifamilienhäusern führen. Aus dem wertbasierten Ansatz ergibt sich Streitpotenzial, er erfordert regelmäßige Wertanpassungen was zusätzliche bürokratische Kosten verursacht. Zudem steht zu befürchten, dass weiter steigende Immobilienpreise zu kontinuierlichen Mehrbelastungen der Steuerzahler führen. Ob diese durch Anpassungen der Steuermesszahl bzw. durch Herabsetzungen der Hebesätze von den Kommunen aufgefangen werden, ist völlig unklar. Schon aus Synergieerwägungen sollte sich das Land anderen – wertunabhängigen – Modellen (Flächenmodell Bayern oder Flächen-Lagemodell Hessen bzw. Niedersachsen) anschließen. Will man am Bodenrichtwert als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer festhalten, sollte unbedingt eine wertunabhängige Gebäudekomponente aufgenommen werden, um die negativen Effekte des vorliegenden Gesetzentwurfs abzumildern.

I. Bedenken bezüglich der Verfassungsfestigkeit

Belastungsgrund nicht klar erkennbar

Die Landesgrundsteuer ist als reine Bodenwertsteuer konzipiert. Das heißt, als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer wird allein auf den Wert des Grund und Bodens abgestellt. Gebäude spielen hingegen keine Rolle.

Das Bundesverfassungsgericht hat in seiner Entscheidung zur Grundsteuer im April 2018 für eine Reform der Grundsteuer dem Gesetzgeber als ein Grundprinzip mit auf den Weg gegeben, dass die Bewertung für die Grundsteuer den Belastungsgrund erkennen lassen muss, dabei muss die Relation der Wirtschaftsgüter zueinander realitätsgerecht abgebildet werden.

Der Belastungsgrund der Grundsteuer ist aus unserer Sicht im vorliegenden Gesetzentwurf nicht klar erkennbar. Dies ist aber unbedingte Voraussetzung für ein verfassungsgemäßes Grundsteuergesetz. Die Gesetzesbegründung führt als Belastungsgrund zum einen die durch den Grundbesitz vermittelte (abstrakte) Leistungskraft in Form einer substanzbezogenen Sollertragsteuer an und zum anderen soll über die Erfassung des Grund und Bodens ein Zusammenhang mit kommunalen Infrastrukturleistungen hergestellt werden. Hierbei wird auf das Äquivalenzprinzip abgezielt. Als Belastungsgrund werden also sowohl das Leistungsfähigkeitsprinzip des Grundvermögens als auch das Äquivalenzprinzip herangezogen. Beide Ziele werden durch die Bodenrichtwertsteuer nicht erreicht.

Soll-Ertragsteueransatz nicht konsequent und überholt

Laut Gesetzentwurf spiegelt der Bodenrichtwert den Verkehrswert eines (fiktiv) unbebauten Grundstücks wider. Das im Grundstück verkörperte abstrakte Nutzenpotenzial wird abgebildet.

Damit wird also auf die (objektive) Leistungsfähigkeit des Grundstücks als Belastungsgrund abgezielt. Als Belastungsgrund wird die durch den Grundbesitz vermittelte (abstrakte) Leistungskraft in Form einer substanzbezogenen Sollertragsteuer angeführt. Folgt man diesem Gedanken, kann aber das Gebäude, das ja maßgeblichen Anteil am Verkehrswert und der Leistungsfähigkeit der Immobilie hat, nicht außen vor bleiben. Auch erscheint es steuersystematisch fragwürdig einen fiktiven Wert (im Gesetzentwurf heißt es „fiktiv unbebautes Grundstück") der Besteuerung zu Grunde zu legen.

Die Ausgestaltung der Grundsteuer als Sollertragsteuer ist historisch begründet. Lange wurde argumentiert, je leistungsfähiger Bürger und Unternehmer erschienen, desto höher sollte ihr Grundsteuerbeitrag zum Gemeinwesen sein. Festgemacht wurde die Leistungsfähigkeit anhand der unterstellten Soll-Erträge aus der Boden- bzw. der Immobiliennutzung. An diesem Leistungsfähigkeitsprinzip weiterhin festzuhalten, ist überholt. Denn längst wird das Einkommen hierzulande sehr viel umfassender und progressiver besteuert, als in den Anfängen der Grundsteuererhebung.

Auch die Praxis zeigt, dass dieser Gedanke in die Irre führt. Vom Bodenwert eines Grundstücks und dessen potenzieller Leistungsfähigkeit lässt sich nicht auf die Leistungsfähigkeit der Bewohner schließen. So kann es durchaus sein, dass eine fünfköpfige Familie in einem geerbten kleinen Einfamilienhäuschen mit großem Garten lebt, während nebenan auf dem gleich großen Grundstück ein Neubau mit vier modernen Eigentumswohnungen für Doppelverdiener ohne Kinder gebaut wurde. Die fünfköpfige Familie würde bei geringerer Leistungsfähigkeit die Grundsteuer für ihr Grundstück alleine tragen, die Eigentümer des Nebenhauses können sich die Grundsteuer zu viert teilen.

Damit ist klar, dass die Größe und der Wert eines Grundstücks nicht automatisch auf die Leistungsfähigkeit schließen lassen.

Nutzenpotenzial spiegelt sich nicht in den Bodenrichtwerten wider

Weiterhin unterstellt die Begründung zum Gesetzentwurf, dass der Bodenrichtwert das Nutzenpotenzial des Grundstücks realitätsgerecht widerspiegelt. Der Gedanke besagt also: Je höher der Bodenrichtwert, desto höher das Nutzenpotenzial pro Quadratmeter Grundstück. Nach dieser Logik müssten folglich Grundstücke im Gewerbegebiet und Grundstücke zur Bebauung mit Mehrfamilienhäusern wegen ihres höheren Nutzenpotenzials höhere Bodenrichtwerte aufweisen als Grundstücke, die allein mit einem Einfamilienhaus bebaut werden dürfen.

Tatsächlich sind aber häufig Grundstücke zur Bebauung mit Einfamilienhäusern besonders teuer. Bei diesen Grundstücken wird dann auch ein besonders hoher Bodenrichtwert ausgewiesen. Das liegt schlicht an der Tatsache, dass sie sehr selten aber begehrt sind. So liegt der Bodenrichtwert beispielsweise in Leonberg (Keplerstraße) mit einer GFZ 1,0 bei 600 Euro, während das angrenzende Grundstück im Norden trotz der GFZ 0,8 660 Euro Bodenrichtwert hat. Ein Grundstück noch etwas weiter nördlich weist dann 750 Euro je qm Bodenrichtwert auf, obwohl das Grundstück mit einer GFZ von 0,5 nur halb so „nutzbar" gemacht werden kann, wie das Grundstück mit dem Bodenrichtwert 600 Euro. Gewerbeflächen wiederum weisen, trotz des höheren Nutzenpotenzials meist weit geringere Bodenrichtwerte auf als Grundstücke zur Wohnbebauung.

Hinzu kommt, dass die Bodenrichtwertzonen häufig wenig differenziert sind. Es wird innerhalb der Bodenrichtwertzone nicht unterschieden, wie leicht ein Grundstück bebaubar ist, obwohl z.B. eine Hanglage oder ein schwieriger Untergrund das Nutzenpotenzial des Grundstücks erheblich beeinflussen. Auch werden häufig sehr großflächige Bodenrichtwertzonen gebildet, sodass der tatsächliche Wert der Grundstücke innerhalb einer Zone durchaus erheblich differieren kann. In der Gesetzesbegründung wird eine Toleranz der Werte innerhalb der Bodenrichtwertzone von +/- 30 Prozent angegeben.

Die Begründung, wonach der Bodenrichtwert die realitätsgerechte Relation des Belastungsgrunds widerspiegelt, ist unseres Erachtens aus den vorgenannten Gründen nicht haltbar.

Höhere Bodenrichtwerte oftmals nachfragegetrieben

Die Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen festgestellt und aus Verkäufen der Vergangenheit abgeleitet. Der Wert eines Grundstücks bemisst sich dabei zu einem Teil aus der Lage. Auch die Art der Bebauung spielt bei bebauten Grundstücken für die Kaufpreisfindung eine Rolle, auch wenn die Gutachterausschüsse die Bodenwerte dann aus diesen Verkäufen so schätzen müssen, als wären sie nicht bebaut. Nicht zuletzt aber ist der oftmals nachfragegetriebene Immobilienmarkt die starke Determinante für den Verkaufspreis und damit für den Bodenrichtwert. Die Preise in den Ballungsgebieten werden durch das äußerst knappe Angebot in die Höhe getrieben. Höhere Bodenrichtwerte ergeben sich nicht aus der guten Infrastruktur sondern daraus, dass schlicht viel zu wenige Immobilien verfügbar sind. So hat sich der Preis für Bauland deutschlandweit in den Jahren von 2002 bis 2016 mehr als verdoppelt. Niemand würde wohl ernsthaft behaupten, dass sich die Qualität kommunaler Leistungen in diesem Zeitraum in ähnlicher Weise entwickelt hat.

Auch dies zeigt, dass der Bodenrichtwert allein kein geeigneter Maßstab für die Grundsteuererhebung sein kann.

Auch Belastungsgrund Äquivalenz greift nicht

Als anderer, in der Gesetzesbegründung für die Grundsteuer B genannter Belastungsgrund wird die abstrakte Äquivalenz angeführt. Das bedeutet, dass die Grundsteuer einen Kostendeckungsbeitrag für alle kommunalen Leistungen leisten soll, die nicht nutzerbezogen – insbesondere über Gebühren und Abgaben – finanziert werden können. Um die nicht nach individueller Nutzung zurechenbaren Kommunalkosten aufteilen zu können, muss ein geeigneter Maßstab gefunden werden.

Im Gesetzentwurf ist vorgesehen, die Grundsteuerlast am Umfang der Flächennutzung innerhalb der Gemeinde zu orientieren. Das greift zu kurz, denn die Gebäudefläche lässt weit bessere Rückschlüsse auf das Nutzen der kommunalen Infrastruktur zu. Je größer die Wohnung, desto mehr Personen werden darin typischerweise wohnen und desto intensiver wird dann auch tendenziell die Nutzung von Kommunaldienstleistungen sein. Größere Betriebsgrundstücke und Gebäude sprechen ebenfalls für eine intensivere Nutzung der Kommunalstruktur durch eine größere Zahl von ansässigen oder einpendelnden Mitarbeitern.

Es ist daher nach unserer Auffassung nicht mit dem Äquivalenzprinzip vereinbar, die Gebäudefläche zu vernachlässigen. Aus der Bodenfläche allein können keine Rückschlüsse auf potenzielle Nutzer der kommunalen Infrastruktur gezogen werden.

Diese grundsätzlichen Erwägungen verdeutlichen, dass der Gesetzentwurf erhebliche steuersystematische und verfassungsrechtliche Bedenken aufwirft. Aber auch die drohenden Verwerfungen aus der Reform sprechen für Änderungen am Gesetzentwurf.

Erhebliche Verwerfungen bei Bodenwertsteuer

Sicherlich wird jede Grundsteuerreform dazu führen, dass es Gewinner und Verlierer geben wird. Dennoch dürfte es durch den Systemwechsel der Grundsteuer zu einer reinen Bodenwertsteuer zu besonders heftigen Verwerfungen kommen.

Finanzministerin Sitzmann erläuterte in ihrem Pressestatement, dass durch die neue Grundsteuer das Wohnen keinesfalls verteuert werden dürfe. Daher wurde im Zuge der Beratungen zum Gesetzentwurf eine Herabsetzung der Steuermesszahl für das Wohnen eingeführt. Dies

ist sehr zu begrüßen, wird aber nicht reichen, um die Verwerfungen durch die neue Grundsteuer aufzufangen.

Eine reine Bodenwertsteuer, die Gebäude bei der Bemessungsgrundlage außen vor lässt, begünstigt eine sehr dichte Bebauung. Profiteure dieser Regelung sind in großem Maße vielgeschossige Bürokomplexe oder Einkaufszentren, diese dürften durch die Neuregelung deutliche Entlastungen erfahren. Will die Kommune das Aufkommen durch die Grundsteuer neutral halten, stellt sich somit die Frage, wer auf der anderen Seite höher belastet wird. Dies sind sicherlich die Eigentümer unbebauter Grundstücke, was eine der politischen Hauptzielsetzungen der Neuregelung sein dürfte. Aber es werden auch Wohngrundstücke erheblich höher belastet, wobei sich die Höherbelastung nach der Lage und nach der Größe des Grundstücks bemisst. Verlierer der Reform werden vor allem Bewohner von Ein- und Zweifamilienhäusern und kleine Gewerbetreibende sein, die vergleichsweise große Flächen mit geringer Bebauung nutzen. Innenstadtlagen und die Großräume der Ballungszentren haben in den letzten Jahrzehnten eine rasante Grundstückspreisentwicklung erlebt, so dass in diesen Regionen die Zahl der Verlierer besonders hoch sein dürfte.

Hieran kann selbst eine eventuelle Minderung des Hebesatzes durch die Gemeinde nichts ändern, da dies dem geplanten neuen Grundsteuerrecht systemimmanent ist. Die Kommunen können über den Hebesatz nicht richten, was über das Landesgrundsteuergesetz an Verwerfungen verursacht wird. Das Verteuern von Wohnen auf der einen Seite zu Gunsten von beispielsweise Bürohochhäusern auf der anderen Seite wird sicherlich nicht zur Akzeptanz des neuen Grundsteuerrechts beitragen.

Verletzung des Gleichheitssatzes führt zu sozialen Ungerechtigkeiten

Professor Gregor Kirchhof hat in einem Gutachten für den Zentralen Immobilien Ausschuss e.V. ausgeführt, dass bei einer reinen Bodenwertsteuer der verfassungsrechtlich verankerte Gleichheitssatz verletzt wird, wenn Gebäude von der grundsteuerlichen Bewertung ausgenommen werden.

Der Gesetzgeber kann diese Ungleichbehandlung in Kauf nehmen, um ein bestimmtes Lenkungsziel zu erreichen, das er höher gewichtet. Der im vorliegenden Gesetzentwurf erkennbare Lenkungszweck ist die möglichst optimale Ausnutzung des Grund und Bodens. Unbebaute Grundstücke und vergleichsweise große Grundstücke mit geringer Bebauung werden durch die Reform erheblich höher belastet.

Zu beachten ist aber, dass dieser Lenkungseffekt enorme soziale Folgen entfaltet. Nur Vermögende können sich die optimale Ausnutzung des Grund und Bodens leisten. So führt Kirchhof an, dass wenig finanzstarke Eigentümer großer Grundstücke durch die Grundsteuerlast gedrängt werden könnten, das Grundstück zu verkaufen.

Dies ist aus unserer Sicht durchaus realistisch, wie ein Blick in die Praxis zeigt. So würde der Bewohner eines Einfamilienhauses in Stuttgart-Botnang beispielsweise für ein 600 qm großes Grundstück (600 qm * Bodenrichtwert 1.380 Euro * 1,3 ‰ *0,7 * Hebesatz 520) nach neuem Recht und konstantem Hebesatz in Zukunft 3.918,10 Euro pro Jahr bezahlen. Selbst wenn man unterstellt, dass die Stadt Stuttgart in Folge der Erhöhung der Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer wieder auf einen Hebesatz von 420 zurückgeht, wären dies immer noch 3.164,62 Euro. Das ist für Menschen mit geringem Einkommen, wie z. B. Rentner, die das Grundstück vor Jahrzehnten gekauft haben, durchaus eine Größenordnung, die sie zu einem Verkauf des Grundstücks zwingen könnte. Genau das mag ja auch die Zielsetzung des Gesetzentwurfes sein, eine unverhältnismäßige soziale Härte ist es allemal. Eine Grundsteuer, die die Bewohner des Grundstücks dazu zwingt, wegen ihrer hohen Belastung, das Grundstück zu veräußern, dürfte außerdem schon aus diesem Grund verfassungswidrig sein.

Auch unabhängig von diesen erheblichen sozialen Verwerfungen sieht Kirchhof eine grundsätzliche Verletzung des Gleichheitssatzes durch die Bodenwertsteuer. Über die Bewertung von Grundstücken soll ein Anreiz zum Bauen gesetzt werden. Die Ebene der steuerlichen Bewertung sei aber für eine steuerliche Lenkung von Verfassungswegen ungeeignet. Nun könnte man argumentieren, dass sowohl das bebaute als auch das unbebaute Grundstück gleich, nämlich mit dem Bodenrichtwert, bewertet werden. Dieses Argument überzeugt nicht, denn bebaute und unbebaute Grundstücke sind nicht gleich, sie können daher auch nicht gleich bewertet werden. Der Gleichheitssatz des Bundesverfassungsgerichts fordert nicht nur, dass Gleiches gleich sondern auch, dass Ungleiches ungleich bewertet werden muss.

Auch wertbasierter Ansatz Ursache von sozialen Ungerechtigkeiten

Die Bodenwertsteuer beruht auf einem wertbasierten Ansatz. Dieser wertbasierte Ansatz liefert weiteres Potenzial für sozialpolitische Nachteile. So werden die in Ballungszentren und Innenstadtlagen lebenden Bürger von der neuen Grundsteuer finanziell überdurchschnittlich stark betroffen sein. Dort, wo es also ohnehin schon teuer ist, wird das Wohnen weiter verteuert. Das Finanzministerium verweist auf die Kommunen, die über eine Hebesatzsenkung Höherbelastungen bei der Grundsteuer vermeiden können. Hier ist Skepsis angebracht. Die Steuereinnahmen der Kommunen sind durch die Corona-Pandemie erheblich zurückgegangen. Es steht

daher zu befürchten, dass die Kommunen die Mehreinnahmen durch die Grundsteuer gerne annehmen werden. Wie sich die Grundsteuerbelastung für Ein- und Zweifamilienhäuser durch das neue Grundsteuerrecht bei gegebenen Hebesätzen verändern würde, zeigt beispielhaft die folgende Tabelle:

Gemeinde	Hebesatz	Bodenrichtwert in €	Grundstücksgröße in m²	Grundsteuer alt in €	Grundsteuer neu in €	Differenz in %
Aalen	370	300	629	174,46	635,35	264,18
Böblingen	360	560	505	127,76	926,45	625,15
Esslingen	425	700	239	315,82	647,03	104,87
Filderstadt	390	770	458	308,49	1251,59	305,72
Leonberg	445	610	738	329,48	1823,00	453,30
Leutkirch	385	115	949	388,00	382,35	-1,46
Loffenau	370	100	652	593,05	219,53	-62,98
Mannheim	487	660	237	500,34	693,21	38,55
Mönsheim	268	247	927	351,53	558,41	58,85
Ravensburg	400	365	1003	690,40	1332,59	93,02
Stetten	340	270	288	270,00	240,59	-10,89
Überlingen	445	350	677	460,40	959,53	108,41
Villingen-Schwenn.	425	170	879	327,12	577,92	76,67
Weinstadt	450	490	600	718,98	1203,93	67,45

Der wertbasierte Ansatz erfordert zudem regelmäßige Wertanpassungen. So soll alle sieben Jahre eine neue Hauptfeststellung der Bodenrichtwerte erfolgen. In den letzten zehn Jahren haben sich die Immobilienpreise in den Ballungszentren an vielen Standorten verdoppelt. Sollte dieser jahrzehntelange Trend anhalten, würde auch die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer weiter und stetig ansteigen. Das Gesetz sieht zwar vor, dass die Hebesätze immer nur für einen Hauptfeststellungszeitraum Gültigkeit haben, aber werden die Kommunen wirklich alle sieben Jahre ihre Hebesätze herabsetzen, um die Werterhöhung der Bemessungsgrundlage auszugleichen? Es muss erlaubt sein, hieran zu zweifeln. Wir befürchten eine permanente Ver-

schärfung der Grundsteuerlast, die sich für viele Mieter und Eigentümer zu einem echten Problem entwickeln dürfte.

Die Befürchtung wird durch einen Blick in die Vergangenheit gestärkt. Der Durchschnittshebesatz der Grundsteuer B der Kommunen in Baden-Württemberg hat sich von 2010 (376 %) auf 399 % im Jahr 2019 erhöht. Obgleich im selben Zeitraum die Steuereinnahmen der Kommunen von 9,972 Mrd. Euro (2010) auf 16,4 Mrd. Euro (2018) gestiegen sind. Es besteht daher sicherlich die Verlockung, bei einem Anstieg der Bemessungsgrundlage, den man ja selbst nicht „verschuldet" hat, da er vom Landesgesetz vorgegeben ist, die Hände in den Schoß zu legen und einfach den Hebesatz des Vorjahres zu übernehmen.

Auch in der Literatur wird darauf verwiesen, dass die Berücksichtigung der Bodenwerte für die Bemessungsgrundlage problematisch ist, da die Bodenpreise in den Zuzugsgebieten in den letzten Jahren sehr viel stärker gestiegen sind als die allgemeinen Verbraucherpreise. Die Bemessungsgrundlage ist daher stark dynamisch. Dies gilt umso mehr, als keine belastungsdämpfenden Effekte durch eine wertunabhängige Gebäudekomponente einfließen. Das Versprechen, die Steuermesszahlen regelmäßig anzupassen und die Maßgabe, dass die Hebesätze der Kommunen nur für einen Hauptfeststellungszeitraum gelten, beruhigt hier nicht. Die Dynamik ist gesetzt, ob dieser wirksam von Seiten der Politik begegnet wird, ist ungewiss.

II. Bessere Alternative: Flächenmodell

Angesichts der Nachteile der reinen Bodenwertsteuer sollte das Land Baden-Württemberg sich für eine flächenbasierte Einfach-Grundsteuer entscheiden. Das Flächenmodell, das lediglich an den Grundstücks- und Gebäudeflächen anknüpft, hat gegenüber dem Bodenrichtwertmodell drei gewichtige Vorteile:

Synergien: Bayern (Flächenmodell) sowie Hessen und Niedersachsen (Flächen-Faktor-Modell bzw. Flächen-Lage-Modell) planen, ebenfalls vom Bundesmodell abzuweichen und eine flächenbasierte, wertunabhängige Grundsteuer einzuführen. Baden-Württemberg könnte sich so diesen Plänen anschließen und die Entwicklungskosten für die nötige Software reduzieren. Je mehr Länder ein gemeinsames Modell verfolgen, desto geringer werden die Kosten für das einzelne Land und damit für die Steuerzahler. Zudem wäre es für die Bürger überschaubarer, wenn nicht in jedem Bundesland ein anderes Grundsteuergesetz gelten würde.

Stabilität: Die rein flächenbasierte Grundsteuer knüpft nicht an dynamische Wertkomponenten, sondern an konstante Flächengrößen an. Das sorgt für eine gleichmäßige Verteilung der Grundsteuerlast, die Belastungsspitzen und soziale Verwerfungen vermeidet. Es kommt daher

nicht zu einer Verteuerung des Wohnens vor allem in Ballungsgebieten. Außerdem wird automatischen Grundsteuererhöhungen ein Riegel vorgeschoben, da das Flächenmodell bei Preisanstiegen konstant bleibt.

Plausibilität: Eine rein flächenbasierte Grundsteuer kann als äquivalenzähnliche Abgabe überzeugend gerechtfertigt werden. Denn die Grundsteuer leistet einen Kostendeckungsbeitrag für kommunale Leistungen, die nicht nutzerbezogen über Gebühren und Beiträge finanziert werden können. Dabei ist es naheliegend, die Grundsteuer nach der Flächennutzung des Gebäudes zu bemessen. Je größer die genutzte Wohnung, desto mehr Personen wohnen üblicherweise darin und desto intensiver werden dann auch die kommunalen Leistungen in Anspruch genommen.

Falls für die baden-württembergische Landesregierung das Flächenmodell nicht in Frage kommt, wäre das niedersächsische oder hessische Flächen-Lage-Modell eine akzeptable Kompromisslösung

III. Zu den Einzelpunkten:

Falls der Gesetzgeber trotz der geäußerten Bedenken bezüglich der Verfassungswidrigkeit, der Inkonsistenzen, der sozialen Ungerechtigkeit und der Verwerfungen am Gesetzentwurf im Grundsatz festhalten will, möchten wir zu folgenden Einzelpunkten Stellung nehmen:

Eine wichtige Forderung möchten wir der Kritik zu den Einzelpunkten voranstellen: Das Finanzministerium sollte für jede Kommune für jeden Hauptfeststellungszeitpunkt den Hebesatz veröffentlichen, der notwendig wäre, um auf Ebene der Kommune Aufkommensneutralität herzustellen.

Selbstverständlich bleibt die letzte Entscheidung über die Höhe des Hebesatzes in der Hand der kommunalen Gremien. Dennoch kann eine solche Übersicht eine Hilfe für die Kommunalvertreter sein, die Belastungen durch den Hebesatz abschätzen zu können. Für die Steuerzahler würde eine solche Übersicht die Belastungswirkungen der Grundsteuerreform auf kommunaler Ebene transparent machen.

E. 3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung: **Die zusätzlichen Kosten für den Personalaufwand, die für die Nacharbeiten der Reform für die Jahre 2024 bis 2027 entstehen, können zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden.** Bei einem wertbasierten Modell werden auch in Zukunft (z. B. für den nächsten Hauptfeststellungszeitpunkt 2029) weitere Kosten

anfallen. Diese Kosten könnten bei einem wertunabhängigen Modell reduziert werden. In Presseverlautbarungen forderte Finanzministerin Sitzmann für die Umsetzung der Grundsteuerreform – unabhängig vom Modell – 500 neue Stellen, die auch im Landeshaushalt eingestellt sind. Es stellt sich die Frage, warum bei einem reinen Bodenrichtwertmodell, das nach der Gesetzesbegründung eine erhebliche Verwaltungsvereinfachung gegenüber dem Bundesmodell bedeutet, dennoch gleich viele Personalstellen benötigt werden.

§ 22 (1) Erklärungs- und Anzeigepflicht: Die Aufforderung zur Abgabe einer Erklärung kann von der obersten Finanzbehörde durch öffentliche Bekanntmachung erfolgen.

Das Risiko, dass der Steuerzahler eine solche Bekanntmachung übersieht, ist sehr groß, wir regen daher an, dass die Aufforderung zwingend durch ein Schreiben der zuständigen Finanzverwaltung erfolgen muss.

§ 22 (6) Die Erklärung sowie die Anzeige nach Abs. 2 sind nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung zu übermitteln. Ein Härteantrag ist möglich.

In der Begründung wird zwar angeregt, dass Härteanträgen großzügig entsprochen werden soll (großzügiger als bei den Umsatzsteuervoranmeldungen). Dennoch ist der Steuerzahler auf das Wohlwollen der Finanzbehörde angewiesen. Da von der Grundsteuer sehr viele Steuerzahler betroffen sind – auch solche, die keine Einkommensteuererklärung abgeben und vor allem auch solche, die bisher noch nie eine Steuererklärung elektronisch übermitteln mussten - *sollte auf die Verpflichtung zur elektronischen Übermittlung verzichtet werden.*

§ 38 (1) Der Grundsteuerwert der Grundstücke ermittelt sich durch Multiplikation ihrer Fläche des Grund und Bodens mit dem jeweiligen Bodenrichtwert(§ 196 Baugesetzbuch).

Gemäß § 196 (1) Baugesetzbuch sind die Bodenrichtwerte in bebauten Gebieten mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Letztlich basiert der Bodenrichtwert in diesem Fall also auf einer Schätzung. In der Gesetzesbegründung wird angeführt, dass die Heranziehung von Bodenrichtwerten sich in der Besteuerung bewährt habe. Dabei wird auf die Grundbesitzbewertung für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer verwiesen. Zwar erfolgt die Bewertung von unbebauten Grundstücken gem. § 179 BewG grundsätzlich nach den Bodenrichtwerten, allerdings hat der Steuerzahler die Möglichkeit nach § 198 BewG einen niedrigeren gemeinen Wert nachzuweisen, wenn er den angesetzten Bodenrichtwert für überhöht hält. Diese Möglichkeit gibt das neue Grundsteuergesetz nicht. Wie aber kann sich der Steuerzahler gegen einen aus seiner Sicht überhöhten Bodenrichtwert weh-

ren? Die Antwort lautet wohl: Gar nicht. Ob dies verfassungsgemäß ist, darf bezweifelt werden. Denn für Zwecke der Erbschaftsteuer kann im Rahmen eines Gutachtens durchaus auf Besonderheiten des einzelnen Grundstücks eingegangen werden. Selbst in den Verlautbarungen der Gutachterausschüsse führen aus, dass die Wertansätze eine sachverständige Würdigung im Einzelfall nicht ersetzen können. Natürlich steht es dem Gesetzgeber frei, für die Besteuerung Typisierungen zur Verwaltungsvereinfachung vorzunehmen. Dennoch erscheint eine Wertschwankung von +/- 30 %, die hinzunehmen ist, recht hoch.

Dass die Bodenrichtwerte generell anerkannt sind, darf bezweifelt werden. Bisher haben sie in der Praxis noch keine so große Rolle gespielt wie sie künftig spielen werden. Dennoch beschäftigen sich momentan mehrere Senate des Bundesfinanzhofs mit der Frage der Plausibilität von Methoden zur Herleitung von Bodenwerten (BFH, II R 1/18; BFH, II R 7/18) und auch zur Kaufpreisaufteilung gibt es ein anhängiges Verfahren (BFH Beschluss vom 21.01.2020 - IX R 26/19 (veröffentlicht am 19.03.2020 Arbeitshilfe des BMF zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück. Beitrittsaufforderung).

Petitum: Der Nachweis eines geringeren Bodenrichtwerts muss vom Steuerzahler erbracht werden können.

§ 40 Steuermesszahl

Die Ermäßigung der Steuermesszahl für Wohnen ist sehr zu begrüßen, da die Grundsteuerreform in ihrer Systematik in vielen Fällen Wohnen verteuern wird. Gerade die Bewohner von Ein- und Zweifamilienhäusern mit relativ großen Grundstücken sind von massiven Mehrbelastungen bedroht.

Petitum: Wir regen eine weitern Abschlag für Ein- und Zweifamilienhäuser an (ähnlich der bisherigen Differenzierung der Steuermesszahlen). Dies wäre auch mit dem Grundgedanken der optimalen Ausnutzung von Boden vereinbar, da Grundstücke in Ein- und Zweifamilienhausbebauung nicht einfach beliebig mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden können. Eine Mehrbelastung dieser Einheiten läuft daher dem Lenkungsziel zuwider, da diese Einheiten dem Lenkungsziel wegen baurechtlicher Vorgaben gar nicht entsprechen können. Wenn aber etwas gefordert wird, was gar nicht erreicht werden kann, ist dies verfassungswidrig.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl. oec. Bilaniuk