



Dr. Rolf Kornemann

## Podiumsdiskussion am 26. Januar 2011

### „Reform der Grundsteuer: Neue Belastungen für private Hauseigentümer?“

Meine sehr geehrten Damen und Herren,



namens Haus & Grund Deutschland darf ich Sie auf das Herzlichste zu unserer diesjährigen Podiumsdiskussion in den Räumen der *Deutschen Bank* begrüßen. Herr Böhmert, wir sind Ihrem Institut für die erneute Gastfreundschaft außerordentlich verbunden. Herr Sonne, in Ihre bewährten Hände dürfen wir wieder die Moderation unserer Veranstaltung legen. Sie werden zwar gleich im Anschluss an meine Begrüßung die Podiumsteilnehmer vorstellen, aber auch ich möchte unseren Kombattanten für ihre Teilnahme danken:

Frau Bürgermeisterin Linnert, Herr Minister Fahrenschon, Herr Staatssekretär Dr. Barbaro, Herr von Stetten, Herr Dr. Wissing. Am Vorabend der Konferenz der Länderfinanzminister, auf deren Tagesordnung die Grundsteuer steht, sind Sie zu uns gekommen, um mit uns und un-

seren Gästen über die Neugestaltung zu debattieren. Ich glaube, einen besseren Zeitpunkt hätte Haus & Grund Deutschland nicht wählen können.

Vor einigen Monaten schrieb die *Frankfurter Allgemeine*: „Seit über einem halben Jahrhundert liegt die Grundsteuer im gesetzgeberischen Dornröschenschlaf.“ Ob Steuerthemen geeignete Märchenstoffe sind, sei dahingestellt – die Mehrzahl der Steuerpflichtigen dürfte das anders sehen. Richtig an diesem bildlichen Vergleich ist aber, dass es wohl keine Steuer gibt, über dessen Änderung so häufig und letztendlich bisher so erfolglos gerungen wurde, wie über die der Grundsteuer. Ich erinnere nur an den Entwurf des Bundesfinanzministeriums aus dem Jahre 2000, an die Ansätze des Freistaates Bayern von 2000 und 2004, an die Ausarbeitungen der Länder Hessen von 2002 und Rheinland-Pfalz von 2004. Ich erwähne ferner den Koalitionsvertrag von 2005; damals versprachen sich CDU/CSU und SPD in die Hand, das Problem zu lösen. Doch bisher zogen alle Ritter unverrichteter Dinge davon; die Dornenhecke war wohl zu dicht und/oder der zu erwartende Lohn zu karg.

Dabei ist zwar nicht eine Reform, aber zumindest eine Anpassung gesetzlich zwingend vorgeschrieben: Nach unserem Bewertungsgesetz sind Fortschreibungen der Einheitswerte alle 6 Jahre vorzunehmen; da wir in der Bundesrepublik alt von den Einheitswerten von 1964 ausgehen, hätte erstmalig 1970 eine Fortschreibung erfolgen müssen. Heute, 2011, haben wir einen völlig unhaltbaren Zustand erreicht: In den alten Bundesländern gehen wir - wie soeben erwähnt - von den Einheitswerten von 1964 aus; in den neuen Bundesländern legen wir sogar die Einheitswerte von 1935 zugrunde. Zwanzig Jahre nach der Wiedervereinigung gibt es solche Diskrepanzen! Wir nehmen Werte, die 75 bzw. 45 Jahre alt sind,

in Einzelfällen behelfen wir uns sogar mit sogenannten Ersatzbemessungsgrundlagen. Seit 1964 sind die meisten Kaufwerte von Bauland bis heute gestiegen. Man schätzt, dass die aktuellen Wertansätze in den alten Bundesländern nur noch ein Zwanzigstel der Verkehrswerte ausmachen, in den neuen entsprechend noch weniger.

Neben dem allgemeinen Anstieg haben sich gewaltige regionale bzw. lokale Verschiebungen ergeben: Straßen wurden neu gebaut, Wohnviertel entstanden, Stadtteile leerten sich, Industrieflächen wurden umgewidmet, die Infrastruktur hat sich erheblich verändert. Auf den „allgemeinen“ Preisanstieg haben die Kommunen zwar durch die Anhebung der Hebesätze reagiert, die sich verschärfenden Ungleichgewichte konnten durch Hebesatzveränderungen aber nicht korrigiert werden. Wir alle spielen blinde Kuh; keiner weiß, ob bzw. wo wir eine den tatsächlichen Wertverhältnissen entsprechende adäquate Steuer zahlen. Ihre Festsetzung ist streitanfällig und sehr kostspielig geworden. Auch Experten klagen über die Intransparenz. Die Fachwelt hat es deshalb keinesfalls überrascht, dass das oberste deutsche Finanzgericht, der Bundesfinanzhof, am 30. Juni letzten Jahres feststellte, „dass das weitere Unterbleiben einer allgemeinen Neubewertung des Grundvermögens ... für Stichtage nach dem 1. Januar 2007 mit der Verfassung nicht vereinbar ist.“ Es ist also nur noch eine Frage der Zeit, bis dem Bundesverfassungsgericht der Beschluss vorgelegt wird, die Verfassungswidrigkeit der Grundsteuer festzustellen. Und dies wird, daran habe ich keinen Zweifel, Karlsruhe tun mit der Begründung, es läge keine gleichheitsgerecht gestaltete Bemessungsgrundlage mehr vor!

Ich bin der Meinung, wir sollten diese rote Karte nicht abwarten, sondern – Bundes- und Landtagswahlen hin oder her – offensiv werden. Ohne einen vom Bundesverfassungsgericht vorgegebenen Zeitrahmen hätten wir die innere Ruhe, die Neugestaltung anzugehen. An Diskussionsgrundlagen mangelt es wahrlich nicht. Seit einigen Monaten liegen mehrere interessante Ansätze vor, über die wir gleich diskutieren werden; ich nenne hier unter anderem das sogenannte „Südländer-Modell“ (Baden-Württemberg, Bayern und Hessen, vertreten durch Herrn Minister Fahrenschon), das „Nordländer-Modell“ (Berlin, Bremen, Niedersachsen, Sachsen und Schleswig-Holstein, vertreten durch Frau Bürgermeisterin Linnert). Gestern kam noch der Vorschlag von Thüringen hinzu; auch Nordrhein-Westfalen konzipierte ein Modell. Interessanterweise gibt es hierbei keine klaren parteipolitischen Abgrenzungen. Das muss gar nicht einmal schädlich sein, sondern spricht für das Ringen in der Sache.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

für die Mitglieder von Haus & Grund Deutschland, sei es für selbstnutzende Eigentümer, sei es für Vermieter, sei es für Grundstückseigentümer, gehört die Grundsteuer - neben Fragen des Mietrechts, der energetischen Sanierung, des altersgerechten Wohnens und der Revitalisierung der Stadtquartiere - zu den drängendsten Fragen. Zum Stichtag, an dem das neue Gesetz in Kraft treten wird, muss für ca. 35 Millionen Grundstücke bzw. Objekte eine neue Bemessungsgrundlage ermittelt werden. Kein Einwohner bleibt außen vor, keiner von uns weiß heute, ob er bzw. sein Mieter zu den Verlierern oder zu den Gewinnern zählen wird, keiner weiß, was für ihn bei der Neubewertung auch an zeitlicher Belastung hinzukommen wird. In dem vorbereitenden Gespräch mit Herrn Sonne meinte dieser „Da wird alles auf den Kopf gestellt“ – ja, so wird es sein!

Ich möchte der gleich beginnenden Diskussion nicht allzu sehr vorgreifen. Einen Punkt möchte ich aber betonen: Bei einer Reform der Grundsteuer müssen wir uns immer wieder in Erinnerung rufen, was sie ist und was sie nicht ist: Sie ist ein Äquivalent für Leistungen der Kommunen. Diese bauen und unterhalten für ihre Einwohner Schulen, Kindergärten, Sportplätze und Parks. Werden diese Leistungen ausgeweitet, ist es gerechtfertigt, die Steuern zu erhöhen. In den letzten Jahren sind die Hebesätze aber überwiegend nur zur Sanierung des städtischen Haushalts erhöht worden, weil beispielsweise das Gewerbesteueraufkommen rückläufig war.

Das muss ein Ende haben; einer weiteren Anhebung der Grundsteuer unter dem Deckmantel einer Reform darf nicht Vorschub geleistet werden. Eigentümer, Vermieter und auch Mieter, die alle in einem Boot sitzen, müssen gewaltige Aufgaben schultern. Bis 2050 wollen wir einen weitgehend klimaneutralen Wohnungsbestand haben. Die demografischen Veränderungen erzwingen, die Wohnungen altersgerecht umzubauen. An die Stadtquartiere sind erhöhte Anforderungen zu stellen. Das Kanal-



netz ist zu sanieren. Die Umlagen für Müllabfuhr, erneuerbare Energien sowie Abwasser dürften weiter steigen. Vermieter und Mieter haben nicht mehr Geld im Portemonnaie! Denn eines sollten wir nicht vergessen, diese Steuer ist immer aus der Substanz zu bezahlen. Zur Sicherung zukunftsfähiger Wohnungen und Städte ist eine stärkere Abschöpfung kontraindiziert. Nur im Märchen gelingt es, aus Stroh Gold zu gewinnen.

Ich danke Ihnen.