



STELLUNGNAHME

Berlin, April 2019

- zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts;
- zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken;
- zum Entwurf des Bundesministeriums der Finanzen einer Verordnung zur Durchführung des § 254 Absatz 2 des Bewertungsgesetzes

1. Fehlende Klarheit beim Belastungsgrund und inkonsequente Umsetzung beim Belastungsgegenstand

Nach wie vor ist der Belastungsgrund der Grundsteuer unklar. Er geht aus dem vorliegenden Entwurf nicht klar hervor. Die extreme Pauschalierung über Mietstatistiken und Wohngeldtabellen stellt keine echte Bewertung mehr dar, wie sie das Ertragswertverfahren vorsieht. Dieser Effekt wird noch verstärkt durch zahlreiche vermeintlich sozialpolitisch motivierte Zu- und Abschläge auf Ebene der Bewertung des Gebäudes sowie auf Ebene des Steuermessbetrags, die bestimmte Mietergruppen bevorzugen bzw. andere – einschließlich der Selbstnutzer – benachteiligen:

- Auf der **Bewertungsebene** wird ein pauschaler Zuschlag zusätzlich zum Mietniveau-Zuschlag erhoben, wenn in einer Großstadt ab 600.000 Einwohnern für Ein- und Zweifamilienhäuser Bodenrichtwerte über 1.800 Euro/qm gelten bzw. für Bodenrichtwerte oberhalb 3.600 Euro/qm bei Mietwohngrundstücken und Wohnungseigentum.

Politische Absichtserklärung war im Vorfeld bei der Grundsteuer eine Abmilderung der Steuermesszahl auch in Ballungsräumen mit besonders starker Preisentwicklung, um dortige Bewohner nicht unnötig zusätzlich zu belasten. Nun kommt **das Gegenteil**: Ein „Strafzuschlag“ wird als zusätzlicher Aufschlag von 10 Prozent in Großstädten ab 600.000 Einwohnern für Bodenrichtwerte über 1.800 Euro/qm bei Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. für Bodenrichtwerte oberhalb 3.600 Euro/qm für Mietwohngrundstücke erhoben. Diese Werte sind in teuren Stadt- und Stadtrandlagen schnell erreicht. Dort lebende Einwohner werden für die Preisentwicklung in ihrer Bodenrichtwertzone über einen Zuschlag auf die Grundsteuer in Haftung genommen. Dies geschieht völlig unabhängig von ihrer persönlichen Leistungsfähigkeit. Die Bildung noch größerer Bodenrichtwertzonen kann diesen Effekt noch verstärken.

Bewohner von Ballungsräumen mit dynamischer Immobilienpreisentwicklung werden über den Grundsteuer-Zuschlag für hohe Bodenrichtwerte in Großstädten doppelt abgestraft. Gleiches gilt für diejenigen, die in höherpreisigen Stadt- und Stadtrandlagen von Großstädten ein Haus oder eine Eigentumswohnung oder ein entsprechendes Baugrundstück erwerben und bebauen konnten, denn auch hier erfolgt der „Strafaufschlag“ völlig unabhängig von der aktuellen persönlichen Leistungsfähigkeit. Diese persönliche

Leistungsfähigkeit ist aber gerade bei jungen Familien oder Erwerbern von Wohneigentum zur Altersvorsorge, beides zumeist auch kreditfinanziert, auf Jahrzehnte deutlich eingeschränkt.

- Die Eingruppierung in **Mietstufen** mit entsprechenden Zu- bzw. Abschlägen gibt lagebedingte Wertunterschiede nicht wieder, da sie zu grob ist. So wird zum Beispiel die Gemeinde Panketal bei Berlin pauschal in Stufe 4 eingeordnet, das unmittelbar angrenzende Bernau bei Berlin mit einer je nach Mikrolage zum Teil deutlich besseren Verkehrsanbindung in die Hauptstadt pauschal mit Mietniveaustufe 3. Was im Rahmen des Wohngeldes noch geeignet erscheinen mag, ist als Element einer realitätsnahen Bewertung, wie das Bundesverfassungsgericht sie fordert, unscharf und damit absolut willkürlich.
- Auf der Ebene der **Steuermesszahl** werden bestimmte Anbietergruppen (sozialer Wohnungsbau, Wohnbauvereine, Wohnungsbaugenossenschaften) durch eine um 25 Prozent abgesenkte Steuermesszahl bevorzugt. Ein direkter Zusammenhang mit der Leistungsfähigkeit besteht auch hier nicht. Erste Berechnungen ergeben, dass Mieter von nicht privilegierten Wohnungsanbietern etwa 40 Prozent mehr Grundsteuer zahlen als Mieter der privilegierten Anbieter. Vor dem Hintergrund der weitgehenden Abschaffung von Fehlbelegungsabgaben und der dennoch weiter bestehenden Tatsache, dass Sozialwohnungen häufig von Gutverdienern bewohnt werden, ist diese Ungleichbehandlung nicht zu rechtfertigen und verstößt gegen Artikel 3 Abs. 1 GG.

2. Extrem hoher administrativer Aufwand

Durch die Kopplung an Statistik und Mietniveaustufe, zahlreiche individuelle Zu- und Abschläge sowie individuelle Steuermesszahlen für bestimmte Anbietergruppen unter Beibehaltung des bereits jetzt komplexen Ertragswertverfahrens im Übrigen, wird die Komplexität der Steuererhebung nicht reduziert, sondern massiv erhöht. Dabei wirken zum Teil gegensätzliche Mechanismen von Zu- und Abschlägen gegeneinander: So wird einerseits ein „Strafaufschlag“ für teure Großstadtlagen erhoben, andererseits aber der Liegenschaftszinssatz gem. § 256 Abs. 2 bzw. Abs. 3 BewG (RefE) abgesenkt, wenn der Bodenrichtwert die Grenzwerte von 500 Euro für Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. 2000 Euro bei Wohneigentum überschreitet.

Im Gesetzentwurf sind die Gesamtpersonalkosten allein für den ersten Bewertungsstichtag (Hauptfeststellungszeitpunkt) mit insgesamt 538 Millionen geschätzt. Der zeitlich befristete oder dauerhafte weitere Personalbedarf einzelner Länder ist dabei bewusst offengelassen, da die Länder bisher sehr unterschiedlich auf die technischen und personellen Anforderungen der Reformumsetzung vorbereitet sind. Diese Schätzung erfolgt sogar noch unter der – unrealistischen – Voraussetzung eines weitgehend vollmaschinellen Besteuerungsverfahrens, auf das bei weitem nicht alle Bundesländer vorbereitet sind, ganz zu schweigen von der Tatsache der nach wie vor nicht flächendeckend qualitativ ausreichend vorliegenden Bodenrichtwerte. Unterstellt wird dabei zudem eine Überwälzung von Mitwirkungspflichten auf den Steuerpflichtigen, die von der elektronischen Übermittlung zahlreicher Einzelangaben bis hin zur Pflicht, Veränderungen mitzuteilen, reicht. Elektronische Übertragung von Daten an das Finanzamt soll dabei verpflichtend sein. Mögliche steuerstrafrechtliche Konsequenzen bei unterbleibenden Meldungen von Tatsachen, die zu einer Neubewertung führen müssten, sind noch nicht absehbar.

Alle sieben Jahre soll neu bewertet werden. Vor allem daran ist die bisherige Grundsteuererhebung vor dem Verfassungsgericht gescheitert. Dieses Schicksal wird auch der neue Bewertungsansatz teilen, denn er ist aufgrund zahlreicher zusätzlicher Stellschrauben, wie der Begünstigung einzelner Anbieter, der „Bestrafung“ von Bewohnern teurer Innenstadtlagen sowie der Implementierung zweier grober Statistiken, extrem bürokratisch und dazu noch streitanfällig.

3. Fehlende Gesetzgebungskompetenz

Die Gesetzgebungskompetenz für eine Regelung der Grundsteuer lag bis zur Föderalismusreform beim Bund. Zuvor erlassene Bundesgesetze gelten gem. Art. 125a Abs. 1 S. 1 GG fort. Zu einer grundlegenden Neukonzeption der Grundsteuer wären nur die Bundesländer befugt, nach Freigabe durch Bundesgesetz (BVerfG 1 BvR 11/14).

Der vorliegende Referenten-Entwurf stellt bei der Ermittlung der Jahresrohmiete nicht mehr auf tatsächliche Nettokaltmieten, wie sie noch für die Einheitswerte maßgeblich waren, sondern auf statistische und damit fiktive, zudem noch hochgerechnete Mieten ab. Diese werden zudem noch durch politisch motivierte Zu- bzw. Abschläge aus Wohngeldtabellen verändert und weichen somit noch weiter vom Prinzip des Ansatzes echter Vertragsmieten in der bisherigen Bewertungssystematik ab. Eine Gesetzgebungskompetenz auf der Grundlage einer Fortgeltung alten Bundesrechts kommt daher nicht mehr in Betracht.

Um rechtliche Unsicherheiten bei der Frage der Gesetzgebungskompetenz zu vermeiden, sollte der Bund auf eine eigene Neuregelung der grundsteuerlichen Bewertung verzichten. Die Länder sollten die Möglichkeit erhalten, ihren regionalen Gegebenheiten angepasste eigene Regelungen zur Grundsteuerbemessung zu treffen, die den Bedürfnissen und Möglichkeiten der Kommunen und der örtlichen Finanzverwaltung im jeweiligen Bundesland am besten entsprechen. Hierfür spricht auch, dass – wie sich gezeigt hat – der Zielkonflikt zwischen einer Vermeidung zu hoher Belastungen einerseits und den Auswirkungen einer wertabhängigen Steuer andererseits auf Bundesebene nicht zu lösen ist. Denn die privaten Vermieter, insbesondere auch die privaten Kleinvermieter, müssen diese Steuergeschenke an bestimmte Anbietergruppen mitbezahlen. Ein Grund hierfür ist nicht erkennbar, denn die finanzielle Leistungsfähigkeit eines Mieters hängt nicht davon ab, wer sein Vermieter ist. Entgegen seinem Versprechen, Mieter in Ballungsräumen vor einer Grundsteuerexplosion zu schützen, überlässt der Entwurf es jetzt allein den Gemeinden, die Werterhöhungen durch Hebesatz-Senkungen wieder auszugleichen.

4. Fazit

Bewohner von Wohnungen privater Eigentümer und Menschen, die in den eigenen vier Wänden wohnen, werden durch diesen Entwurf massiv bei der Grundsteuer benachteiligt. Dies ist ein sozialpolitischer und rechtlicher Irrweg. Eine höhere Grundsteuer für Bewohner von Wohnungen privater Anbieter wäre ein staatlich verordneter Wettbewerbsnachteil für diese Anbietergruppe. Das ist nach Auffassung von Haus & Grund Deutschland weder wettbewerbsrechtlich noch verfassungsrechtlich noch europarechtlich haltbar. Der entscheidende Fehler bei dem Ansinnen des Bundesfinanzministers und der Mehrheit der Länder ist die Vorstellung, private Wohnungsvermieter verhielten sich per se unsozial gegenüber ihren Mietern. Demgegenüber hat das Statistische Bundesamt kürzlich festgestellt, dass private Kleinvermieter den Mietanstieg in den vergangenen Jahren gedämpft haben. Private Wohnungskonzerne sowie öffentliche Träger und Wohnungsgenossenschaften haben die Mieten für ihre Wohnungen hingegen spürbar stärker erhöht. „Private Vermieter verhalten sich preisdämpfend. Deshalb darf die Grundsteuer nicht gegen sie, sondern nur mit ihnen reformiert werden. Der Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland unterstützt die Forderung nach einer Öffnungsklausel für eine länderindividuelle Regelung der Grundsteuerbemessung. Eine Reform nach den Eckpunkten, über die sich der Bund und die Länder vermeintlich geeinigt hatten, wäre kompliziert, teuer und ungerecht. Ein kompliziertes Verfahren, das Bodenwerte und fiktive Mieten einbezieht und tausender zusätzlicher Finanzbeamter bedarf, würde vollkommen über das Ziel hinausschießen und das Wohnen vielerorts weiter verteuern. Es reicht aus, eine zukünftige Grundsteuer allein an der Grund- und Gebäudefläche zu bemessen. Mit regelmäßig notwendigen Neubewertungen übernimmt der Finanzminister die Probleme in sein Modell, an dem die alte Grundsteuer letztlich vor dem Verfassungsgericht gescheitert ist.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Die Haus & Grund-Mitglieder bieten über 10 Millionen Mietern ein Zuhause. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 867 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- ▶ Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie bieten 66 Prozent aller Mietwohnungen an.
- ▶ Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- ▶ Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- ▶ Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- ▶ Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- ▶ Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.