

## **Große Anfrage**

**der Fraktion der AfD**

**und**

## **Antwort**

**der Landesregierung**

### **Verfassungswidrigkeit der Grundsteuer – Künftige Änderung der Grundsteuerfestsetzung in Baden-Württemberg**

Große Anfrage

Wir fragen die Landesregierung:

1. Welche Positionen vertritt sie im Detail bei den Spitzengesprächen mit dem Bundesfinanzministerium und den Landesfinanzministerien zum Thema Grundsteuer?
2. Welches Vorgehen plant sie, um die Bürger, die steuerzahlenden Unternehmen und den Landtag bei der Vorbereitung zu einer neuen Grundsteuer zu beteiligen?
3. Welche Position vertritt sie hinsichtlich eines Freibetrags in einem potenziellen neuen Grundsteuergesetz?
4. Welches der im Rahmen der Reform diskutierten Modelle (Verkehrswertmodell, Kostenwertmodell, Bodenwertmodell, Kaltmietmodell oder Flächenmodell) präferiert sie mit welcher Begründung?
5. Unterstützt sie die Initiative von Bundesjustizministerin Katarina Barley (SPD), die bisher mögliche Weiterbelastung der Grundsteuer auf die Mieter bei im Privatvermögen gehaltenem vermieteten Wohnraum gesetzlich zu verbieten?
6. Inwieweit hält sie die unter Ziffer 7 des vom Bundesfinanzministerium veröffentlichten Eckpunkteplans enthaltene Möglichkeit zur Erhebung einer Spekulationssteuer (Grundsteuer C) für unbebaute Grundstücke durch Kommunen für realisierbar und zielführend?
7. Welchen Stand hat ihr Bestreben, eine zonierte Einteilung von Hebesätzen beim neuen Grundsteuergesetz einzuführen?

8. Teilt sie die Kritik des Zentralverbands des Deutschen Baugewerbes, wonach bei der künftigen Ermittlung und Aktualisierung der Grundsteuer eine Berücksichtigung von Mieten, Bodenrichtwerten, Gebäuderichtwerten und die Heranziehung fiktiver Mieten ein unverhältnismäßig hoher anfallender Bürokratieaufwand entstehe und insbesondere durch die Einbeziehung der Gebäudewerte keine Anreize für neues Bauen gesetzt werde?
9. Hält sie im Hinblick auf das Ziel einer aufkommensneutralen Grundsteuerreform die in den Medien verbreiteten Vorschläge des Generalsekretärs des Zentralverbands des Deutschen Handwerks für realisierbar, zur Ermittlung einer Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer anstelle des mit steigenden Bürokratieaufwand verbundenen Ertragswertverfahrens ein modifiziertes Sachwertverfahren zugrunde zu legen, das einseitige Belastungsverschiebungen zu Lasten der im Betriebsvermögen gehaltenen Immobilien vermeide?
10. Teilt sie die Einschätzung des Deutschen Mieterbunds, wonach der Anfang Februar 2019 zu den Eckpunkten gefundene Kompromiss zu einer deutlichen Erhöhung der Grundsteuer vor allem in Ballungsräumen führe, die zwangsläufig eine spürbare Erhöhung der Mietkosten verursache, falls die Grundsteuer wie bisher auf die Mieter umgelegt werden könne?
11. Teilt sie die Einwendungen von Spitzenverbänden des Handwerks und der Industrie, die bei der Ermittlung der Grundsteuer künftig einseitige Belastungsverschiebungen zu Lasten der Betriebe befürchten, weil für im Betriebsvermögen gehaltene gemischt genutzte Grundstücke und Gebäude sowie für ausschließlich geschäftlich genutzte Grundstücke oft keine tatsächlich gezahlte Mieten und mangels vorliegendem Mietpreisspiegel auch keine ortsüblichen Mieten als Vergleichsmaßstab herangezogen werden könnten?
12. Sollte es bei diesen Spitzengesprächen zu einer Einigung kommen, die nicht im Interesse des Landes Baden-Württemberg und seiner Bürger ist, wie wird sie handeln?
13. Welche Pläne hat sie für den Fall, dass es bis zum Ende des Jahres 2019 nicht zu einer Einigung über ein neues Grundsteuergesetz kommt?
14. Welche Absprachen und Koordinationsgespräche führt sie mit den kommunalen Spitzenverbänden hinsichtlich der neuen Grundsteuer?
15. Wird ihr gegenüber ein Konsens innerhalb der kommunalen Spitzenverbände über die Aufkommensneutralität einer neuen Grundsteuer kommuniziert?
16. Welche Möglichkeiten sieht sie, Verträge und Abmachungen mit den kommunalen Spitzenverbänden um die flächendeckende Aufkommensneutralität der Grundsteuer festzulegen?
17. Welche Kommunen sind ihr bekannt, die die Grundsteuer C einführen wollen oder in Betracht ziehen?
18. Mit welcher Entwicklung rechnet sie bezüglich den Innenstadtgewerben, da diese besonders unter einer neuen Grundsteuer leiden könnten und aus der Branche sich Stimmen mehren, dass es aufgrund einer deutlich höheren Bemessungsgrundlage zu einer Substanzbesteuerung kommen könnte?
19. Wie fließt die Gefährdung von Unternehmen durch stark erhöhte Bemessungsgrundlagen in die Gespräche mit den kommunalen Spitzenverbänden ein?
20. Unterliegt der mittelbar über die Beteiligungsgesellschaft des Landes in den Beteiligungsgesellschaften gehaltene Grundbesitz (sowie der bspw. über Forst BW verwaltete Grundbesitz des Landes) ebenfalls in vollem Umfang oder zumindest teilweise der Grundsteuer, zumindest insoweit, als der Grundbesitz in einem Betriebsvermögen oder land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehalten wird und der Unternehmenszweck mit Gewinnerzielungsabsicht verfolgt wird?

21. Wird der im Landeseigentum stehende, von Forst BW verwaltete und an Windkraftbetriebsgesellschaften verpachtete Grund und Boden ebenfalls mit Grundsteuer B belastet, nachdem es hinsichtlich der ursprünglichen Nutzungsart „Land- und Forstwirtschaft“ (Grundsteuer A) nach der Verpachtung an Windkraftbetriebe zu einer Änderung der Nutzungsart („gewerblicher Betrieb“) gekommen ist?
22. Inwieweit sehen die von Forst BW für die Verpachtung des im Landeseigentum stehenden Grundbesitzes an Windkraftbetriebe abgeschlossenen Pachtverträge eine Weiterbelastung der auf diesem Grundbesitz lastenden Grundsteuer an die Windkraftbetriebe vor, nachdem es beispielsweise bei Vermietung und Verpachtung von Wohnraum dem Grundstückseigentümer als Vermieter erlaubt ist, die für den vermieteten Grundbesitz ihm auferlegte Grundsteuer auf den Mieter umzuwälzen?
23. Wie hoch ist das jährliche Grundsteueraufkommen aus den von Forst BW verpachteten Flächen mit Windkraftanlagen seit 2015?
24. Inwieweit bestehen Möglichkeiten, dass ein von Windkraftbetrieb oder durch Betrieb von Biogasanlagen nachhaltig geschädigter Immobilieneigentümer in Baden-Württemberg bei der Veranlagung zur Grundsteuer Erleichterungen bei der Festsetzung des Einheitswerts oder der Steuermesszahl oder des Hebesatzes oder durch Gewährung von Freibeträgen erhält, nachdem durch Windkraftlärm geschädigte Immobilieneigentümer in anderen Bundesländern auf Antrag Erleichterungen bei der Festsetzung des Einheitswerts ihrer Grundstücke erhalten haben?

21. 02. 2019

Gögel, Voigtmann, Baron, Dr. Podeswa  
und Fraktion

#### Begründung

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat mit seinem am 10. April 2018 ergangenen Urteil die derzeit praktizierte Form der Grundsteuererhebung als verfassungswidrig beurteilt, da sie gegen den grundgesetzlich garantierten Gleichheitsgrundsatz verstoße. Durch die Anwendung der über 50 Jahre lang nicht mehr aktualisierten Einheitswerte käme es zu einer gravierenden Ungleichbehandlung der Immobilienbesitzer.

Schon in früheren Entscheidungen hat sich das BVerfG mit der Verfassungsmäßigkeit des Erbschaftsteuergesetzes befasst, da bei Grundstücken als Teil des vererbten oder verschenkten Vermögens der jetzt als verfassungswidrig beurteilte Einheitswert Bemessungsgrundlage ist (BVerfGE 117, Seite 1 bis 70; 7. November 2006, 1 BvL 10/02). Der Bundesfinanzhof als höchstes deutsches Steuergericht hatte ebenfalls Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit der für den Grundbesitz erhobenen Einheitswerte und der darauf aufbauenden Festsetzung der Grundsteuer sowie der Erbschaft- und Schenkungsteuer geäußert.

Nach dem im April 2018 ergangenen Urteil setzt das BVerfG der Politik bis Ende des Jahres 2019 eine Frist, wonach bis zum Fristende die Besteuerung des Grundbesitzes auf eine neue gesetzliche Grundlage gestellt werden muss. Lässt der Gesetzgeber diese Frist ergebnislos verstreichen, darf die jetzt noch praktizierte Methode der Grundsteuerfestsetzung für danach liegende Veranlagungszeiträume nicht mehr angewendet werden. Für die Umsetzung der bis Ende 2019 vom Gesetzgeber zu findenden Regelungen hat das BVerfG den Finanzverwaltungen einen Übergangszeitraum bis Ende 2024 gewährt, in dem die Aktualisierung der insgesamt rund 36 Millionen Einheitswerte durch die Finanzämter abgeschlossen sein muss.

Als Hauptkritikpunkt der jetzt festgestellten Verfassungswidrigkeit der Grundsteuer werden die je Grundstück nach dem Bewertungsgesetz erhobenen, als völlig veraltet und damit als unzutreffend beurteilten Einheitswerte gesehen, die für das Immobilienvermögen in den westlichen Bundesländern letztmalig bei der Hauptfeststellung zum 1. Januar 1964 und in Ostdeutschland gar bereits 1934 letztmals ermittelt wurden. Nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes wäre eine Aktualisierung im Turnus von sechs Jahren fällig gewesen.

Während die für die Grundsteuerfestsetzung als Bemessungsgrundlage dienenden Einheitswerte seither unverändert geblieben sind, haben sich die Verkehrswerte der Immobilien je nach regionaler Entwicklung des Immobilienmarkts sowie nach Lage, Nutzung, Beschaffenheit und Ausstattung der Immobilien in der Regel gravierend geändert. Obwohl angesichts des Auseinanderdriftens zwischen im Zeitablauf unverändert gebliebenem Einheitswert und den meist gestiegenen Verkehrswerten von mehreren Finanzgerichten mehrfach zum Tätigwerden aufgefordert, ist der Gesetzgeber bisher untätig geblieben.

Da die Grundsteuer von der Gesetzgebungskompetenz her eine Bundessteuer ist, fällt sie von der Ermittlung der Einheitswerte her in die Zuständigkeit der Länder, weil die Einheitswertermittlung von den Finanzverwaltungen der Länder durchzuführen ist. Von der Ausprägung her stellt sie eine jährlich durch die Kommunen im Benehmen mit den Belegenheitsfinanzämtern von den Immobilieneigentümern erhobene Realsteuer (Gemeindesteuer) dar, deren Steueraufkommen allein den Kommunen zufließt, auf deren Gemarkung die Immobilien liegen.

In den kommunalen Haushalten sind die Grundsteuereinnahmen in der Regel eine der größten Einnahmeposten. Das bundesweite Aufkommen der Grundsteuer beträgt jährlich rund 14 Milliarden Euro, davon entfallen 1,8 Milliarden Euro auf Baden-Württemberg. Grundgedanke der auf das Immobilieneigentum erhobenen Steuer ist, dass mit ihrem Aufkommen Infrastrukturmaßnahmen in der Belegenheitskommune finanziert werden sollen, die dadurch zu einer den Immobilieneigentümern zufließenden Wertsteigerung ihres Grundbesitzes führen.

Da die Grundsteuer bei vermieteten Objekten als Nebenkosten auf die Mieter überwältzt werden kann, ist der Sachverhalt neben den Grundbesitzern auch für die Mieter relevant. Sie ist ebenfalls relevant für die im Betriebsvermögen der Unternehmen gehaltenen Grundstücke sowie für Grundstücke, die im land- und forstwirtschaftlich genutzten Vermögen (Grundsteuer A) gehalten werden.

Hinsichtlich der je Immobilienobjekt von der Standortkommune festzusetzenden Grundsteuer wird bisher zunächst vom zuständigen Finanzamt der auf Basis der Wertverhältnisse von 1964 geltende Einheitswert ermittelt, auf den eine vom gemäß § 15 Grundsteuergesetz je nach Grundstücksart vorgegebene Steuermesszahl angewendet wird. Die Multiplikation hieraus führt zum Grundsteuermessbetrag, auf den der von jeder Standortkommune individuell durch Gemeinderatsbeschluss festgelegte Hebesatz angewendet wird, der dann zur Festsetzung der Grundsteuer führt.

Ob es bei dieser Methode der Steuerfestsetzung bleibt, bleibt abzuwarten. Unmittelbar nach Bekanntwerden des BVerfG-Urteils haben Politik und Finanzverwaltung, Verbände der Haus- und Grundbesitzervereine, Mietervereine und die Vertreter des Gemeindetags Baden-Württemberg unterschiedliche Vorschläge zur Reform der Grundsteuer unterbreitet.

Je nach Interessenlage werden das Verkehrswertmodell (Steuerfestsetzung in Abhängigkeit der Verkehrswerte) oder das Bodensteuermodell (Steuerfestsetzung in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche ohne Berücksichtigung der Verkehrswerte und ohne Berücksichtigung von Gebäuden) favorisiert. Mietervereine fordern überdies, die bisher erlaubte Umwälzung der Grundsteuer vom Vermieter (Grundstückseigentümer) auf den Mieter gesetzlich zu verbieten. Außerdem wird vereinzelt eine Gestaltung gefordert, die zu einer deutlich schärferen Besteuerung von baureifen, bisher aber brachliegenden Grundstücken führt, um die Wohnungssituation vor allem in Ballungsräumen zu entlasten und um Spekulation mit Grund und Boden zu verhindern.

Den meisten Vorschlägen ist bisher gemein, dass die Reform insgesamt aufkommensneutral umgesetzt werden soll. Dies bedeutet, dass es zwar innerhalb des Grundstücksbestands zugunsten oder zu Lasten der Grundstückseigentümer – je nach beschlossener Variante – zu teils massiven Änderungen kommen dürfte, die sich jedoch insgesamt und vom Steueraufkommen her betrachtet ausgleichen sollen.

Das Thema hat in den letzten Wochen weitere Aufmerksamkeit erlangt, nachdem Bundesfinanzminister Olaf Scholz (SPD) sich von seiner ursprünglich früher als Hamburger Bürgermeister eingenommenen Haltung zur Ausgestaltung der Grundsteuer in Form der Bodenwertsteuer (Flächenmodell) verabschiedet hat. Vor einigen Wochen hat er den Ländern zwei Varianten zur Ausgestaltung der Grundsteuererhebung vorgeschlagen, für die er eine bis Ende Januar 2019 zusammen mit den Ländern zu treffende Entscheidung avisiert hat.

Im Einzelnen handelt es sich dabei um ein wertunabhängiges und um ein vom Bundesfinanzminister aus „Gründen der sozialen Gerechtigkeit“ präferiertes wertabhängiges Modell, das bei bebauten Grundstücken für die Ermittlung des Einheitswerts das Baujahr, eine Nettokaltmiete, die Wohnfläche und die Grundstücksgröße sowie einen Bodenrichtwert heranzieht. Bei eigengenutzten bebauten Grundstücken soll eine „fiktive Miete“ zugrunde gelegt werden.

Gegen das vom Bundesfinanzminister im November 2018 präferierte wertabhängige Modell haben einige Bundesländer (darunter auch Baden-Württemberg) starken Protest angekündigt, weil die Erhebung der künftig im Turnus von sechs Jahren zu aktualisierenden Einheitswerte einen viel zu hohen Bürokratieaufwand erfordere und die Grundsteuerermittlung nach dieser Variante zu einer dem Ziel der Aufkommensneutralität widersprechenden starken Erhöhung des Grundsteuervolumens führe. Letzterem hat der Bundesfinanzminister widersprochen, da es hinsichtlich der für jedes Grundstück festzusetzenden Höhe der Grundsteuer letztlich in der Verantwortung der Kommunen liege, starken Erhöhungen der Einheitswerte durch eine entsprechende Senkung der Hebesätze entgegenzuwirken.

Nachdem Anfang Februar 2019 zwischen Bundesfinanzministerium und den Länderfinanzministerien abgehaltenen Treffen haben die Medien berichtet, dass ein Kompromiss über die wesentlichen Eckpunkte gefunden worden sei. Danach solle die Grundsteuer künftig für die ca. 11.000 Kommunen in Deutschland aus einem Mix verschiedener Faktoren abgeleitet werden, wobei der Grundstückswert, das Alter der Immobilie, die Bodenrichtwerte der Kommunen sowie die durchschnittlichen Mietkosten (abgeleitet aus dem Mietspiegel der Kommunen) Basis der Grundsteuerermittlung sein sollen.

Jedoch schon kurz nach Verkündung haben der bayerische Ministerpräsident Söder (CSU) und einige Länderfinanzminister den Kompromiss wieder infrage gestellt, da man von einer Einigung noch weit entfernt sei.

Der Sachverhalt dürfte auch in den nächsten Jahren im Blickwinkel der Bürger bleiben, weil die Änderung der Grundsteuerfestsetzung sich unmittelbar auf die Bereiche Altersversorgung in Form von Immobilien, auf den Wohnungsbau und auf die Situation bei der Vermietung von preiswertem Wohnraum (insbesondere in Ballungsräumen) auswirken wird.

Insbesondere in Baden-Württemberg als dem Land der „Häuslebauer“ und Bausparkassen hat die jetzt vom BVerfG geforderte Reform der Grundsteuer eine erhebliche Bedeutung. Dies auch deshalb, weil die Verkehrswerte der Immobilien als wesentlicher Einflussfaktor für die Ermittlung der Grundsteuer insbesondere in den größeren Städten – beispielsweise im Vergleich zu den Neuen Bundesländern – um ein Vielfaches höher sind.

Außerdem besteht ein erhöhter Zeitdruck, denn das BVerfG-Urteil gewährt nur bis zum Jahresende 2019 eine Frist, bis zu deren Ablauf die Besteuerung des Grundbesitzes auf eine neue gesetzliche Grundlage gestellt worden sein muss. Verstreicht diese Frist ergebnislos, darf die jetzt noch angewendete und als grundgesetzwidrig angesehene Methode zur Festsetzung der Grundsteuer für Veranlagungszeiträume ab dem Jahr 2020 ff. nicht mehr angewendet werden. Für Kommunen in Baden-

Württemberg hätte dies jährliche Steuerausfälle in Höhe von ungefähr 1,8 Milliarden Euro zur Folge, falls keine Kompensation erfolgt.

Die Große Anfrage soll die Auswirkungen der jetzt anstehenden Grundsteuerreform in Baden-Württemberg und die Haltung der Landesregierung zu den derzeit diskutierten Reformvorschlägen aufzeigen.

Antwort\*)

Schreiben des Staatsministeriums vom 14. Mai 2019 Nr. I-2273.1:

In der Anlage übersende ich unter Bezugnahme auf § 63 der Geschäftsordnung des Landtags die von der Landesregierung beschlossene Antwort auf die Große Anfrage.

Schopper  
Staatsministerin

\*) Der Überschreitung der Sechs-Wochen-Frist wurde zugestimmt.

**Anlage:** Schreiben des Ministeriums für Finanzen

Mit Schreiben vom 14. Mai 2019 Nr. 3-S300.0/23 beantwortet das Ministerium für Finanzen im Einvernehmen mit dem Ministerium für Inneres, Digitalisierung und Migration, dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, dem Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz und dem Ministerium der Justiz und für Europa im Namen der Landesregierung die Große Anfrage wie folgt:

1. *Welche Positionen vertritt sie im Detail bei den Spitzengesprächen mit dem Bundesfinanzministerium und den Landesfinanzministerien zum Thema Grundsteuer?*

4. *Welches der im Rahmen der Reform diskutierten Modelle (Verkehrswertmodell, Kostenwertmodell, Bodenwertmodell, Kaltmietmodell oder Flächenmodell) präferiert sie mit welcher Begründung?*

Zu 1. und 4.:

Die Fragen 1 und 4 werden wegen des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Das Ziel der Landesregierung ist eine aufkommensneutrale und bürokratiearme Reform der Grundsteuer, welche die Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts umsetzt. Darüber hinaus macht sie sich aber auch generell für eine Vereinfachung des Besteuerungsverfahrens durch Pauschalierungen und Typisierungen stark.

Zudem sollen die Kommunen die Option erhalten, eine Grundsteuer C auf baureife Grundstücke zu erheben, um Impulse für die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg zu setzen.

2. *Welches Vorgehen plant sie, um die Bürger, die steuerzahlenden Unternehmen und den Landtag bei der Vorbereitung zu einer neuen Grundsteuer zu beteiligen?*

Zu 2.:

Die Landesregierung bemüht sich seit Beginn der Gespräche über eine Grundsteuerreform um Transparenz und den Austausch mit den betroffenen Kommunen, aber auch den steuerpflichtigen Bürgerinnen, Bürgern und Unternehmen. Sie nutzt hierbei den Kontakt zu den jeweiligen Spitzenverbänden. Im Übrigen wird auf Bundesebene ein paralleler und intensiver Austausch geführt. Für die Information der steuerpflichtigen Bürgerinnen, Bürger und Unternehmen zur Umsetzung der Reform ist ein gemeinsames Vorgehen der Länder geplant.

3. *Welche Position vertritt sie hinsichtlich eines Freibetrags in einem potenziellen neuen Grundsteuergesetz?*

Zu 3.:

Freibeträge, die die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer mindern, sind derzeit nicht vorgesehen. Die Einführung von Freibeträgen würde das Verfahren der Grundsteuererhebung verkomplizieren.

5. *Unterstützt sie die Initiative von Bundesjustizministerin Katarina Barley (SPD), die bisher mögliche Weiterbelastung der Grundsteuer auf die Mieter bei im Privatvermögen gehaltenem vermieteten Wohnraum gesetzlich zu verbieten?*

Zu 5.:

Die Regelungen zur Umlagefähigkeit der Grundsteuer vom Vermieter als Eigentümer und Steuerschuldner auf den Mieter fallen allein in die Zuständigkeit des Bundes.

6. *Inwieweit hält sie die unter Ziffer 7 des vom Bundesfinanzministerium veröffentlichten Eckpunkteplans enthaltene Möglichkeit zur Erhebung einer Spekulationssteuer (Grundsteuer C) für unbebaute Grundstücke durch Kommunen für realisierbar und zielführend?*

Zu 6.:

Eine Option für die Kommunen, eine Grundsteuer C auf baureife Grundstücke zu erheben, ist grundsätzlich zu begrüßen. Hiermit besteht für die Kommunen die Möglichkeit, einen Anreiz zur Nutzung unbebauten Baulands zu schaffen und damit wertvolle Impulse für die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg zu setzen.

7. *Welchen Stand hat ihr Bestreben, eine zonierte Einteilung von Hebesätzen beim neuen Grundsteuergesetz einzuführen?*

Zu 7.:

Die Forderung der Landesregierung, zonierte Hebesätze einzuführen, um die Bebauung baureifer, aber brachliegender Grundstücke anzustoßen, wird durch die vorgesehene Grundsteuer C erfüllt. Danach sollen Gemeinden die Möglichkeit erhalten, in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt baureife Grundstücke als besondere Grundstücksgruppe innerhalb der unbebauten Grundstücke zu bestimmen und für diese Grundstücksgruppe einen gesonderten Hebesatz festzusetzen.

8. *Teilt sie die Kritik des Zentralverbands des Deutschen Baugewerbes, wonach bei der künftigen Ermittlung und Aktualisierung der Grundsteuer eine Berücksichtigung von Mieten, Bodenrichtwerten, Gebäuderichtwerten und die Heranziehung fiktiver Mieten ein unverhältnismäßig hoher anfallender Bürokratieaufwand entstehe und insbesondere durch die Einbeziehung der Gebäudewerte keine Anreize für neues Bauen gesetzt werde?*

Zu 8.:

Die Landesregierung wird sich zu konkreten Vorschlägen des Bundes positionieren, sobald diese vorliegen. Dies ist nach der jüngsten Entwicklung innerhalb der Bundesregierung derzeit nicht der Fall. Aus Sicht der Landesregierung ist eine aufkommensneutrale, bürokratiearme und für Bürgerinnen und Bürger sowie für Unternehmen in ihrer Belastung nachvollziehbare Ausgestaltung der Grundsteuer von zentraler Bedeutung.

9. *Hält sie im Hinblick auf das Ziel einer aufkommensneutralen Grundsteuerreform die in den Medien verbreiteten Vorschläge des Generalsekretärs des Zentralverbands des Deutschen Handwerks für realisierbar; zur Ermittlung einer Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer anstelle des mit steigenden Bürokratieaufwand verbundenen Ertragswertverfahrens ein modifiziertes Sachwertverfahren zugrunde zu legen, das einseitige Belastungsverschiebungen zu Lasten der im Betriebsvermögen gehaltenen Immobilien vermeide?*

10. *Teilt sie die Einschätzung des Deutschen Mieterbunds, wonach der Anfang Februar 2019 zu den Eckpunkten gefundene Kompromiss zu einer deutlichen Erhöhung der Grundsteuer vor allem in Ballungsräumen führe, die zwangsläufig eine spürbare Erhöhung der Mietkosten verursache, falls die Grundsteuer wie bisher auf die Mieter umgelegt werden könne?*

*11. Teilt sie die Einwendungen von Spitzenverbänden des Handwerks und der Industrie, die bei der Ermittlung der Grundsteuer künftig einseitige Belastungsverschiebungen zu Lasten der Betriebe befürchten, weil für im Betriebsvermögen gehaltene gemischt genutzte Grundstücke und Gebäude sowie für ausschließlich geschäftlich genutzte Grundstücke oft keine tatsächlich gezahlte Mieten und mangels vorliegendem Mietpreisspiegel auch keine ortsüblichen Mieten als Vergleichsmaßstab herangezogen werden könnten?*

Zu 9. bis 11.:

Die Fragen 9 bis 11 werden wegen des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Landesregierung wird im weiteren Verfahren darauf hinwirken, dass Geschäftsgrundstücke grundsätzlich im vereinfachten Sachwertverfahren bewertet werden. Unter anderem wird die konkrete Behandlung gemischt genutzter Grundstücke auf Bundesebene noch diskutiert. Auch hier ist eine wesentliche Vereinfachung erklärtes Ziel. Demnach ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer strukturellen Belastungsverschiebung zu Lasten der im Betriebsvermögen gehaltenen Immobilien kommt.

Aus Sicht der Landesregierung ist von Bedeutung, dass auch die für Wohngrundstücke gegebenenfalls zu erwartende, allgemeine Wertaufholung durch die Neubewertung im Rahmen der Steuerberechnung kompensiert wird. Letztlich entscheidet aber jede Kommune selbst über die Höhe der Grundsteuer, indem sie den Hebesatz frei bestimmt.

Gleichwohl weist die Landesregierung darauf hin, dass es zu Verschiebungen innerhalb der Kommunen kommen kann. Dies folgt zwingend aus der Umsetzung des Urteils des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018.

*12. Sollte es bei diesen Spitzengesprächen zu einer Einigung kommen, die nicht im Interesse des Landes Baden-Württemberg und seiner Bürger ist, wie wird sie handeln?*

Zu 12.:

Die Sicherung der Einnahmen aus der Grundsteuer für die Kommunen hat für die Landesregierung höchste Priorität. Eine Finanzierungslücke durch einen Ausfall der Grundsteuer würde erhebliche negative Auswirkungen auf den Leistungsumfang der kommunalen Grundversorgung und Dienstleistungen haben. Die Finanzierung der Kinderbetreuung, Altenpflege, Schulgebäude, Sportplätze und viele andere kommunale Leistungen stünden in Frage. Daher ist eine zeitnahe Einigung bei der Reform der Grundsteuer gerade auch im Sinne der Bürgerinnen und Bürger Baden-Württembergs.

Für die Landesregierung ist allerdings auch von zentraler Bedeutung, dass die Bürgerinnen und Bürger ebenso wie die Unternehmen im Land durch die künftige Neugestaltung der Grundsteuer nicht unangemessen belastet werden. Sie wird sich im weiteren Verfahren deshalb dafür einsetzen, dass entsprechende Belastungen durch die anstehende Reform vermieden werden.

*13. Welche Pläne hat sie für den Fall, dass es bis zum Ende des Jahres 2019 nicht zu einer Einigung über ein neues Grundsteuergesetz kommt?*

Zu 13.:

Die Landesregierung geht fest davon aus, dass die intensiven Verhandlungen auf Bundesebene zu einem positiven Abschluss kommen bzw. rechtzeitig vor Ende der vom Bundesverfassungsgericht gesetzten Frist für eine Neuregelung bis zum 31. Dezember 2019 ein Grundsteuer- und Bewertungsgesetz verabschiedet wird.

*14. Welche Absprachen und Koordinationsgespräche führt sie mit den kommunalen Spitzenverbänden hinsichtlich der neuen Grundsteuer?*

Zu 14.:

Die Landesregierung steht in einem regelmäßigen Austausch mit den kommunalen Spitzenverbänden, um die notwendige Verzahnung von Steuerverwaltung auf der einen und Kommunen auf der anderen Seite zu ermöglichen.

*15. Wird ihr gegenüber ein Konsens innerhalb der kommunalen Spitzenverbände über die Aufkommensneutralität einer neuen Grundsteuer kommuniziert?*

*16. Welche Möglichkeiten sieht sie, Verträge und Abmachungen mit den kommunalen Spitzenverbänden um die flächendeckende Aufkommensneutralität der Grundsteuer festzulegen?*

Zu 15. und 16.:

Die Fragen 15 und 16 werden wegen des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Das Hebesatzrecht steht ausschließlich den Kommunen zu und wird verfassungsrechtlich gewährleistet. Damit liegt es in den Händen jeder Stadt und jeder Gemeinde, die Aufkommensneutralität der Reform zu gewährleisten und einen Anstieg der Belastung für Steuerpflichtige insgesamt zu vermeiden. Die Landesregierung geht davon aus, dass die grundsätzliche Aufkommensneutralität der Grundsteuerreform von den kommunalen Spitzenverbänden nicht in Frage gestellt wird.

*17. Welche Kommunen sind ihr bekannt, die die Grundsteuer C einführen wollen oder in Betracht ziehen?*

Zu 17.:

Konkrete Kommunen im Land, die eine Grundsteuer C einführen wollen, sind momentan nicht bekannt.

*18. Mit welcher Entwicklung rechnet sie bezüglich den Innenstadtgewerben, da diese besonders unter einer neuen Grundsteuer leiden könnten und aus der Branche sich Stimmen mehreren, dass es aufgrund einer deutlich höheren Bemessungsgrundlage zu einer Substanzbesteuerung kommen könnte?*

*19. Wie fließt die Gefährdung von Unternehmen durch stark erhöhte Bemessungsgrundlagen in die Gespräche mit den kommunalen Spitzenverbänden ein?*

Zu 18. und 19.:

Die Fragen 18 und 19 werden wegen des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Nicht zuletzt wegen der geplanten Aufkommensneutralität der Reform ist weder von einer Substanzbesteuerung noch von einer Gefährdung von Unternehmen aufgrund der Grundsteuer auszugehen. Eine höhere Bewertung eines Grundstücks führt nicht zwingend zu einer höheren Grundsteuerbelastung. Die auf das Ergebnis der Bewertung anzuwendende Steuermesszahl soll erheblich gesenkt werden, sodass auf Besteuerungsebene bereits an dieser Stelle eine Korrektur vorgenommen wird, um einen Anstieg der Belastung insgesamt zu vermeiden.

20. *Unterliegt der mittelbar über die Beteiligungsgesellschaft des Landes in den Beteiligungsgesellschaften gehaltene Grundbesitz (sowie der bspw. über Forst BW verwaltete Grundbesitz des Landes) ebenfalls in vollem Umfang oder zumindest teilweise der Grundsteuer, zumindest insoweit, als der Grundbesitz in einem Betriebsvermögen oder land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehalten wird und der Unternehmenszweck mit Gewinnerzielungsabsicht verfolgt wird?*

Zu 20.:

Steuergegenstand der Grundsteuer ist der im Inland belegene Grundbesitz. Darunter fallen die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft sowie die (bebauten und unbebauten) Grundstücke. Dies gilt auch für den Grundbesitz von Körperschaften des öffentlichen Rechts. Ausnahmen von der Besteuerung sieht das Grundsteuergesetz beispielsweise für die Benutzung des Grundbesitzes von einer inländischen juristischen Person des öffentlichen Rechts für einen öffentlichen Dienst oder Gebrauch vor.

Eine Grundsteuerbefreiung für Betriebe gewerblicher Art von juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder für den Grundbesitz einer Kapitalgesellschaft, an der Körperschaften des öffentlichen Rechts beteiligt sind, ist grundsätzlich nicht vorgesehen.

21. *Wird der im Landeseigentum stehende, von Forst BW verwaltete und an Windkraftbetriebsgesellschaften verpachtete Grund und Boden ebenfalls mit Grundsteuer B belastet, nachdem es hinsichtlich der ursprünglichen Nutzungsart „Land- und Forstwirtschaft“ (Grundsteuer A) nach der Verpachtung an Windkraftbetriebe zu einer Änderung der Nutzungsart („gewerblicher Betrieb“) gekommen ist?*

Zu 21.:

Nach der derzeitigen Rechtslage sind Standortflächen von Windkraftanlagen auf land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen dem Grundvermögen zuzurechnen und damit mit Grundsteuer B belastet. Die der Windkraftanlage zuzurechnende Bodenfläche ist im Einzelfall zu bestimmen.

22. *Inwieweit sehen die von Forst BW für die Verpachtung des im Landeseigentum stehenden Grundbesitzes an Windkraftbetriebe abgeschlossenen Pachtverträge eine Weiterbelastung der auf diesem Grundbesitz lastenden Grundsteuer an die Windkraftbetriebe vor, nachdem es beispielsweise bei Vermietung und Verpachtung von Wohnraum dem Grundstückseigentümer als Vermieter erlaubt ist, die für den vermieteten Grundbesitz ihm auferlegte Grundsteuer auf den Mieter umzuwälzen?*

Zu 22.:

Die von ForstBW für die Verpachtung von Staatswaldflächen für die Windenergienutzung abgeschlossenen Gestattungsverträge sehen vor, dass der Betreiber auch die Steuern, Abgaben und sonstigen Lasten, die aus Anlass der Errichtung, des Betriebs, der Unterhaltung, der Verlegung oder der Entfernung der Anlagen entstehen, trägt.

23. *Wie hoch ist das jährliche Grundsteueraufkommen aus den von Forst BW verpachteten Flächen mit Windkraftanlagen seit 2015?*

Zu 23.:

Hierzu liegen keine Daten vor.

*24. Inwieweit bestehen Möglichkeiten, dass ein von Windkraftbetrieb oder durch Betrieb von Biogasanlagen nachhaltig geschädigter Immobilieneigentümer in Baden-Württemberg bei der Veranlagung zur Grundsteuer Erleichterungen bei der Festsetzung des Einheitswerts oder der Steuermesszahl oder des Hebesatzes oder durch Gewährung von Freibeträgen erhält, nachdem durch Windkraftlärm geschädigte Immobilieneigentümer in anderen Bundesländern auf Antrag Erleichterungen bei der Festsetzung des Einheitswerts ihrer Grundstücke erhalten haben?*

Zu 24.:

Liegen bei der Bewertung eines Grundstücks im Ertragswertverfahren zur Ermittlung des Einheitswerts wertmindernde Umstände vor, die weder in der Höhe der Jahresrohmiete noch in der Höhe des Vervielfältigers berücksichtigt sind, ist der Grundstückswert zu ermäßigen. Diese Regelung gilt in allen Ländern. Dabei sind grundsätzlich alle Umstände objektiver Art zu berücksichtigen, die marktüblicherweise den Wert beeinflussen. Als solche wertmindernden Umstände kommen beispielsweise ungewöhnlich starke Beeinträchtigungen durch Lärm, Rauch, Gerüche oder eine ungünstige Lage wie z. B. im Schatten von Hochhäusern oder Windkraftanlagen in Betracht. Bei Belästigungen, die von außen her einwirken, wird in Übereinstimmung mit der ständigen Rechtsprechung auf den Grad der Beeinträchtigung abgestellt. Nur Beeinträchtigungen von ungewöhnlicher Stärke können einen Abschlag begründen. Ob das der Fall ist, hängt von den örtlichen Verhältnissen im jeweiligen Einzelfall ab.

Sitzmann

Ministerin für Finanzen