

## **Antrag**

**der Abg. Anton Baron u. a. AfD**

**und**

## **Stellungnahme**

**des Ministeriums für Finanzen**

### **Mögliche Folgewirkungen im Falle einer Umsetzung des im Bundesrat verabschiedeten Gesetzentwurfs zur Grundsteuerreform**

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,  
die Landesregierung zu ersuchen  
zu berichten,

1. welche spezifischen Auswirkungen der Grundsteuerreform auf Baden-Württemberg absehbar sind;
2. ob die Landesregierung bei unbebauten, bebauten oder land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken einen Anstieg der durchschnittlichen Grundsteuerbelastung ausschließt;
3. in welcher Höhe die Landesregierung einen möglichen Anstieg der Grundsteuerbelastung befürchtet, falls die vorherige Frage verneint wird, und wie sie sich hier zu den Prognosen des Hamburger Finanzsenators und des Verbands „Haus & Grund“ positioniert;
4. in welcher Höhe von einem Mietpreisanstieg auszugehen ist;
5. ob die Reform in einer Ausweitung der Wohnungsbaulücke resultieren könnte;
6. wie viele Mitarbeiter der Landesfinanzverwaltung für welchen Zeitraum zur Bestimmung der Grundsteuer für die einzelnen Grundstücke und die laufende Neubewertung nötig sein oder bereits jetzt – etwa in Lenkungsgruppen – eingesetzt werden;
7. wie die Verwaltung hier gestaltet werden wird (etwa mittels einer Einrichtung von Spezial-Finanzämtern und hinsichtlich der Verwaltungskosten für die laufende Neubewertung der Baukosten von bebauten Grundstücken);

8. ob die Mitarbeiter der Landesfinanzverwaltung hierfür gesondert geschult werden müssen;
9. ob auch für Mitarbeiter der Städte und Gemeinden eine gesonderte Schulung notwendig werden wird und wie die Zusammenarbeit mit der kommunalen Ebene aussehen soll;
10. ob die Regelung zur Sicherstellung, dass das Grundsteueraufkommen pro Gemeinde wie angekündigt nicht erhöht werden wird, rechtlich verbindlich getroffen werden soll sowie ob die Aufkommensneutralität auf Gemeinde-, Landes- oder Bundesebene durch eine Deckelung des Gesamtsteueraufkommens garantiert werden kann;
11. inwiefern bei der Festlegung von Steuermesszahlen auf Landesebene und Hebesätzen auf Kommunalebene das bundesweite Gesamtsteueraufkommen berücksichtigt wird, um Aufkommensneutralität zu gewährleisten;
12. inwiefern die Unsicherheiten aufgrund der geplanten Neuregelung (und der weiteren laufenden Neubewertungen) die Investitionstätigkeiten in Immobilien, den privaten Hausbau sowie die durchschnittliche Nebenkostenbelastung von Mietern beeinflussen könnten;
13. inwiefern die Landesregierung auf ein die derzeitige Grundsteuerfestlegungsmethodik für grundgesetzwidrig erklärendes Urteil des Bundesverfassungsgerichts mit kurzer Übergangsfrist vorbereitet ist, auch hinsichtlich möglicherweise nötiger Finanzhilfen an die Gemeinden.

28. 01. 2018

Baron, Wolle, Klos, Dr. Podeswa,  
Voigtmann, Sänze AfD

### Begründung

Die derzeitige, auf Wertverhältnissen von 1964 (West) basierende Erhebung der Grundsteuer wird von zahlreichen Experten als grundgesetzwidrig betrachtet. Dementsprechend wurde am 16. Januar 2018 auch am Bundesverfassungsgericht ein Verfahren eröffnet, das sich mit dieser Frage befasst. Im Bundesrat wurde schon zuvor auf Initiative der Bundesländer hin am 23. September und 4. November 2017 ein Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes sowie eine Änderung des Grundgesetzes diskutiert und mit den Stimmen von 14 der 16 Bundesländer beschlossen, unter anderem jener Baden-Württembergs. Infolge der Reform müssten sämtliche 35 Millionen bundesweit vorhandenen bebauten und unbebauten Grundstücke neu bewertet werden. Die Steuermesszahlen würden durch die Bundesländer festgelegt.

Dem hessischen Finanzminister Dr. Schäfer zufolge, der in der Bundesratsdebatte ebenso wie die baden-württembergische Finanzministerin die Reform begrüßte, müssten dann innerhalb einer Gemeinde einige Eigentümer mehr und andere weniger Grundsteuer zahlen. Eine „feste Verabredung“ mit den kommunalen Spitzenverbänden würde gewährleisten, dass Steuerlast innerhalb der Gemeinden in Summe nicht ausgeweitet werden solle. Die Kommunen hätten die „Verantwortung, keine höhere Grundsteuer zu generieren“.

Angesichts der schwierigen Finanzlage vieler Kommunen ist es jedoch fraglich, ob (insbesondere langfristig) tatsächlich keine Erhöhung stattfinden wird. Dies könnte etwa derart funktionieren, dass angesichts des dann zumeist höheren, neu bestimmten durchschnittlichen Kostenwerts der (bebauten und unbebauten) Grundstücke die deshalb zu reduzierende Steuermesszahl auf Landesebene durch höhere kommunale Hebesätze kompensiert würde.

Dementsprechend gab es an der Art des Vorgehens durchaus Kritik: Dem Hamburger Finanzsenator Dr. Tschentscher zufolge habe eine Untersuchung der Hamburger Finanzbehörde zudem ergeben, dass die Grundsteuerreform dort im Schnitt zu zehnmal höheren Immobilienbewertungen führen würde. Daher sei die Reform ein ungeeignetes Mittel, eine vertretbare Grundsteuerbelastung herbeizuführen, vielmehr forcieren sie sozial unverträgliche Mietbelastungen gerade in Metropolregionen noch weiter, wobei er hier auch Karlsruhe und Stuttgart anführte.

Der Immobilieneigentümerverband „Haus & Grund“ spricht indes von einer durchschnittlichen Erhöhung der Grundsteuer um das 30-fache; dies habe man mittels eigener Stichproben-Untersuchungen herausgefunden.

Der Antrag soll dementsprechend ergründen, wie sich die Landesregierung zu den angeführten Aspekten positioniert, gerade vor dem Hintergrund der Wohnraumverknappung in Baden-Württemberg, bei der jeder zu einer weiteren Verteuerung führende Schritt eine Zuspitzung der Situation erwirken würde, auch hinsichtlich des Mietniveaus.

Die längste Übergangsfrist, die das Bundesverfassungsgericht jemals bei einem Urteil gewährt hat, betrug übrigens drei Jahre, ein Zeitraum, der für Wertfeststellungen sämtlicher Grundstücke viel zu kurz wäre. Daher soll ebenfalls erörtert werden, ob die Landesregierung darauf vorbereitet ist, die ansonsten insolvenzgefährdeten Gemeinden eventuell unterstützen zu müssen, für die eine ihrer Haupteinnahmequellen wegbräche.

#### Stellungnahme

Mit Schreiben vom 21. Februar 2018 Nr. 3-G100.0/2 nimmt das Ministerium für Finanzen im Einvernehmen mit dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau zu dem Antrag wie folgt Stellung:

*Der Landtag wolle beschließen,  
die Landesregierung zu ersuchen  
zu berichten,*

*1. welche spezifischen Auswirkungen der Grundsteuerreform auf Baden-Württemberg absehbar sind;*

Zu 1.:

Die Reform der Grundsteuer ist ein bundespolitisch seit langem diskutiertes Thema. Im November 2016 haben die Bundesländer im Bundesrat mehrheitlich (gegen die Stimmen Bayerns und Hamburgs) einen Gesetzentwurf zur Grundsteuerreform – das sog. Gesamtmodell – beschlossen. Allerdings hat die Bundesregierung im weiteren Verlauf der Legislaturperiode den Entwurf nicht aufgegriffen.

Ziel der Reformbemühungen war und ist eine aufkommensneutrale Neuregelung der Grundsteuer. Angestrebt wird daher, die Grundsteuer als verlässliche kommunale Einnahmequelle zu erhalten und die durchschnittliche Grundsteuerbelastung der Grundstückseigentümer/-innen und Mieter/-innen nicht zu erhöhen. Das Gesamtmodell sieht vor, das bestehende dreistufige Verfahren bis zur Steuerfestsetzung beizubehalten. Danach übernehmen die Finanzämter die Bewertung des Grundvermögens und den Erlass der Grundsteuermessbescheide und anschließend setzen die Gemeinden auf Grundlage der Grundsteuermessbescheide der Finanzämter die Grundsteuer durch Anwendung ihres jeweiligen Hebesatzes fest. Dabei soll einer allgemeinen Steigerung der Wertansätze zunächst durch die Festlegung landesspezifischer Steuermesszahlen entgegengewirkt werden und, falls erforderlich, eine Anpassung der Hebesätze durch die Gemeinden erfolgen.

Der Reformprozess wird maßgeblich durch das ausstehende Urteil des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) zur Verfassungsmäßigkeit der Einheitsbewertung (1 BvL 11/14 u. a.) bestimmt. Dieses bleibt abzuwarten.

*2. ob die Landesregierung bei unbebauten, bebauten oder land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken einen Anstieg der durchschnittlichen Grundsteuerbelastung ausschließt;*

Zu 2.:

Aufgrund der angestrebten Nachsteuerung – zunächst allgemein durch die landesweiten Steuermesszahlen und sodann spezifisch durch die Hebesätze der Gemeinden – ist ein Anstieg der durchschnittlichen Grundsteuerbelastung unwahrscheinlich. Klares gesetzgeberisches Ziel ist eine aufkommensneutrale gesetzliche Neuregelung.

*3. in welcher Höhe die Landesregierung einen möglichen Anstieg der Grundsteuerbelastung befürchtet, falls die vorherige Frage verneint wird, und wie sie sich hier zu den Prognosen des Hamburger Finanzsenators und des Verbands „Haus & Grund“ positioniert;*

Zu 3.:

Das Land Hamburg wendet bei der stichprobenartigen Berechnung auf den Kostenwert nach dem Gesamtmodell die heutigen Steuermesszahlen an und lässt dabei die geplante Nachsteuerung durch landeseigene Steuermesszahlen bzw. kommunale Hebesätze außer Acht. Gerade diese Nachsteuerung ist aber ein wesentlicher Faktor zur Herstellung der geplanten Aufkommensneutralität. Zudem enthält die Stichprobe Hamburgs eine viel zu kleine Anzahl an Grundstücken, um für Baden-Württemberg aussagekräftige Rückschlüsse zu ermöglichen. Aus den gleichen Gründen besitzt auch die Prognose von Haus und Grund keine belastbare Aussagekraft.

Der Kritik Hamburgs an wiederkehrenden Werterhöhungen kann entgegengehalten werden, dass gerade die fehlende Aktualisierung der verfassungsrechtliche Haupteinwand gegen die derzeitige Einheitsbewertung ist.

*4. in welcher Höhe von einem Mietpreisanstieg auszugehen ist;*

Zu 4.:

Die Grundsteuer hat als umlagefähige Position Einfluss auf die Höhe der Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung und damit auch auf die Bruttomiete. Zielsetzung der Reform der Grundsteuer ist eine aufkommensneutrale Neuregelung, die dann keinen Einfluss auf die durchschnittliche Höhe des Mietpreises hat.

*5. ob die Reform in einer Ausweitung der Wohnungsbaulücke resultieren könnte;*

Zu 5.:

Zielsetzung der Reform der Grundsteuer ist eine aufkommensneutrale Neuregelung, die keine negative Auswirkung auf den Umfang der Wohnungsbautätigkeit erwarten lässt.

6. *wie viele Mitarbeiter der Landesfinanzverwaltung für welchen Zeitraum zur Bestimmung der Grundsteuer für die einzelnen Grundstücke und die laufende Neubewertung nötig sein oder bereits jetzt – etwa in Lenkungsgruppen – eingesetzt werden;*

Zu 6.:

Eine genaue Bezifferung des Personal- und Verwaltungsaufwands für die Umsetzung einer Grundsteuerreform ist nicht möglich, da derzeit das Ausmaß der Reform und die damit erforderlichen Aktivitäten noch nicht feststehen.

Aktuell sind in den Grundstückswertstellen der Finanzämter des Landes rund 275 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (gerechnet als Vollzeitstellen) in der Einheitsbewertung im Zusammenhang mit der Grundsteuer eingesetzt.

Die Grundstückswertstellen des Landes Baden-Württemberg sind unter anderem zuständig für die Feststellung von Einheitswerten und die Festsetzung von Grundsteuermessbeträgen für Zwecke der Grundsteuer für rund 5,5 Millionen wirtschaftliche Einheiten in Baden-Württemberg.

Soweit Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bereits jetzt an der Reform der Grundsteuer mitwirken, geschieht das im Rahmen ihrer Haupttätigkeit in Ministerien und bei der Oberfinanzdirektion Karlsruhe. Der Aufwand ist daher nicht zu beziffern.

7. *wie die Verwaltung hier gestaltet werden wird (etwa mittels einer Einrichtung von Spezial-Finanzämtern und hinsichtlich der Verwaltungskosten für die laufende Neubewertung der Baukosten von bebauten Grundstücken);*

Zu 7.:

Hierzu sind noch keine Aussagen möglich, da dies von der Ausgestaltung der Grundsteuerreform abhängen wird. Ziel ist ein weitgehend maschineller Ablauf des Verfahrens.

8. *ob die Mitarbeiter der Landesfinanzverwaltung hierfür gesondert geschult werden müssen;*

Zu 8.:

Eine Schulung der Mitarbeiter und der Mitarbeiterinnen wird im erforderlichen Umfang erfolgen. Nähere Aussagen sind noch nicht möglich, da der Schulungsumfang von der Ausgestaltung der Grundsteuerreform abhängen wird.

9. *ob auch für Mitarbeiter der Städte und Gemeinden eine gesonderte Schulung notwendig werden wird und wie die Zusammenarbeit mit der kommunalen Ebene aussehen soll;*

Zu 9.:

Alle bisherigen Reformvorschläge beabsichtigen, das aktuell bereits durchgeführte dreistufige Verfahren der Steuerfestsetzung weitgehend unverändert beizubehalten. Die Zusammenarbeit mit der kommunalen Ebene soll künftig soweit möglich als maschineller Datenaustausch erfolgen. Nähere Aussagen sind noch nicht möglich, da dies von der Ausgestaltung der Grundsteuerreform abhängen wird.

*10. ob die Regelung zur Sicherstellung, dass das Grundsteueraufkommen pro Gemeinde wie angekündigt nicht erhöht werden wird, rechtlich verbindlich getroffen werden soll sowie ob die Aufkommensneutralität auf Gemeinde-, Landes- oder Bundesebene durch eine Deckelung des Gesamtaufkommens garantiert werden kann;*

Zu 10.:

Eine Deckelung des Steueraufkommens – sowohl auf Gemeinde-, Landes- oder Bundesebene – ist verfassungsrechtlich bedenklich, da dies eine unzulässige Beschränkung der Steuerhoheit der Länder bzw. Gemeinden durch den (Bundes-) Gesetzgeber darstellen könnte.

Das Hebesatzrecht verbleibt bei den Gemeinden, sodass diese weiterhin über die Höhe der Grundsteuer entscheiden. Die Erfahrung der Vergangenheit hat gezeigt, dass die Gemeinden, die stets auch im Wettbewerb untereinander stehen, mit ihrem Hebesatzrecht verantwortungsvoll umgehen.

*11. inwiefern bei der Festlegung von Steuermesszahlen auf Landesebene und Hebesätzen auf Kommunalebene das bundesweite Gesamtaufkommen berücksichtigt wird, um Aufkommensneutralität zu gewährleisten;*

Zu 11.:

Die Voraussetzungen für die beabsichtigte Aufkommensneutralität werden insbesondere durch die Festlegung von Steuermesszahlen auf Landesebene sowie der Hebesätze auf Kommunalebene geschaffen. Dabei strebt jedes Land Aufkommensneutralität an.

*12. inwiefern die Unsicherheiten aufgrund der geplanten Neuregelung (und der weiteren laufenden Neubewertungen) die Investitionstätigkeiten in Immobilien, den privaten Hausbau sowie die durchschnittliche Nebenkostenbelastung von Mietern beeinflussen könnten;*

Zu 12.:

Aufgrund der beabsichtigten Aufkommensneutralität der Grundsteuerreform nach dem Gesamtmodell der Länder ist davon auszugehen, dass Investitionstätigkeiten im Immobilienbereich und dem privaten Hausbau nur unwesentlich beeinflusst werden könnten. Eine Änderung der durchschnittlichen Nebenkostenbelastung von Mieterinnen und Mietern ist durch die Neuregelung nicht intendiert.

*13. inwiefern die Landesregierung auf ein die derzeitige Grundsteuerfestlegungsmethodik für grundgesetzwidrig erklärendes Urteil des Bundesverfassungsgerichts mit kurzer Übergangsfrist vorbereitet ist, auch hinsichtlich möglicherweise nötiger Finanzhilfen an die Gemeinden.*

Zu 13.:

Baden-Württemberg hatte sich bereits in der Vergangenheit fachlich in die Grundsteuerdiskussion eingebracht, zuletzt bei der Entwicklung des Gesamtmodells der Länder. Nachdem der Bundestag diesen Gesetzentwurf in der letzten Legislaturperiode nicht umgesetzt hat, muss zunächst die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zu den anhängigen Verfahren abgewartet werden. Der Reformprozess wird von der Landesregierung weiter intensiv begleitet, um eine für Bürgerinnen und Bürger sowie Kommunen faire und aufkommensneutrale Grundsteuer sicherzustellen.

Dr. Splett

Staatssekretärin