

## **Antrag**

**der Abg. Daniel Born u. a. SPD**

**und**

## **Stellungnahme**

**des Ministeriums für Finanzen**

### **Grundsteuerreform und Wohnungsmarkt**

Antrag

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

1. welche Folgen sie durch den im Herbst 2016 durch den Bundesrat beschlossenen Gesetzentwurf zur Änderung des Bewertungsgesetzes als erste Stufe einer Grundsteuerreform für die angespannten Wohnungsmärkte in Baden-Württembergs Ballungsräumen mittel- wie langfristig erwartet;
2. welche Anstrengungen sie unternimmt, im laufenden Gesetzgebungsprozess für den baden-württembergischen Wohnungsmarkt negative Entwicklungen abzuwehren;
3. wie sie sicherstellen will, dass die Kommunen durch eine Grundsteuerreform nicht finanziell schlechter gestellt werden;
4. wie sie sicherstellen will, dass Mieter durch eine Grundsteuerreform nicht noch stärker belastet werden;
5. wie sie sicherstellen will, dass es bei einer Neubewertung der Grundstückswerte nicht zu weiteren Mietsteigerungen und Verdrängungsprozessen in den Ballungsräumen kommen wird;
6. welche verschiedenen Modelle der Bemessung der Grundsteuer ihr bekannt sind und wie sie diese in den Konsequenzen für die Menschen in Baden-Württemberg bewertet;
7. welches Modell der zukünftigen Berechnung der Grundsteuer sie favorisiert;

8. wie sie die Chancen einschätzt, ihr favorisiertes Modell im politischen Aus-handlungsprozess zu erreichen;
9. wie sich nach diesem Modell Neubelastungen für Mieterinnen und Mieter, für Eigentümerinnen und Eigentümer sowie für die Kommunen gestalten würden;
10. welche Handlungsmöglichkeiten sie sieht, im Rahmen einer Reform der Grundsteuer Fehlanreize für Bodenspekulation abzubauen und Anreize zu set-zen, Grundstücke nicht brach liegen zu lassen.

13. 02. 2018

Born, Dr. Weirauch, Dr. Fulst-Blei,  
Stickelberger, Hofelich, Gruber SPD

### Begründung

Die Berechnung der Grundsteuer nach Grundstückswerten aus dem Jahr 1935 (Ostdeutschland) und 1964 (Westdeutschland) wird vom Bundesfinanzhof als verfassungswidrig eingestuft und wird vor dem Bundesverfassungsgericht verhandelt. Der Bundesrat hat im Herbst 2016 den Gesetzgebungsprozess einer Neugestaltung der Grundsteuer eingeleitet und stellt in diesem Zuge eine Neubewertung der Grundstücke in Aussicht. Für die Kommunen stellt die Grundsteuer eine wichtige Einkommensquelle dar. Bei Mietwohnungen werden die Kosten der Grundsteuer an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben. Der Antrag hat zum Ziel zu ergrün-den, wie sich die Landesregierung in diesem Prozess positioniert. Er will erfragen, wie die Landesregierung die baden-württembergischen Kommunen vor Einkommensausfällen und die Bürgerinnen und Bürger vor weiter ansteigenden Wohnkos-ten zu schützen gedenkt.

### Stellungnahme

Mit Schreiben vom 9. März 2017 Nr. 3-G100.0/2 nimmt das Ministerium für Finanzen im Einvernehmen mit dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohn-ungsbau zu dem Antrag wie folgt Stellung:

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

1. *welche Folgen sie durch den im Herbst 2016 durch den Bundesrat beschlosse-nen Gesetzentwurf zur Änderung des Bewertungsgesetzes als erste Stufe einer Grundsteuerreform für die angespannten Wohnungsmärkte in Baden-Württem-bergs Ballungsräumen mittel- wie langfristig erwartet;*
2. *welche Anstrengungen sie unternimmt, im laufenden Gesetzgebungsprozess für den baden-württembergischen Wohnungsmarkt negative Entwicklungen abzu-wehren;*

Zu 1. und 2.:

Wie bereits in Drucksache 16/3420 ausgeführt, ist und war Ziel der Reformbemü-hungen eine aufkommensneutrale Neuregelung der Grundsteuer.

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

Der Reformprozess wird maßgeblich durch das ausstehende Urteil des Bundesverfassungsgerichts zur Verfassungsmäßigkeit der Einheitsbewertung (1 BvL 11/14 u. a.) bestimmt. Die Landesregierung begleitet den Reformprozess weiter intensiv, um eine faire und aufkommensneutrale Grundsteuer sicherzustellen.

*3. wie sie sicherstellen will, dass die Kommunen durch eine Grundsteuerreform nicht finanziell schlechter gestellt werden;*

Zu 3.:

Der aufkommensneutrale Ansatz des Gesamtmodells, insbesondere die Festlegung landesspezifischer Steuermesszahlen sowie die mögliche Anpassung der Hebesätze durch die Gemeinden sollen eine finanzielle Schlechterstellung der Kommunen verhindern. Angestrebt wird vielmehr, die Grundsteuer als verlässliche kommunale Einnahmequelle zu erhalten.

*4. wie sie sicherstellen will, dass Mieter durch eine Grundsteuerreform nicht noch stärker belastet werden;*

*5. wie sie sicherstellen will, dass es bei einer Neubewertung der Grundstückswerte nicht zu weiteren Mietsteigerungen und Verdrängungsprozessen in den Ballungsräumen kommen wird;*

Zu 4. und 5.:

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.

*6. welche verschiedenen Modelle der Bemessung der Grundsteuer ihr bekannt sind und wie sie diese in den Konsequenzen für die Menschen in Baden-Württemberg bewertet;*

*7. welches Modell der zukünftigen Berechnung der Grundsteuer sie favorisiert;*

*8. wie sie die Chancen einschätzt, ihr favorisiertes Modell im politischen Aushandlungsprozess zu erreichen;*

*9. wie sich nach diesem Modell Neubelastungen für Mieterinnen und Mieter, für Eigentümerinnen und Eigentümer sowie für die Kommunen gestalten würden;*

Zu 6., 7., 8. und 9.:

Vor der Entscheidung der Länder für das Gesamtmodell im Jahr 2014 standen verschiedene Modelle mit unterschiedlichsten Ansätzen zur Diskussion. Insbesondere wurden das Wertunabhängige Modell, das die Flächen von Grundstück und aufstehendem Gebäude ohne Wertbezug berücksichtigt, das Verkehrswertmodell, das den Verkehrswert von Grundstück und Gebäude realitätsgerecht abbildet sowie das Gebäudewertunabhängiges Kombinationsmodell mit wertorientierter Boden- und wertunabhängiger Gebäudekomponente vertreten. Daneben gibt es Überlegungen einer reinen Bodenwertsteuer, die eine Bewertung des Grundstücks unabhängig von der Bebauung vorsieht.

Alle bisherigen Reformvorschläge beabsichtigen, das aktuell bereits durchgeführte dreistufige Verfahren der Steuerfestsetzung weitgehend unverändert beizubehalten.

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.

*10. welche Handlungsmöglichkeiten sie sieht, im Rahmen einer Reform der Grundsteuer Fehlanreize für Bodenspekulation abzubauen und Anreize zu setzen, Grundstücke nicht brach liegen zu lassen.*

Zu 10.:

Im Koalitionsvertrag der Landesregierung ist vorgesehen, dass sich das Land im Rahmen der Reform der Grundsteuer für Möglichkeiten der Kommunen einsetzt, selbst Anreize zur Innenentwicklung setzen zu können. Ein denkbarer Ansatz ist, den Kommunen das Recht einzuräumen, innerhalb des Gemeindegebiets zonierte Hebesätze einzuführen, um die Bebauung baureifer, aber brachliegender Grundstücke anzustoßen. Daher hat Baden-Württemberg im Rahmen der Behandlung der Reform der Grundsteuer im Bundesrat zuletzt am 4. November 2016 im Wege eines Entschließungsantrags für die Einführung von Maßnahmen zur Unterstützung der Innenentwicklung geworben. Der Antrag hat damals keine Mehrheit erhalten.

Die Landesregierung wird sich auch weiterhin für eine dieser Zielsetzung entsprechende Ausgestaltung der Grundsteuer einsetzen.

Dr. Splett

Staatssekretärin