

Beschlussempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Finanzen

zu dem Gesetzentwurf der Landesregierung – Drucksache 16/8907

Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz – LGrStG)

Beschlussempfehlung

Der Landtag wolle beschließen,

dem Gesetzentwurf der Landesregierung – Drucksache 16/8907 – zuzustimmen.

22. 10. 2020

Der Berichterstatter:

Peter Hofelich

Der Vorsitzende:

Rainer Stickelberger

Bericht

Der Ausschuss für Finanzen behandelt den Gesetzentwurf der Landesregierung – Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz – LGrStG) – Drucksache 16/8907 in seiner 61. Sitzung am 22. Oktober 2020.

Ein fraktionsloser Abgeordneter bemerkt, der Stenografische Dienst des Landtags fasse den Beratungsverlauf einer Ausschusssitzung sinngemäß immer sehr gut zusammen. Daran habe er nichts auszusetzen. Doch wolle er zu dem jetzt aufgerufenen Gesetzentwurf einiges vortragen und beantrage daher, dass zu diesem Tagesordnungspunkt ein Wortprotokoll angefertigt werde.

Der Ausschuss gibt diesem Antrag in förmlicher Abstimmung statt.

Der fraktionslose Abgeordnete: Herzlichen Dank für die Zustimmung zu meinem Antrag. – Sehr geehrte Mitglieder des Finanzausschusses, sehr geehrte Damen und Herren! Frau Finanzministerin bezeichnete im Plenum den baden-württembergischen Entwurf als Bodenwertsteuer. Denn mit einer Grundsteuer im herkömmlichen Sinn hat diese kaum mehr etwas zu tun. Ich werde Ihnen zeigen, dass die geplante Bodenwertsteuer völlig falsch ist – und zwar ökologisch, sozial und moralisch –, und sie ist juristisch-legal äußerst fragwürdig.

(Der Redner hält die Broschüre „Biodiversität auf landeseigenen Liegenschaften“ des Ministeriums für Finanzen hoch.)

Diese Broschüre wurde letztes Mal hier im Finanzausschuss verteilt. Wo herrscht eine noch intaktere Biodiversität als auf landeseigenen Liegenschaften? In Hausgärten. Gehen Sie mal in einen Baumarkt. Wo sind dann schließlich die Insektenhotels, die Nistkästen, Futterhäuschen, die ganzen angebotenen Büsche, das ganze Gesträuch und Feldblumensaat, kurz alles Blühende, Sprießende und Gedeihende, was es in den Monokulturen und den aufgeräumten Landschaften der Landwirtschaft nicht mehr gibt? Diese sind in Hausgärten.

Ein Hausgarten ist zusammen mit all den umliegenden Gärten in einem alten, aufgelockerten Wohngebiet ein Insektenparadies, eine Vielfalt von Sträuchern und Pflanzen, hohe, ausgewachsene Bäume, Linden, Nussbäume, Singvogelkästen, Igel, Eidechsen – ein kleinräumiger Fleck echte Natur. Und genau das will und wird das baden-württembergische Bodenwertgesetz zerstören – mit seinem Druck auf maximal grundstücksausnutzende Wohntürme statt ausreichend Grün ums Haus für intakte Hausgärten.

Intakte Hausgärten werden in Zukunft ein teurer Luxus sein. Bei Neubauten gibt es durch die Bodenwertsteuer den finanziell inhärenten Druck zur maximalen Flächenausnutzung, zum Zubauen der größtmöglichen Grundstücksfläche. Und den Besitzern bestehender Hausgärten in alten Wohngebieten werden Sie jegliche Freude an diesen nehmen, wenn zukünftig hierfür zig Hunderte bis sogar Tausende von Euro Grundsteuer fällig werden.

Kinder, die im Garten spielen, Vögel, die vor oder hinter dem Haus in Bäumen zwitschern – alles wird in Baden-Württemberg vorbei sein. Und ganz absurd ist, dass gerade ein NABU für diese Zerstörung kleinräumiger intakter Natur ausdrücklich Propaganda macht. Ich kann hierüber nur den Kopf schütteln.

Selbst, wenn sich ein Grundstücksbesitzer dem Verwertungsdruck beugen muss oder möchte, kann dieser das übrigens zuallermeist gar nicht. Denn „Oma alt Häuschen“ steht in der Regel in einem Gebiet mit alten Bauvorschriften, Baulinien, Geschosszahlen usw., wo ein vielstöckiger Neubau, der die Grundstücksfläche maximal ausfüllen wird, gar nicht möglich ist.

Einen konkreten Fall hierzu habe ich dabei. Ich zeige ihn dann sehr gern jedem von Ihnen persönlich.

(Der Redner hält ein Blatt mit einem Lageplan hoch.)

Hier habe ich etwas. Ein Erbe wollte ein altes und völlig heruntergekommenes Häuschen seiner Oma auf einem großen, schlecht ausgenutzten Grundstück verkaufen. Ein typischer Fall – ich zitiere aus dem Gesetzentwurf –:

... durch den erhöhten Druck zur Bebauung unbebauter oder schlecht ausgenutzter Grundstücke ...

Der Erbe wollte das Häuschen also verkaufen. Das Grundstück war wirklich schlecht ausgenutzt – ein kleines Häuschen mitten auf einem großen Grundstück.

Mögliche Kaufinteressenten wollten dieses Grundstück aus Profitstreben mit einer Neubebauung dann klar besser ausnutzen und großflächig mit Häusern mit mehreren Wohnungen bebauen. Das ging nicht. Ich lese aus der E-Mail eines Kaufinteressenten vor:

Sehr geehrter Herr ..., anbei ein Lageplan, der Aufschluss darüber gibt, dass man das Grundstück nicht so, wie gedacht, verwenden kann. Wie Sie sehen können, gibt es eine große Bauverbotszone, die eine Mehrfamilienhausbebauung, wie gewünscht, unterbindet.

Wir können jetzt nur noch untersuchen, was für ein kleines Mehrfamilienhaus wir in den vorderen Teil bauen können. In den hinteren Teil kann man theoretisch nur ein Einfamilienhaus bauen, was wir in diesem Zusammenhang auch untersuchen können. Jedoch ist für den Teil des Bauverbots der Kaufpreis auf Gartenland zu reduzieren. Sind Sie dazu bereit? Wenn wir uns diesbezüglich einigen, dann würden wir an dieser Stelle weitermachen ...

(Der Redner hält weiterhin das Blatt mit dem Lageplan hoch.)

Doch die Zonen des Bauverbots – das Grüne hier – sind genau dieselben Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses wie alles andere in diesem Gebiet. Das müssen Sie sich einmal klarmachen.

Ein Druck auf Änderung schlecht ausgenutzter Grundstücke wird nicht möglich sein, ohne dass vom Land per Gesetz zigtausend kommunale Bebauungsvorschriften aufgehoben werden müssen. Aber dies ist wohl eine absolute Illusion und wird wohl nicht gehen. Daher ist das Ziel des Gesetzes in weiten Teilen hinfällig und gerichtlich wohl sicher und hoffentlich nicht haltbar.

Gerade eben und in der letzten Plenarsitzung sprach ich von den extremen Verlierern des Bodenwertgesetzes, nämlich den Besitzern kleiner Häuser in großen Gärten. Ich brauche das nun nicht zu wiederholen.

Doch eines brachte mich zum Grübeln: die Unwissenheit oder gar Absicht oder gar Naivität von wegen Hebesatz und wie der die von mir im Plenum aufgezeigten Fälle abmildern sollte. Denn einen Hebesatz legt eine Kommune für ihr gesamtes Gebiet fest – nicht stadtteil-, straßen- oder gar grundstücksspezifisch. In Städten gibt es oft Hochhäuser mit exakt dem gleichen Hebesatz wie in lichten Vorstädten. Klar sind diese Hochhäuser bei uns in Baden-Württemberg glücklicherweise nicht wie die amerikanischen oder die asiatischen, sondern haben hier ca. zehn Stockwerke plus/minus sieben.

Bei der Bodenwertsteuer geht die Grundsteuer für jede dieser Etagenwohnungen in Hochhäusern zukünftig gegen null, während bislang für jede Etagenwohnung 200 bis 300 € Grundsteuer in die Stadtkassen fließen – also hier bei der Bodenwertsteuer fast ein Totalausfall bei den zukünftigen Einnahmen für die Städte.

Wie wird eine Stadt diese Ausfälle kompensieren? Klar, durch die Bodenwertsteuer auf die weiteren Grundstücke im Stadtgebiet. Sie werden sehen: Die Hebesätze werden kaum in irgendeiner Stadt fallen, sie werden eher steigen. Ich habe es für die Stadt, in der ich Stadtrat war und die ich immer noch am besten kenne, wirklich fundiert durchgerechnet. Dort wäre das so der Fall.

Die Horrorzahlen für kleine Häuser auf großen Grundstücken, von welchen ich im Plenum sprach, werden im Umland von Städten tatsächlich so kommen, um eben die Ausfälle bei Hochhauswohnungen durch die Mehreinnahmen bei Häusern auf locker bebauten Grundstücken auszugleichen. Die Frau Ministerin sagte selbst: Systembruch Grundsteuer zu Bodenwertsteuer – und dass die geplante Bodenwertsteuer mit der eigentlichen Grundsteuer mit dem Ziel, den tatsächlichen Wert zum Maßstab zu nehmen, allenfalls noch die Bezeichnung gemeinsam haben wird.

Das Bundesverfassungsgericht verwarf die alte Grundsteuer durch deren Realitätsferne und Ungleichheit, und es wird die baden-württembergische Bodenwertsteuer ebenso verwerfen, weil diese noch realitätsferner und ungleicher ist.

Der reale Wert eines Grundstücks ist dessen Gesamtwert, und die Bebauung übersteigt den Bodenwert in der Regel um ein Zifaches. Sie ist der absolute Großteil des realen Werts des Grundstücks. Und nun lediglich den durch einen Bodenwert erdachten, fiktiven Grundstückswert statt des Werts des Grundstücks plus des sich darauf immobil Befindlichen zugrunde zu legen, ist von der Argumentation her – dieses Beispiel ist jetzt nicht ganz lächerlich – völlig vergleichbar mit dem, was die Frau Ministerin im Plenum vorgebracht hat. Das ist vergleichbar damit, bei einem Gebrauchtwagenpreis z. B. gesetzlich nur noch die Reifenrestprofiltiefe als Wertmaßstab zugrunde legen zu dürfen. Der Reifenrestprofilwert stellt ja auch einen einzelnen Wertfaktor des Gesamtfahrzeugs dar, der dann für den Wert und den Preis des gesamten Fahrzeugs gesetzlich definiert wird – also Reifenrestwert für den Gesamtfahrzeugpreis ebenso wie der Bodenwert für das Gesamtgrundstück. Die Argumentation – das ist jetzt ein lächerliches Beispiel – wäre also dieselbe. Ein Reifenprofil hat mit dem Fahrzeugwert nichts zu tun, und ein Bodenwert hat mit dem Gesamtgrundstückswert auch nichts zu tun.

Ich bitte Sie, insbesondere Sie, die Abgeordneten der Regierungsfractionen, inständig, über das von mir auch im Plenum Gesagte nachzudenken und dies in Ihre Überlegungen zur neuen Grundsteuer in Baden-Württemberg mit einzubeziehen. Ich bitte Sie, sich alles nochmals gründlich zu überlegen und intern zu diskutieren und das Gesetz am 4. November nicht so durchzupeitschen, wie es im derzeitigen Entwurf der Fall ist.

Danke schön.

Ein Abgeordneter der Fraktion der SPD: Herr Vorsitzender, Kolleginnen und Kollegen! Wir hatten ja – das muss ich jetzt auch nach dem Beitrag des fraktionslosen Abgeordneten sagen – den Bedarf, dass wir hier im Ausschuss diskutieren. Ich hatte das auch angekündigt.

Als ich im Plenum gesprochen habe, hat der Kollege der Fraktion der CDU in einem Zwischenruf einmal gesagt: „Gut, jedes Modell hat Schwächen.“ Das ist auch so. Die wirkliche Frage ist jetzt – vielleicht können wir uns dieser Frage hier im Ausschuss etwas nähern –, ob die spezifischen Schwächen des baden-württembergischen Bodenwertmodells, das in sich ein Kompromiss zwischen zwei Regierungspartnern ist, sozusagen verschmerzbar sind oder ob es nicht besser gewesen wäre bzw. besser ist, wenn wir auf Bitten des Bundesrats dem Modell des BMF folgen, das bei den Faktoren eine Vereinfachung vorgenommen hat, aber dennoch aus dem gewachsen ist, wie das eigentliche Verständnis der Grundsteuer bisher war. Das bedeutet im Grunde eine Fortschreibung, Optimierung und Aktualisierung. Hier haben wir jetzt schon einen gewissen Systemwechsel.

Dazu würde ich ganz gern ein paar Fragen an die Frau Ministerin und alle anderen stellen. Ich kleide das in Fragen. Ich habe ja gesagt: „Wir werden unsere Position entwickeln“, habe aber auch eine Prognose abgegeben.

Zur ersten Frage, von dem Sachverhalt her, den ich gerade angerissen habe – ein gewisser Systemwechsel –: Wir nehmen Abschied von der verbundenen Grundsteuer. Es bleibt also „nur noch“ der Boden, es bleibt nicht die Nutzung. Wie tragen künftig dichte Bebauungen in den Wohngebieten zur Finanzierung der Infrastrukturausgaben der Kommunen bei? Das ist eine Frage, die man sich stellen kann. Wie tragen sie über die Grundsteuer zur Finanzierung der Infrastrukturausgaben der Kommunen bei? Bisher haben sie es gemacht, jetzt werden sie es nicht mehr tun.

Zur zweiten Frage. Sie haben einen Abschlag „Wohnen“ eingebaut, weil auch Sie merken, dass es die spezielle Herausforderung insbesondere der Ein- und Zweifamilienhäuser gibt, die sich übrigens auch rechnerisch bei den Abfragen, die wir in Städten durchgeführt haben, absolut erhärtet hat. Ich habe es erwähnt. Teilweise ergibt sich ein Mehrfaches der bisherigen Beträge – oft im mittleren Preissegment. Deswegen liegt das, was der fraktionslose Abgeordnete ausgeführt hat, durchaus im Bereich des Realistischen. Wir reden ja nicht nur über die besseren und teuren Wohnlagen.

Wie sieht es jetzt mit Abschlägen für Wohnen aus? Ich glaube, Sie haben den Satz von 30 % genannt. Stehen Sie dazu? Und was machen Sie, wenn auch Besitzer von Gewerbegrundstücken sagen: „Für uns ist es auch nicht zumutbar“, und vielleicht sogar damit argumentieren, dass es im Gewerbebesatz Hausmeisterwohnungen – was auch immer – gibt? Vielleicht können Sie uns dazu Ihre politische Position nennen und mitteilen, ob Sie wirklich „Wohnen only“ machen.

Zum dritten Punkt, den ich als jemand, der seit 1984 Mitglied eines Gemeinderats ist, gern ansprechen und Ihnen ans Herz legen möchte. Sie sagen jetzt ja schon, die Hebesätze müssen dann das ausgleichen, was wir jetzt an berechtigten Ausdifferenzierungen haben, die nach Ihrer Diktion das Nachholen der Realität darstellen, nämlich eine falsche Besteuerung von teurem Grund und Boden. Die Hebesätze der Kommunen sollen das ausgleichen. Sie müssen es dann aber – darauf ist hingewiesen worden – schon auf die Aussage ankommen lassen: „Dann gilt auch in der Kommune nicht nur ein Hebesatz.“ Es liegt übrigens in der DNA eines Gemeinderats, dass es in der Kommune einen Hebesatz gibt. Dass sich ein Gemeinderat in dieser Hinsicht umstellen soll, dafür müssen Sie viel Überzeugungsarbeit leisten, die nicht nur über den Kopf und kognitiv geht.

Wenn Sie das machen wollen, können Sie nicht mehr nur einen Hebesatz haben. Dann müssen Sie in Gemeinden auch kleineren Zuschnitts Zonen bilden, in denen unterschiedliche Hebesätze gelten. Haben Sie eine Vorstellung, wie weit Sie da bei der Größe der Gemeinde heruntergehen wollen und ob Sie das auferlegen wollen? Sie müssen ja Gerechtigkeit herstellen. Das können Sie dann nur durch differenzierte Hebesätze. Wie wollen Sie das tun? Gibt es am Ende Verformungen, dass Sie in Wohngebieten, in denen Menschen wohnen, die nicht so betucht sind, vielleicht sogar andere, höhere Hebesätze ansetzen müssen, weil Sie hier vielleicht im Gegensatz zu anderen Wohngebieten einen eigenen Mechanismus in Gang gesetzt haben? Das ist eine wichtige Geschichte.

Zu einer weiteren Frage – vielleicht können Sie auch die noch notieren –: Die in der Diskussion befindliche Grundsteuer C ist in Ihrem Modell nicht enthalten. Wenn sich die Grünen als Koalitionspartner der CDU die Grundsteuer C wünschen könnten: Würden Sie diesen Weg nicht dem Ziel vorziehen, unbebaute, innerörtliche Grundstücke stärker zu nutzen? Wenn Sie jetzt alles noch einmal vergleichen: Wäre die Grundsteuer C nicht der bessere Weg? Wie stehen Sie dazu?

Die letzte Frage, die ich eigentlich in umfangreicher Form stellen müsste – aber ich will es jetzt nicht in die Länge ziehen –, betrifft das Personal und den Aufbau, den Sie für die gesamte IT brauchen. Ich rekapituliere in Kürze: Bei der Beratung des Urhaushalts im frühen Winter 2019 haben wir über das Thema diskutiert. Es gibt zwei Gruppierungen: Die eine brauchen Sie permanent zur Pflege Ihrer eigenen IT, und die zweite brauchen Sie zum Aufbau Ihrer eigenen IT. Für den Endausbau haben Sie in der Summe von 500 Personen gesprochen.

Erste Frage: Werden diese 500 wieder abgeschmolzen, wenn die Grundsteuer IT-mäßig eingeführt ist?

Zweite Frage: Warum brauchen Sie so viel Personal, 500? Können Sie durch die Zusammenarbeit mit anderen Ländern nicht Synergieeffekte erzielen?

Dritte Frage: Was brauchten Sie nicht, wenn Sie das Dienstleistungsangebot annehmen würden, das Bayern im KONSENS-Verfahren für alle Bundesländer entwickelt? Das ist das Angebot der Bayern, obwohl sie sich selbst für ein eigenes Verfahren entscheiden. Stehen sie zu ihrem Angebot an die anderen Bundesländer, dass sie es für die entwickeln? Können Sie sich vorstellen, dass wir hier Erhebliches einsparen würden?

Dann kommt noch die Frage aller Fragen: Bleibt es bei 500? Ist das das Ende der Fahnenstange, oder müssen Sie Ausschreibungen machen, in denen Sie Firmen bitten, Programmier-, Wartungs- und Serviceleistungen zu übernehmen, die Sie in Ihren 500 sozusagen gar nicht drin haben, weil der Spezialisierungsgrad für die Erstellung einer Anwendung Grundsteuer so hoch ist, dass Sie mit eigenem Personal damit nicht hinkommen? Ist das also die ganze Wahrheit? Welches Ausschreibungsvolumen planen Sie für die Grundsteuer in der modifizierten Form der Bodenwertsteuer?

Das sind Fragen, die mich beschäftigen. Um es mit Voltaire zu sagen: „Wir sind immer nur in der besten aller möglichen Welten.“ Das ist klar. Aber aus meiner Sicht ist schon die Frage zu stellen, ob wir wirklich mit einem solch kurzen Anlauf in diese Geschichte springen. Denn ich bin mir nicht sicher, ob Sie für sich schon jetzt alles durchdacht haben.

Ein Abgeordneter der Fraktion der FDP/DVP: Nach dem Beitrag des Kollegen der Fraktion der SPD bleibt mir nicht mehr viel an Fragen übrig. Eine Nachfrage noch zu den Bodenrichtwerten. Diese sind ja zentrales Element der Bemessungsgrundlage und werden aus Berechnungen und Veröffentlichungen von Gutachterausschüssen gebildet. Die Bodenrichtwerte selbst sind nicht justiziabel. Das stellt, da der ermittelte Bodenrichtwert die Grundlage für die Höhe der Grundsteuer ist, eine Rechtswegverkürzung dar und birgt erhebliches Konfliktpotenzial. Sehen Sie hier ein Problem? Das war auch im Plenum meine Argumentation. Direkte Frage an die Finanzministerin: Sehen Sie in dieser Rechtswegverkürzung und darin, dass die Bodenrichtwerte selbst nicht justiziabel sind und nicht angegangen werden können, ein Problem?

Danke schön.

Eine Abgeordnete der Fraktion GRÜNE: Herr Vorsitzender, liebe Kolleginnen und Kollegen! Ich möchte meinen Beitrag ganz kurzhalten, weil ja viele Fragen ans Ministerium gestellt worden sind, und nur noch einmal betonen, dass es sich bei dem Bodenwertmodell in der ... (akustisch unverständlich) um einen eindeutigen Belastungsgrund handelt. Das ist ja auch eine Forderung des Verfassungsgerichts, was die Möglichkeit angeht, mit dem Äquivalenzprinzip zu argumentieren.

Beim Bundesmodell besteht das Problem, dass bei der Erhebung, wie die Gebäude genutzt werden, bei der Miete usw. zum Teil Durchschnittswerte zugrunde gelegt werden müssen. Das ist verfassungsrechtlich wiederum problematisch. Dieses Problem ist beim Bodenwertmodell nicht gegeben.

Wir haben eine Anhörung von Experten durchgeführt – darunter auch Verfassungsrechtlern –, bei der verschiedene Modelle – Mischmodelle, z. B. Fläche plus Gebäude, ein Modell allein mit der Fläche, das Bundesmodell und das Bodenwertmodell – miteinander verglichen worden sind. Im Hinblick auf die Anforderungen, die an eine neue Grundsteuer gestellt worden sind, ist der eindeutige und klare Belastungsgrund, der auch transparent darlegbar sein muss, elementar. Das ist eben ein Grund, warum die Bodenwertsteuer als besonders verfassungsfest beurteilt wird. Denn alle anderen Mischmodelle beinhalten immer das Problem, dass mit Durchschnittswerten gerechnet werden muss, die letztlich im Grunde nicht mehr nachvollziehbar sind. Das möchte ich noch einmal betonen.

Ansonsten denke ich, dass die Fachleute im Finanzministerium wahrscheinlich am ehesten zu vielen Fragen antworten können.

Danke schön.

Ein Abgeordneter der Fraktion der CDU: Unser Ziel, das Ziel der CDU-Fraktion, war, in Baden-Württemberg eine verfassungskonforme und im Bereich jeder Gemeinde eine aufkommensneutrale, leicht handhabbare und transparente Grundsteuer auf den Weg zu bringen. Wir haben viele Modelle miteinander verglichen und in den letzten zwei Jahren intensive Gespräche geführt.

Für mich sind das reine Flächenmodell und das reine Bodenwertmodell ziemlich ungerecht. Es ist aber schwierig, die verschiedenen Modelle – Flächenmodell und Bodenwertmodell – zu einer verfassungsfesten Lösung zu kombinieren. Das ist eine große Herausforderung.

Wir schaffen auf der Grundlage des Bodenwertmodells ein Grundsteuergesetz, das einen Abschlag für Wohnen vorsieht, damit das Wohnen nicht noch teurer wird. Ich glaube, dieses Modell kann sich sehen lassen.

Im Übrigen haben wir auch geschaut: Was machen andere Bundesländer? Viele Bundesländer suchen jetzt eigene Lösungen. Bzw. von Bayern weiß ich seit heute Morgen: Dort will man das Flächenmodell fahren. Bayern bekommt aber massive Probleme mit seinen Kommunen, weil das Flächenmodell genauso ungerecht ist wie das reine Bodenwertmodell.

Schleswig-Holstein beispielsweise hat mich vor drei Wochen angeschrieben und gebeten, ihnen unsere Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Schleswig-Holstein prüft derzeit, ob es das modifizierte Bodenwertmodell von Baden-Württemberg übernimmt. Dort regiert eine Jamaika-Koalition. Ich schaue den Kollegen der Fraktion der FDP/DVP an. Auch die FDP in Schleswig-Holstein interessiert sich also für das baden-württembergische Modell.

Es gibt auch noch das Bodenlagemodell von Niedersachsen. Dieses ist meines Erachtens um einiges komplizierter als unser Modell.

Wir lehnen eine Grundsteuer C ab. Ich möchte auch hier im Ausschuss noch einmal darlegen, warum. Was macht jemand bei einer Grundsteuer C für nicht bebaute Grundstücke in Innerortslagen? Ich glaube nicht, dass diese Steuer zu einer Bebauung führt. Vielmehr wird es sich der Betreffende leisten können, die erhöhte

Grundsteuer zu bezahlen. Und zehn Jahre später vielleicht verkauft er das Grundstück und haut die erhöhte Grundsteuer einfach obendrauf.

Außerdem haben wir mit einer Grundsteuer C im Prinzip das Modell des fraktionslosen Abgeordneten. Er müsste das eigentlich genauso unterstützen – keine Grundsteuer C –, denn er will ja innerörtlich auch noch eine grüne Wiese. So habe ich Sie verstanden.

(Der fraktionslose Abgeordnete: Nein, „bestehende Bebauung“ habe ich gesagt! Bestehende Bebauung! Ich habe nichts gegen unbebaute Grundstücke! Da haben Sie vielleicht nicht zugehört! Unbebaute Grundstücke zu Spekulationszwecken sollen gefördert werden! Unbebaute Grundstücke! Mir geht es bloß darum, dass man quasi bestehende ... [akustisch unverständlich])

– Ich habe Sie verstanden. Danke. – Eines noch: Die Bodenrichtwerte, die im Prinzip bei den Kommunen festgelegt werden – ich war selbst 15 Jahre im Gutachterausschuss meiner Heimatgemeinde –, bilden die Nutzung teilweise ja mit ab. Das muss man schon herleiten. Bei einem Bauerwartungsland habe ich letztlich einen ganz anderen Bodenwert, als wenn ein Nutzungsplan über einen Bebauungsplan läuft. Daher bilden die Bodenrichtwerte die mögliche Nutzung schon ab.

Wir, die CDU, haben im Übrigen angeregt, für große Grundstücke zwei Bodenrichtwerte auszuweisen. Ich bin in meinem Privatberuf sozusagen Banker und habe dabei auch Wertermittlungen von Gebäuden durchgeführt. Wir haben stets darauf geachtet, bebaubare Flächen im Grundstück und nicht bebaubare Grundstücke auszuweisen – zwei Werte sozusagen. Daher haben wir das auch noch einmal abgebildet.

Ein Wort noch zur Steuermesszahl: Diese muss natürlich regelmäßig überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Das ist auch ein wichtiger Faktor. Dem haben sich auch die kommunalen Landesverbände angeschlossen. Sie haben gesagt: „Ja, wenn das so ist, müssen wir es alle Jahre auf den Prüfstand stellen.“

Des Weiteren verweise ich auf das Verfassungsgerichtsurteil von 2018, das uns vorliegt. Wenn Sie sich da tiefer einlesen, werden Sie feststellen: So einfach ist ein Grundsteuermodell nicht, dass es letztlich auch im Ausblick verfassungskonform bleibt.

Ich denke, wir haben insgesamt einen guten Kompromiss erzielt – Kompromiss deshalb, weil es schwierig ist, verschiedene Modelle miteinander zu kombinieren.

Danke schön.

Ein Abgeordneter der Fraktion der AfD: Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren! Wir reißen ein grundsätzlich schwieriges Thema an. Denn zum einen geht es um eine maßgebliche Veränderung, die angeordnet ist. Zum anderen können wir auch die Meinung vertreten, dass es sich dabei um eine Substanzsteuer handelt und es um Substanzverzehr geht. Aber das will ich einmal außen vor lassen.

Mich treibt hier eigentlich mehr oder weniger das Leistungsfähigkeitsprinzip um, das in unserem Steuerrecht angelegt ist. Der fraktionslose Abgeordnete hat es ja ausgeführt: Hat sich jemand ein Haus mit einer großen Fläche gebaut, dann ist dieser Mensch – aufgrund der Marktgegebenheiten hat sich der Bodenwert eben erhöht – nicht mehr in der Lage, die Grundsteuer aufzubringen, auch wenn es dann einen Wohnanteil gibt. Das ist eine schwierige Sache, die man hier berücksichtigen muss, weil es dann, gerade bei bestehender Wohnungsnot, unter Umständen zu Abverkäufen und Spekulationen kommt.

Wir denken auch darüber nach, wie man das verändern und wie man dort eingreifen kann. Aber grundsätzlich lehnt unsere Fraktion die Grundsteuer eigentlich ab und pocht mehr auf die Verteilung von Bundesmitteln, um diesen Gap bei den Gemeinden zu schließen.

Aber ich betone nochmals: Wir betreten hier ein äußerst schwieriges Terrain und greifen in die Besitzstände unserer Bürger – auch in die von älteren Menschen –

ein, die unter Umständen gar nicht mehr in der Lage sind, die Grundsteuer aufzubringen, weil sie auf dem Bodenwert fußt.

Vielen Dank.

Ein Abgeordneter der Fraktion GRÜNE: Herr Ausschussvorsitzender, liebe Kolleginnen und Kollegen! Ich möchte auf einen Aspekt eingehen, den der fraktionslose Abgeordnete, der sich ja sehr intensiv mit dem Thema beschäftigt hat, vorgetragen hat, nämlich das Verhältnis zwischen Grundstücks- und Gebäudepreis. Wenn ich mir die Lande in Baden-Württemberg anschau, habe ich nicht den Eindruck, dass das Grundstück relativ unwichtig und das Gebäude relativ wichtig wäre. Im Gegenteil, in Ballungsräumen – dort in extremem Umfang, von Stuttgart bis nach Vaihingen/Enz, wo ich wohne – und weiter nördlich, also schon im Naturpark, hat der Wert des Gebäudes im Regelfall so gut wie keine Bedeutung, wenn es nicht gerade ein Neubau ist.

Bei der ganz großen Mehrzahl der Häuser bestimmen die aus meiner Sicht – und ich vermute, aus vielerlei Sicht – extrem hohen Grundstückswerte von 300, 500, 700, zum Teil 1 000 €/m² den Preis des Ganzen. Und ob darauf nun ein Gebäude steht – Ihr Beispiel: kleines Häuschen auf großem Grundstück – – Das kleine Häuschen wird, zumal wenn es noch älter ist – das haben Sie auch immer wieder angeführt –, gegebenenfalls einen Restwert von 10 000 € haben, während das Grundstück selbst einen hohen sechsstelligen Betrag wert sein wird.

Ich weise also noch einmal darauf hin: Wir haben im Augenblick eine Situation, bei der im Regelfall das Grundstück den dominanten Wert darstellt und das Haus nur bei Neubauten eine relevante Rolle spielt.

Vielen Dank.

Der fraktionslose Abgeordnete: Nach den vielen Reden ist es jetzt doch noch notwendig, dass ich mich noch einmal zu Wort melde.

Zu dem Abgeordneten der Fraktion GRÜNE: Sie haben auf Grundstücke verwiesen. Klar, ein Grundstück ist vielleicht 300 000 € wert. Darauf steht z. B. ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen à 350 000 €. Das heißt, das Grundstück ist 300 000 € wert – realistisch –, und die Wohnungen sind 1,1 Millionen € wert. Ich bitte Sie, über das, was Sie gerade gesagt haben, dass der größte Teil des Gesamtgebäudewerts auf das Grundstück entfällt, noch einmal nachzudenken. Das ist tatsächlich erstaunlich.

Sie haben recht: Es gibt natürlich im Bestand kleine Häuser in alten Wohngebieten, wie ich es im Plenum gesagt habe. „Oma alt Häuschen“ ist das typische Beispiel. Da leben Menschen, die das besitzen, die das gepflegt haben und sich dort wohlfühlen. Das sind oft junge Familien, wie ich im Plenum gesagt habe, weil man sich diese Häuschen bis vor zehn, 15 Jahren noch leisten konnte. Und da leben auch Rentner.

Ich könnte ein Beispiel von einer solchen Straße nennen. Das habe ich, glaube ich, auch im Plenum gesagt – falls nicht, führe ich es jetzt an. Da wohnen in einer Straße, die aus ca. 50 Häusern besteht – keine Straße, die durch das ganze Dorf geht und wo sich hinten ein Wendeplatz befindet –, allein vier Erstklässler der neuen Grundschule dort. In solchen Lagen wohnen also junge Familien und auch Rentner, die von der neuen Grundsteuer oder der Bodenwertsteuer voll erwischt werden, weil sie das Glück haben, einen großen Garten zu besitzen, und sich damals ein altes Haus kaufen konnten.

Was machen die? Die werden jetzt quasi stückweise schleichend enteignet, wenn die Grundsteuer dermaßen hoch ist, dass z. B. ein Rentner sie sich gar nicht mehr leisten kann. Ein Rentner – 600 €, 1 000 € im Monat, Monatsmiete, okay, prima – hat jetzt auf einmal eine Grundsteuer von 1 800 bis 2 000 € zu zahlen. Das ist nicht absurd; das ist von der Presse und auch von mir so nachgewiesen worden. Zukünftig geht ein großer Teil in der Steuer auf. Dies kann sich der Betroffene nicht leisten. Ihm bleibt nur, das Ganze zu verkaufen. Dann muss er das aufgrund der Steuerbelastung verkaufen. Diese Denke ist interessant. Es ist tatsächlich eine administrative Enteignung – so nennt man das.

Zum dem Abgeordneten der Fraktion der CDU: Okay, Grundsteuer C, dann muss er zehn Jahre zahlen und haut es anschließend auf den Verkaufspreis drauf. Bitte schön, wir haben Marktpreise. Das, was er auf den Verkaufspreis draufhauen will, geht irgendwann nicht. Wir haben auch für Grundstücke Marktpreise.

Eine Grundsteuer C hätte bewirkt, dass baureife Grundstücke zu Spekulationszwecken zurückgehalten werden – so gibt es zig Fälle –, dass die gefördert werden. Die sind baureif, sind nicht bewohnt, und da liegt keine soziale Härte vor, wenn bei bestehenden Häusern irgendetwas wäre, wie ich gerade gesagt habe. Da hätte die Grundsteuer C etwas bewirken können; das hätte etwas gebracht. Es ist aber nicht so, dass die Grundsteuer C der Grundsteuer B inhärent ist, wie es im Gesetzentwurf steht, und man sie deswegen nicht braucht.

Ich habe vorhin an die Regierungskoalition appelliert, noch einmal in Klausur zu gehen. Sie haben die Macht, Sie werden die Abstimmung logischerweise dominieren, wie wir es gewohnt sind. Aber gehen Sie noch einmal in Klausur, denken Sie über die Argumente nach, und dann machen Sie, was Sie wollen. Aber mehr als jetzt darüber zu diskutieren, Ihnen die Fehler, die Moral oder die juristischen Mängel aufzuzeigen, können wir nicht.

Danke.

Der Vorsitzende: Gut, vielen Dank. – Nachdem jetzt viele Fragen gestellt wurden, sollten diese durch die Regierung beantwortet werden. – Bitte schön.

Die Ministerin für Finanzen: Herr Vorsitzender, liebe Kolleginnen und Kollegen! Das möchte ich gern versuchen. Ich versichere Ihnen als Erstes, dass das, was heute auf dem Tisch liegt und was ich in der letzten Woche in den Landtag eingebracht habe, kein Schnellschuss ist. Wir arbeiten im Finanzministerium seit Ende letzten Jahres an einem Landesgrundsteuergesetz. Wir haben das innerhalb der Regierung, mit den Regierungsfractionen, mit Verfassungsexperten sowie insbesondere mit Städtetag und Gemeindetag über Monate intensivst erörtert und überprüfen lassen.

Wir haben in diesem Diskussionsprozess das Modell an der einen oder anderen Stelle tatsächlich auch weiterentwickelt. Ich denke, es ist wirklich ein guter Gesetzentwurf entstanden, der den Anforderungen, die Sie auch schon gehört haben – verfassungskonform, bürokratiearm, transparent und mit einem Wertbezug –, gerecht wird.

All diejenigen, die jetzt Modellrechnungen anstellen – – Das gilt nicht nur für anwesende Abgeordnete; es gab auch im SPIEGEL und in anderen Publikationen Modellrechnungen. Diese Modellrechnungen sind aber deshalb nicht valide, weil alle davon ausgehen, dass der kommunale Hebesatz nach der Reform der Grundsteuer so bleibt, wie er heute ist. Mit der Reform der Grundsteuer muss aber der kommunale Hebesatz überprüft und angepasst werden.

Wir haben die Aussage der kommunalen Landesverbände, dass sie das vorliegende Modell explizit mittragen. Sie haben auch das Ziel, eine Aufkommensneutralität zu erreichen. Das heißt, auf Gemeindeebene soll das Aufkommen nach der Grundsteuerreform die gleiche Höhe haben wie vor der Reform.

Die Grundsteuerreform tritt zum 1. Januar 2025 in Kraft. Der Hauptfeststellungszeitpunkt, also der Zeitpunkt, zu dem der Bodenrichtwert oder die Wertbasis festgestellt wird, ist der 1. Januar 2022. Das erfolgt genau aus dem Grund, um dann Berechnungen anstellen zu können, sprich Bodenrichtwert mal Grundstücksfläche multipliziert mit einer Steuermesszahl – 1,3 Promille; so steht es im Gesetzentwurf. Dann gibt es für bestimmte Zwecke Abschläge: für sozialen Wohnungsbau 25 %, für Kulturdenkmäler 10 % und für Wohnzwecke insgesamt 30 %.

Erst wenn eine relevante Zahl an Bescheiden vorliegt, können die Kommunen auch berechnen, wie hoch der zukünftige Hebesatz sein muss, um Aufkommensneutralität herzustellen.

Wir sehen durchaus, dass das mehr oder weniger alle Menschen im Land betrifft. Es betrifft diejenigen, die Grund und Boden besitzen, und es betrifft Mieterinnen

und Mieter, auf die nach der Betriebskostenverordnung – übrigens eine reine Bundesangelegenheit – die Grundsteuer über die Nebenkosten umgelegt werden kann. Das, was jetzt auch an vielen Berechnungen auf dem Tisch liegt, wonach die Reform dazu führen könnte, dass Leute pleitegingen, weil sie die Grundsteuer nicht mehr zahlen könnten, halte ich für deutlich überzogen. Denn all diese Berechnungen beruhen auf heutigen kommunalen Hebesätzen und nicht auf den in Zukunft festzulegenden Hebesätzen.

Ja, es wird nur einen Hebesatz für das gesamte Gemeindegebiet geben. Es wurde noch einmal auf die Frage abgehoben: Wird es dann Bodenrichtwertzonen geben? Nein, die wird es nicht geben. Es wird auch keine unterschiedlichen kommunalen Hebesätze geben. Das haben wir auch geprüft. Das ist alles verfassungsrechtlich und von der Praktikabilität her äußerst schwierig.

Ich halte das Modell grundsätzlich für sehr gut. Wir sind nicht zu dem Ergebnis gekommen, dass das Modell, das auf Bundesebene und dann auch im Bundesrat verabschiedet worden ist, besser wäre. Ganz im Gegenteil, wir sind der Auffassung: Der Gesetzentwurf, der Ihnen jetzt vorliegt, ist das Modell, das in Bezug auf die Verfassungskonformität deutlich besser ist. Es gab auch zum Bundesmodell eine öffentliche Anhörung, auch mit Verfassungsexperten. Dabei wurde viel Kritik geäußert.

Wir haben auch gesagt: Uns ist das Bundesmodell zu kompliziert, obwohl es schon mit Pauschalierungen arbeitet. Ohne Pauschalierungen wäre es extrem aufwendig, den Wert des jeweiligen Gebäudes festzustellen. Verfassungsexperten haben aber gesagt, mit Pauschalierungen sei es schwierig. Daran sehen Sie schon das Spannungsfeld oder die Zwickmühle.

Deshalb finde ich, dass der Weg, den wir jetzt gehen, eigentlich der konsequente ist. Wenn es so schwierig ist, den Wert eines einzelnen Gebäudes festzustellen, wenn es verfassungsrechtlich problematisch ist, zu sehr zu pauschalieren, dann halte ich es für die richtige und logische Konsequenz, auf den Wert von Grund und Boden abzustellen.

Ja, meine Damen und Herren, es wird zu Belastungsverschiebungen kommen. Es gibt überhaupt kein Modell, bei dem das nicht der Fall sein würde. Das liegt daran, dass die Werte, auf denen die heutige Grundsteuer basiert, in den neuen Bundesländern aus den Dreißiger- und in den alten Bundesländern aus den Sechzigerjahren stammen.

Man kann es auch anders herum drehen: Benachteiligt werden nicht diejenigen, die in Zukunft eventuell mehr zahlen müssen. Vielmehr gibt es Leute, die jahrzehntlang von zu niedrigen Grundsteuern profitiert haben, während andere mehr bezahlt haben, als es nach den Verkehrswerten – Wert von Grund und Boden, auch der Grundstücke – eigentlich angemessen gewesen wäre.

Aufgrund des Urteils des Bundesverfassungsgerichts ist es systemimmanent, dass es Belastungsverschiebungen geben wird. Aber wir gehen nicht davon aus – die Grundsteuer wird immer jährlich abgeführt –, dass die Grundsteuer dann für einzelne wirtschaftliche Einheiten auf eine Höhe steigt, die die Leute in die Insolvenz treibt. Vor allem glauben wir das dann nicht, wenn die kommunale Ebene dazu steht, dass sie die Aufkommensneutralität gewährleisten will. Wir haben also Grundstücksfläche mal Bodenrichtwert, und das Ganze wird mit 1,3 Promille multipliziert.

Für Grundstücke, die Wohnzwecken dienen, gibt es einen Abschlag von 30 %. Vorhin ist die Frage gefallen: Wie ist es denn dann, wenn irgendwo eine Hausmeisterwohnung mit drin ist? Wir haben das so geregelt: Wenn das Grundstück zu mehr als 50 % zu Wohnzwecken verwendet wird, gilt es als Wohngrundstück und erhält den Abschlag von 30 %. Wenn das Grundstück zu weniger als 50 % zu Wohnzwecken verwendet wird, wird dieser Abschlag nicht gewährt.

Grundsteuer C: Man kann ja über die Grundsteuer C diskutieren. Aber dann braucht man trotzdem ein Grundsteuermodell, in das man die Grundsteuer C mit einbezieht oder eben nicht. Aber ich kann nicht sagen: „Ich mache jetzt nur eine Grundsteuer C und sonst nichts.“

Ich kann ein Bundesmodell machen und den Kommunen die Möglichkeit geben, eine Grundsteuer C zu erheben. Ich kann auch ein Bodenwertmodell machen und den Kommunen die Möglichkeit geben, eine Grundsteuer C zu erheben. Das ist modellunabhängig; es ist in beiden Fällen möglich.

Wir haben uns in der Koalition jetzt entschieden, das zum jetzigen Zeitpunkt jedenfalls nicht zu tun. Wir haben uns auch entschieden, dass das neue Modell evaluiert werden soll. Dann kann man im weiteren Verlauf nach dem übernächsten Hauptfeststellungszeitpunkt und dann der Berechnung der Grundsteuer von der Wirkung her überlegen, ob man zusätzlich eine Grundsteuer C erheben sollte oder ob man das nicht in Erwägung ziehen sollte.

Noch einmal zum Thema „Kooperation mit den anderen Bundesländern“. Die Debatten mit den anderen Bundesländern währen seit vielen, vielen Jahren. Es gibt im Moment ein Bundesmodell, das beschlossen ist, und es gibt hoffentlich bald ein baden-württembergisches Bodenwertmodell, das beschlossen ist. Ansonsten gibt es nichts.

Es gibt eine Reihe von Bundesländern, die auf das bayerische Flächenmodell aufsetzen. Dieses Modell hat Bayern schon sehr lange angekündigt, es liegt aber bis heute nicht als Gesetzentwurf vor. Diese Bundesländer setzen auf das bayerische Modell auf, bilden Zonen und bewerten Lagen unterschiedlich usw.

Aber ich sage Ihnen ehrlich: Ich hätte zum einen ein Problem, auf ein Modell aufzusetzen, das wir überhaupt noch nicht kennen. Und zum anderen hätte ich das Problem: Wenn ein Bundesland ein Modell und dann ein Gesetz beschließt, müssten wir immer dann, wenn dieses Bundesland das Gesetz ändert, das auch nachvollziehen. Das wäre so, egal, ob das jetzt ein Modell von Bayern, von Niedersachsen oder von wem auch immer wäre.

Dann komme ich noch einmal zum Thema „IT und KONSENS“. Wir haben innerhalb des KONSENS-Verbunds vor vielen, vielen Jahren die Zuständigkeiten für die einzelnen Steuerarten richtigerweise auf unterschiedliche Bundesländer aufgeteilt. Bayern ist für das Thema Erbschaftsteuer zuständig. Das heißt, Bayern macht kein Angebot, das zu programmieren, sondern es ist einfach sein Job, das Bundesmodell programmieren zu müssen. Auch Baden-Württemberg wird, wie bei allen Arbeiten, die über KONSENS laufen, seinen finanziellen Anteil daran leisten müssen, und zwar unabhängig davon, ob das unser Modell ist oder nicht.

Die Bayern sagen, sie hätten die Kapazität, um ein weiteres Modell zu programmieren. Zu der Frage wiederum, welches Modell Bayern dann programmieren wird, muss man, glaube ich, nicht lange ausführen. Es ist das Flächenmodell, das schon lange angekündigt ist.

Synergien mit anderen Bundesländern: Die Steuer-IT in einzelnen Bundesländern ist durchaus unterschiedlich. Eine solche Steuer-IT für eine wie auch immer gearbete Landesgrundsteuer muss deshalb immer auf unterschiedlichen Systemen aufsetzen. Das heißt, wir könnten jetzt nicht sagen: „Wir programmieren jetzt etwas. Dann könnten Hessen, Schleswig-Holstein und wer auch immer das einfach übernehmen, und wir teilen dann die Kosten durch drei.“ Das würde nicht funktionieren. Dazu können meine Fachleute vielleicht noch etwas sagen.

Der Bodenrichtwert ist nach der Einschätzung meines Hauses und durch höchstrichterliche Rechtsprechung absolut belastbar. Auch dazu können meine Fachleute vielleicht noch etwas sagen. Es ist keine Größe, die willkürlich, gegriffen oder sonst etwas wäre. Vielmehr gibt es eine höchstrichterliche Rechtsprechung, wonach der Bodenrichtwert eine belastbare Größe ist. Somit sehen wir die Probleme, die Sie angesprochen haben, nicht.

Damit habe ich die wesentlichen Grundsatzfragen hoffentlich erst einmal beantwortet. Vielleicht können die beiden Vertreter des Ministeriums für Finanzen an der einen oder anderen Stelle das noch ergänzen. Wenn Sie weitere Fragen haben, versuchen wir gern, jede einzelne zu beantworten.

Wenn man natürlich grundsätzlich gegen die Grundsteuer ist, kann man sich zwar auf den Standpunkt stellen: „Dann fehlen eben 1,8 Milliarden €; der Bund soll es richten und die 1,8 Milliarden € den Kommunen zahlen“, aber realistisch ist das nicht.

Ein weiterer Abgeordneter der Fraktion der SPD: Ich will gar nicht in die politische Bewertung mit einsteigen, sondern nur eine fachliche Nachfrage stellen. Frau Ministerin, Sie haben ja noch einmal die Variante mit dem Bodenwert und einem Abschlag von 30 % erklärt. Ein ganz konkretes Beispiel: ländliches Grundstück 10 Ar, Baufenster 5 Ar. Setzt man da jetzt die vollen 10 Ar an oder nur das Baufenster von 5 Ar?

Der Abgeordnete der Fraktion GRÜNE: Ich möchte direkt zu der Frage des Kollegen der Fraktion der SPD noch eine ergänzende Frage stellen. Es gibt eine Menge größerer Grundstücke, bei denen nach meinen Informationen – so wurde mir auf Nachfrage sowohl von Architekten als auch von Stadtverwaltungen mitgeteilt – ab einer Grundstückstiefe von 35 m das nicht mehr als Bauland, sondern als Gartenland oder sonst etwas gilt. Ist in dem jetzigen Modell quasi gewährleistet, dass bei der Berechnung, die die Gutachterausschüsse der Kommunen machen, bei diesen etwas größeren Grundstücken nur der vordere Wert mit dem entsprechenden Wert belastet wird, während für den hinteren Wert – derselben Parzelle wohlgemerkt – ein anderer Wert gerechnet wird? So etwas sollte nicht unterstützt werden. Das ist ... (akustisch unverständlich) sehr, sehr weit verbreitet, gibt aber ... (akustisch unverständlich)

Danke.

(Der zuerst zu Wort gekommene Abgeordnete der Fraktion der SPD:
Diese Rückfrage gefährdet den Kompromiss!)

Der Vorsitzende: Wir haben zwar den Rest auch nur teilweise verstehen können, aber ich schlage vor, dass Ihr Haus, Frau Ministerin, jetzt einzelne Fragen, die angesprochen wurden, beantwortet, soweit das in diesem Stadium überhaupt schon möglich ist. – Bitte schön.

Ein Vertreter des Ministeriums für Finanzen: Danke schön, Herr Vorsitzender. – Zunächst zu den Bodenrichtwerten. Die Ministerin hat ausgeführt, dass die tatsächlich durch die Rechtsprechung bestätigt worden sind. Teilweise geistern BFH-Verfahren durch die Lande, wo es heißt, das sei ganz anders. Das bezieht sich aber nicht auf die Bodenrichtwerte, sondern auf Vergleichsfaktoren, die da angegriffen werden. Und um die geht es uns hier. Insofern ist es tatsächlich so: Die bisherige Rechtsprechung bestätigt das.

Man muss auch immer ein bisschen aufpassen, dass man das nicht mit der Erbschaftsteuer verquickt. Dort werden ja verschiedene Vermögensbereiche miteinander verglichen und brauche ich tatsächlich den Verkehrswert. Bei der Grundsteuer wiederum ist ein etwas größerer Maßstab zulässig.

Zu den konkreten Fragen mit Vorderland/Hinterland. Der Abgeordnete der Fraktion der CDU z. B. hat zu Recht gesagt: Grundsätzlich beziehen sich die Gutachterausschüsse auf die Bodenwertermittlungsverordnung. Aber auch diese lässt gewisse Möglichkeiten. So etwas ist eine gute Lösung, wenn sozusagen das Vorderland anders bewertet wird als das Hinterland. Dort wird dann nämlich differenziert und berücksichtigt, dass hinten nicht bebaut werden kann. Teilweise besteht auch die Möglichkeit, Abschlüsse vorzunehmen.

Wir befinden uns auch in einem Diskussionsprozess mit den Stellen, die auch für die Gutachterausschüsse zuständig sind – ... (akustisch unverständlich) und andere –, um da eine gewisse Einheitlichkeit anzuregen.

Kritisiert wird auch oft, dass wir im Land ein sehr zerfasertes Gutachterausschusswesen hätten. Früher hatten wir einmal 900 von bundesweit 1 200 Gutachterausschüssen. 2017 gab es aber eine Änderung der Gutachterausschussverordnung, die dazu führt, dass sich größere Einheiten bilden können. Das wird auch sehr rege wahrgenommen. Inzwischen sind wir auf fast 600 Gutachterausschüsse zurückge-

fahren. Ziel ist, dass diese auch ausreichend Kauffälle haben, um daraus vernünftige Bodenrichtwerte ermitteln zu können. Da sind wir also auf einem guten Weg und haben eine gute Grundlage.

Dann kam die Frage zur IT auf. Dort ist es so: Wir müssen für unser eigenes Modell ein eigenes Berechnungstool erstellen. Das muss ausgeschrieben werden. Dazu muss man aber auch sagen: Das wird ein modernes Verfahren werden.

Das Problem beim Bundesverfahren, das Bayern programmiert, ist: Das ist sehr alt. Da tut man sich sehr schwer, neue Komponenten draufzusetzen. Deswegen ist man da auch sehr eingeschränkt.

Insofern sind unsere EDVler eigentlich schon fast glücklich, dass sie da ein modernes Verfahren bekommen. Das muss aber in die ganze EDV-Welt bundesweit implementiert werden. U. a. werden wir auch auf Produkte wie z. B. Elster zurückgreifen. Die Bürger müssen sich ja irgendwo anmelden und ihre Erklärung elektronisch abgeben. Da werden wir auf Teile zurückgreifen, die bundesweit Anwendung finden. Insofern ist klar, dass wir uns auch in dieser KONSENS-Welt bewegen und dort unseren Beitrag leisten müssen.

Zum Personal – 500 Personen – muss man sagen: Das ist modellunabhängig. Diese 500 Personen werden bei jedem Modell gebraucht. Wir hätten sie auch bei einem Bundesmodell gebraucht. Das liegt daran, dass die Datenverfügbarkeit momentan sehr schlecht ist und damit alle Modelle auf Erklärungen angewiesen sind. Den Aufwand, den wir da haben, haben wir bei jedem Modell. Deswegen ist dieser Erstaufwand eigentlich modellunabhängig. Wie es dann fortschreitet, muss man sehen. Das wissen wir momentan noch nicht.

Ziel ist, das bei einer zweiten Hauptfeststellung zu reduzieren und es weitgehend EDV-gestützt zu machen. Die Flächen haben wir dann größtenteils, und die Bodenrichtwerte versucht man über BORIS oder ähnliche Plattformen zur Verfügung zu stellen.

Ich schaue einmal, welche Frage noch offen ist.

Die Ministerin für Finanzen: Vielleicht noch zu dem Thema „Substanzbesteuerung, Äquivalenzprinzip“.

Der Vertreter des Ministeriums für Finanzen: Das ist eine Grundentscheidung, die das Verfassungsgericht uns ermöglicht. Es gibt da verschiedene Möglichkeiten, einen Belastungsgrund zu wählen. Klassischerweise kennt man die Leistungsfähigkeit, z. B. aus dem Ertragsteuerrecht. Das ist bei der Grundsteuer ein bisschen schwierig. Das ist eine objektive Leistungsfähigkeit, die man da heranzieht. Man kann aber auch den Äquivalenzgedanken heranziehen, also den Nutzen, den der Bürger zieht.

Wir stützen uns auf beide Belastungsgründe. Zum einen berücksichtigen wir den Nutzen, den der Bürger hat. Wir schauen aber auch, weil wir eine Wertermittlung vornehmen, auf die Leistungsfähigkeit, die sich aus dem Grundstück ergibt. Auch das Verfassungsgericht lässt genau dies zu, dass wir verschiedene Belastungsgründe heranziehen.

Wir müssen nur unser Ziel erreichen, die Grundstücke in der Relation realitätsgerecht abzubilden. Das erreichen wir sehr gut. Denn wenn ich den Bodenwert ermittle, schaffe ich das, indem ich die Fläche mit dem Bodenrichtwert multipliziere. Sobald ich ein Gebäude dazunehme, schaffe ich es nicht mehr. Es gibt praktisch kein Modell, das das Gebäude korrekt abbilden kann, weil ich den Verkehrswert praktisch nicht erreiche. Ich brauchte immer eine so enorm aufwendige Ermittlung, dass ich das in einem Massenverfahren nicht schaffe. Deswegen halten wir dieses Modell für das verfassungsrechtlich überzeugendste.

Ein weiterer Abgeordneter der Fraktion der FDP/DVP: Das heißt, Sie sind, wenn ich Sie richtig verstanden habe, bei der Grundsteuer, die die Gutachterausschüsse erstellt haben – das liegt ja im Moment vor –, in Verhandlungen über eine entsprechende Anpassung an Ihr neues Bodenwertmodell, damit dann keine wesentlichen Steigerungen stattfinden. Ist das so richtig?

Der Vertreter des Ministeriums für Finanzen: Das ist keine konkrete Anpassung. Vielmehr geht es darum, dass die Gutachterausschüsse die Vorgaben der Wertermittlungsverordnung umsetzen. Dort ist auch ein Korridor von plus/minus 30 % möglich. Es wird einfach angestrebt, dass die Gutachterausschüsse diese Vorgaben umsetzen. Das ist teilweise – aus unserer Sicht vielleicht – noch nicht zu 100 % der Fall.

Der Abgeordnete der Fraktion der FDP/DVP: Das heißt, Sie sind auf dem Weg.

Der Ministeriumsvertreter: Genau, aber auf einem guten Weg. Wie gesagt, es ist auch eine Frage der Größe des Gutachterausschusses, der Zahl der Kauf- und Verkaufsfälle, ob ich eine gute Grundlage habe, um die Bodenrichtwerte gut abbilden zu können.

Der Abgeordnete der Fraktion der FDP/DVP: Ich habe nur daran gedacht, weil der Abgeordnete der Fraktion der CDU gesagt hat, Sie seien schon seit Längerem – seit über einem Jahr eigentlich – dabei, das Bodenwertmodell zu bearbeiten. Wenn ich das jetzt sehe, muss ich sagen, dass das so eigentlich nicht der Fall ist, sondern die Probleme erst jetzt behandelt werden. Ja?

Der Vertreter des Ministeriums für Finanzen: Das war dann wohl ein Missverständnis.

Die Ministerin für Finanzen: Dazu würde ich gern etwas sagen.

Der Ministeriumsvertreter: Die Bodenrichtwerte spielen auch beim Bundesmodell eine Rolle. Deswegen ist man da schon seit Jahren dran, sie zu verbessern.

Wie gesagt: Durch die Gutachterausschussverordnung im Jahr 2017 hat man da sehr große Fortschritte gemacht und ist damit auf einem guten Weg, weil man einfach diese 1 500 Fälle vorgegeben hat. Damit ist gewährleistet, dass die Ermittlung den Ansprüchen genügt, die man da braucht.

Der Abgeordnete der Fraktion der FDP/DVP: An der Tatsache ändert sich aber nichts.

Die Ministerin für Finanzen: Wenn ich darf, würde ich versuchen, das aufzuklären.

Der Vorsitzende: Bitte schön.

Die Finanzministerin: Das Thema einer reformierten Grundsteuer ist Jahre bzw. Jahrzehnte alt. Die Erkenntnis, dass es deutschlandweit 1 200 Gutachterausschüsse gibt und davon 900 in Baden-Württemberg angesiedelt waren, ist auch nicht neu.

Es war schon lange klar, dass beim Bundesverfassungsgericht eine Vielzahl von Klagen gegen das noch gültige Grundsteuermodell vorliegen, und es war absehbar, dass das Bundesverfassungsgericht dieses Modell für verfassungswidrig erklären wird. Deswegen war für uns schon ab 2017 klar: Wir müssen in Bezug auf die Vielzahl von Gutachterausschüssen, auf die vielleicht geringe Zahl von Verkaufsfällen reagieren und dafür sorgen, dass es, wie in anderen Bundesländern auch, nicht nur auf Gemeindeebene einen Ausschuss gibt, sondern sich mehrere Gemeinden interkommunal zusammenschließen, damit man repräsentativere Wertermittlungen bekommt. Das läuft, wie gesagt, schon länger. Wir haben Ende letzten Jahres mit der Erarbeitung des konkreten Grundsteuermodells, über das wir heute diskutieren, begonnen.

Der Abgeordnete der Fraktion der CDU zu dem Kollegen der Fraktion der FDP/DVP: Ich denke, die Ministerin hat auf Ihre Frage eine klarstellende Antwort gegeben. Ich möchte nicht, dass da irgendwelche falschen Dinge im Raum stehen.

Noch einmal: Die Gutachterausschüsse wurden reformiert und werden derzeit reformiert. Das ist völlig unabhängig von einer Grundsteuerregelung. Ich kann aus meiner Heimatgemeinde berichten: Sieben Gemeinden haben sich zusammengeschlossen und haben einen gemeinsamen Gutachterausschuss eingesetzt. Die Bo-

denrichtwerte liegen in den Kommunen ja „scharf“ vor. Sie sind abrufbar, auch im Internet – sehr transparent. Man geht jetzt eher den Weg in Richtung einer Professionalisierung der Gutachterausschüsse. Daher: völlig unabhängig vom Grundsteuermodell.

(Der Abgeordnete der Fraktion der FDP/DVP: Das habe ich verstanden! Nur ist es nicht in jeder Gemeinde so!)

Der Vorsitzende zu dem Abgeordneten der Fraktion der FDP/DVP: Wir machen jetzt keinen separaten Dialog, sondern stellen Fragen für alle und beantworten die dann auch gemeinsam.

Der zuerst zu Wort gekommene Abgeordnete der Fraktion der SPD: Es mag völlig unabhängig voneinander sein, aber es ist unbestreitbar, dass beide Veränderungen im selben Zeitraum passieren. Damit wird man dann politisch umgehen müssen.

Ich frage mich bei all dem, was gerade vorgebracht worden ist – aber das ist nur ein Kurzkommentar, der die Diskussion jetzt nicht mehr verlängern wird –, was die Länder, die das Bundesmodell adaptieren werden, dann eigentlich falsch machen werden.

Ich sage einmal als Beispiel: Natürlich mag es sein, dass der Verkehrswert eines Gebäudes nicht ex ante, sondern nur ex post bestimmbar ist. Trotzdem werden auch einige damit leben müssen, dass es so ist. Sie werden den Vorteil, dass sie ein Modell haben, das für sie als kleinere Länder machbar ist, höher schätzen als das, was Sie angesprochen haben, dass sie eben einen Gebäudewert nicht bereits haben, bevor die Rechenformel greift. Aber das nur als Bemerkung nebenbei.

Ich selbst habe es bereits in der Plenardebatte gesagt: Wenn man ein überzeugter Föderalist ist, muss man sich genau überlegen, wo man den Föderalismus ausspielt und wo nicht. Aber das ist eine Fragestellung, die in der zweiten Lesung sicherlich eher eine Rolle spielen wird als hier im Ausschuss.

Vielen Dank.

Die Ministerin für Finanzen: Ich möchte kurz nur noch einen Punkt anführen. Wir sind uns alle darüber im Klaren: Es wird Klagen geben, egal, welches Grundsteuermodell es in Zukunft in welchem Bundesland gibt. Weil wir auch das Bodenwertmodell intensiv auf die Verfassungskonformität hin geprüft haben, hoffen wir, dass unsere Chancen bei Klagen gut stehen, sprich dass das baden-württembergische Modell verfassungskonform sein wird. Die Einschätzung von Verfassungsrechtlern war, dass ihre Bedenken gegenüber dem Bundesmodell und dem Flächenmodell deutlich größer sind. Gegenüber unserem Modell gab es eigentlich kaum Bedenken.

Ich sage einmal: Das wird vielleicht auch der Punkt sein, bei dem erst in einigen Jahren beurteilt werden kann, ob die Länder, die auf das Bundesmodell setzen, tatsächlich auf das richtige Modell gesetzt haben.

Der Vorsitzende: Das war fast ein Schlusswort. – Ich schlage vor, dass wir jetzt in die Abstimmung eintreten. Wir müssen über den Gesetzentwurf abstimmen. Können wir über den Gesetzentwurf insgesamt abstimmen? – Davon gehe ich aus, wenn sich kein Widerspruch erhebt.

Dann treten wir in die Abstimmung ein. Wer dem Gesetzentwurf im Ganzen zustimmt, den bitte ich um das Handzeichen. – Gegenstimmen? – Enthaltungen? – Damit ist dem Gesetzentwurf mehrheitlich zugestimmt.

29. 10. 2020

Hofelich