



An den Vorsitzenden  
des Finanzausschusses  
des Schleswig-Holsteinischen Landtages  
Herrn Lars Harms MdL  
Düsternbrooker Weg 70  
24105 Kiel

8. September 2022

**Gesetzentwurf zur Umsetzung des Grundsteuermodells nach dem Flächen-Faktor-Verfahren (Drucksache 20/32)**

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,  
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Einladung zu einer mündlichen Anhörung am 15. September 2022, die für uns Herr Rainer Kersten wahrnehmen wird. Vorab möchten wir aber die Gelegenheit nutzen, unsere grundsätzliche Position schon einmal schriftlich darzustellen.

Der Gesetzentwurf der FDP-Fraktion greift die Befürchtung auf, dass das Bundesmodell zu einer heimlichen Steuerspirale bei der Grundsteuer führt. Da die Bewertung der Grundstücke im siebenjährigen Turnus neu erfolgt, würde ein weiteres Ansteigen der Immobilienpreise zu einer Erhöhung der Bodenrichtwerte führen, über die dann die Grundsteuerwerte alle sieben Jahre höher ausfielen. Bei gleichbleibenden Hebesätzen der Gemeinden käme es damit zu einer regelmäßigen „automatischen“ Steuererhöhung bei der Grundsteuer, die nur dadurch zu vermeiden wäre, dass die Gemeinden die entsprechenden Hebesätze nach unten anpassten. Es bestehen berechnete Zweifel, dass diese Anpassung alle sieben Jahre tatsächlich aufkommensneutral erfolgt. Der gleiche Effekt könnte jedoch auch in umgekehrter Richtung auftreten: Die Immobilienpreise befinden sich derzeit auf einem bisherigen Allzeithoch. Kommt es in den nächsten sieben Jahren durch die Entwicklung des Zinsniveaus oder krisenbedingte reale Lohnsenkungen zu einem Absinken der Immobilienpreise, würden die Grundsteuerwerte bei der nächsten Feststellung geringer ausfallen. Die Gemeinden müssten dann ihre Hebesätze nach oben anpassen, um die politisch versprochene Aufkommensneutralität zu erreichen.

Insgesamt stellt diese Dynamisierung eine ungewollte Nebenwirkung der Grundsteuerreform dar. Denn den Gemeinden ist grundsätzlich daran gelegen, mit der Grundsteuer eine möglichst konjunkturunabhängige und in der Höhe verlässliche Einnahmequelle zu besitzen. Die mit dem Bundesmodell verbundene unregelmäßigen Diskussionen in den Gemeindevertretungen über eine notwendige Anpassung der Hebesätze wird von der Kommunalpolitik nicht geschätzt. Der vorliegende Gesetzentwurf würde dieses Problem beseitigen. Die aus unserer Sicht größeren und deutlich

bedeutsameren Nachteile des Bundesmodells werden durch das hessische Verfahren jedoch nicht behoben.

Durch die Berücksichtigung der Bodenrichtwerte und der Mietniveaustufen soll bei der Grundstücksbewertung nach dem Bundesmodell eine Lagekomponente eingefügt werden, von der man sich erhofft, dass sie den Leistungsfähigkeitsgrundsatz als Gerechtigkeitsmaßstab bei der Grundsteuerbewertung einführt. Doch diese politische Zielsetzung stellt sich in der Realität nicht ein. Die Befürworter unterliegen der Illusion, dass

- der Lagewert eines Grundstückes etwas über die Leistungsfähigkeit seines Eigentümers oder des Mieters aussagt,
- Bodenrichtwert und Mietniveaustufe den Lagewert des Grundstückes richtig wiedergeben sowie
- ein höherer Lagewert auch zu einer höheren Grundsteuerbelastung bei dem Eigentümer oder den Mietern führt.

Der Lagewert eines Grundstückes kann überhaupt nur dann eine Aussage über die Leistungsfähigkeit des Eigentümers oder der Mieter treffen, wenn der Erwerb oder der Abschluss des Mietvertrages als freie wirtschaftliche Entscheidung unter Berücksichtigung der aktuellen Werte getroffen wurde. In der Praxis werden Grundstücke aber häufig über Generationen gehalten und durch Erbschaft weitergegeben. Insofern sagt die Lage eines Grundstückes nur in seltenen Fällen etwas über die finanzielle Leistungsfähigkeit seines Eigentümers aus. Das gleiche gilt für den Abschluss von Mietverträgen: In der Regel spielt der Lagewert des Grundstückes bei Geschosswohnungsbauten nur eine untergeordnete Rolle für die Höhe der Nettokaltmiete je Quadratmeter. Insofern kann ein höherer Lagewert des Grundstückes nicht als Indikator für die Leistungsfähigkeit der Mieter, auf die die Grundsteuer umgelegt wird, herangezogen werden.

Bodenrichtwerte und Mietniveaustufen werden als gleitender Durchschnitt in größeren Bewertungszonen ermittelt. Wenige Verkaufsfälle von exponierten Premiulagen oder Neuvermietungen besonders hochwertiger Wohnungen sind nur sehr beschränkt tauglich, die Summe aller Lagewerte in einer Bewertungszone zu ermitteln. Häufig unterscheiden sich die Lagewerte innerhalb einer Bewertungszone größer als zwischen zwei Zonen. Als Beispiel möge die Gemeinde Kampen auf Sylt gelten, für deren Mietniveau der Durchschnitt des Kreises Nordfriesland (Stufe 2) herangezogen wird, weil die Gemeinde weniger als 10.000 Einwohner hat. Für die benachbarte Gemeinde Sylt wird dagegen ein eigenes Mietniveau berechnet, das mit Stufe 6 deutlich höher liegt als das von Kampen.

Entscheidend für die tatsächliche Belastung mit der Grundsteuer ist letztlich der Hebesatz einer Gemeinde. So ist es durchaus denkbar, dass für ein deutlich höher bewertetes Grundstück absolut eine geringere Summe bezahlt werden muss als für das Nachbargrundstück, wenn dieses in einer anderen Gemeinde liegt. Somit wirken sich

auf die Eigentümer und Mieter nur Unterschiede bei der Lagebewertung innerhalb einer Gemeinde aus, nicht aber zwischen zwei unterschiedlichen Gemeinden. Da Schleswig-Holstein mit mehr als 1000 selbständigen Gemeinden sehr kleinteilig strukturiert ist, gibt es nur wenige Fälle, in denen innerhalb einer Gemeinde die Bodenrichtwerte stark voneinander abweichen.

In der Summe wird die erwartete „Gerechtigkeit“ durch die Berücksichtigung der Lagewerte also nicht erreicht. Vielmehr kommt es zu zahlreichen Zweifelsfällen, die die Bewertung streitanfällig machen. So ist uns von Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken und Gebäuden mitgeteilt worden, dass die Festlegung der Bodenrichtwerte für Zwecke der Grundsteuerbewertung gegenüber den zuvor veröffentlichten Bodenrichtwerten auffällige Abweichungen aufweisen, die nicht immer plausibel zu erklären seien. Ähnliches gilt für die bereits beschriebene Differenzierung zwischen Mietniveaustufen in Kampen und der Gemeinde Sylt. Wir gehen daher davon aus, dass die Grundsteuerbewertung in Schleswig-Holstein zu zahlreichen Streitfällen vor den Gerichten führen wird.

Grundsätzlich stellt sich somit die Frage, ob das nicht erreichbare Ziel, die Lagebewertung zur Grundlage der Grundsteuerbemessung zu machen, den immensen damit verbundenen Aufwand lohnt. Mit den Einnahmen aus der Grundsteuer wird von den Gemeinden die vorgehaltene Infrastruktur der Daseinsvorsorge finanziert. Insofern lässt es sich gut rechtfertigen, dass im Sinne der Abgabengerechtigkeit hierfür die Grundstücksgröße und die Nutzung des Grundstückes herangezogen werden. Ein einfaches Flächenmodell, wie es von Bayern umgesetzt wird, ist leicht zu administrieren, wenig streitanfällig und aus unserer Sicht hinreichend „gerecht“. Daher plädieren wir dafür, die Öffnungsklausel zu nutzen und ein Flächenmodell nach dem Vorbild Bayerns einzuführen.

Für diesen Schritt ist es nach unserer Einschätzung noch nicht zu spät. Alle Daten, die für ein Flächenmodell notwendig sind, werden aktuell bereits erhoben. Daher würde ein nachträgliches Ändern des Bewertungsmodells nicht zu einer Verzögerung bei der Ermittlung der Grundsteuerwerte führen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Aloys Altmann  
Präsident