



An den Vorsitzenden
des Finanzausschusses des
Schleswig-Holsteinischen Landtages
Herrn Lars Harms MdL
Landeshaus
24105 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 20/3472

18. Juli 2024

Gesetzentwurf von CDU und Bündnis 90/Die Grünen zur Einführung differenzierender Hebesätze bei der Grundsteuer (Drucksache 20/2221)

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Einladung zur Anhörung über den oben genannten Gesetzentwurf. Gern nehmen wir die Gelegenheit wahr, vorab eine schriftliche Stellungnahme einzureichen.

Der Gesetzentwurf wird sehr formalistisch und verklausuliert begründet. Das eigentliche Motiv für die Einführung differenzierender Hebesätze liegt in einem „Konstruktionsfehler“ beim Bundesmodell zur Grundsteuerbewertung. Das Bundesmodell führt dazu, dass Wohngrundstücke gegenüber dem Status quo tendenziell höher und Nichtwohngrundstücke tendenziell niedriger bewertet werden. Es kommt im Ergebnis also zu einer Belastungsverschiebung beim Grundsteueraufkommen zu Ungunsten der Wohngrundstücke und zu Gunsten der Nichtwohngrundstücke.

Diese Folge des Bundesmodells war von Anfang an bekannt und wurde in der Literatur auch kritisch kommentiert. Dennoch sind diese Folgen damals politisch bewusst in Kauf genommen worden. Das Land Schleswig-Holstein hat sich für die Einführung des Bundesmodells entschieden. Wir hatten schon damals auf zahlreiche Probleme mit der Bewertung in der Umsetzung hingewiesen. Der Bund der Steuerzahler hat sich immer gegen das Bundesmodell und für ein einfaches Flächenmodell ausgesprochen.

Jetzt nehmen wir zur Kenntnis, dass die seinerzeit bewusst in Kauf genommenen Folgen aus heutiger Sicht politisch nicht mehr erwünscht sind. Es gibt auch gute Gründe dafür, eine Belastungsverschiebung zu Ungunsten der Wohngrundstücke abzulehnen. Darum ist die Motivlage für das jetzt vorgeschlagene „Bundesmodellkorrekturgesetz“ durchaus nachvollziehbar. Gleichwohl wäre es der bessere Lösungsweg gewesen, sich auch in Schleswig-Holstein vom Bundesmodell zu trennen, zumal es erhebliche verfassungsrechtliche Zweifel an dessen Bewertungsverfahren gibt. Wir gehen auf Basis der in Auftrag gegebenen Gutachten und weiterer Kommentare derzeit davon aus, dass das Bundesmodell einer höchstrichterlichen Prüfung nicht standhalten wird.

Ausgehend von der Tatsache, dass das Bundesmodell zur Berechnung der Grundsteuer in Schleswig-Holstein gilt, ist der im Gesetzentwurf vorgeschlagene Weg, den

Kommunen die Optionen für differenzierende Hebesätze einzuräumen, die aus unserer Sicht am wenigsten schädliche Lösung für das unbestritten bestehende Problem. Dabei ist es wichtig, dass die Einführung der differenzierenden Hebesätze lediglich als Option für die Gemeinden eingeführt wird. Denn die Feststellung, dass die Bewertung nach dem Bundesmodell in der Tendenz Wohngrundstücke benachteiligt und andere Grundstücke bevorzugt, gilt nur in einer generalisierenden Betrachtung. Die tatsächlichen Folgen wirken sich in verschiedenen Gemeinden durchaus unterschiedlich aus. Je nachdem, wie das Verhältnis zwischen Wohngrundstücken und Nichtwohngrundstücken ist, wie hoch die festgestellten Bodenrichtwerte sind und wie sich die Wohngebäude zusammensetzen, kann es zu erheblichen Verschiebungen oder auch zu Fällen kommen, in denen nahezu keine Auswirkung festzustellen ist. Insofern ist es folgerichtig, den Gemeinden einen Lösungsweg zu öffnen, um die Probleme vor Ort zielgerichtet lösen zu können, wenn sie denn tatsächlich in erheblichem Maße auftreten.

Auf der anderen Seite müssen auch die Gemeinden mit ihrer neu geschaffenen Option sehr verantwortungsbewusst umgehen. Denn auch innerhalb einer Gemeinde sind die Verhältnisse mitunter höchst unterschiedlich. Zu den Nichtwohngrundstücken, für die ein höherer Hebesatz festgelegt werden kann, gehören eben nicht nur Gewerbegrundstücke und unbebaute Grundstücke, sondern ebenso gemischt genutzte Einheiten und sonstige Grundstücke. Wenn also eine Gemeinde beabsichtigt, die Grundsteuerbelastung für Gewerbebetriebe auf diese Weise anzuheben, dann trifft sie damit gleichzeitig auch den Handwerksbetrieb, der auf seinem Wohngrundstücke die Werkstatt betreibt, die Mieter oder Eigentümer in einem Wohngebäude, in dem sich auch eine Praxis oder Kanzlei befindet, sowie die Eigentümer oder Mieter eines Garagenhofes. Im Endeffekt erfolgt dadurch dann eben doch auch wieder eine Mehrbelastung der Wohnnutzung. Die Folgen einer Nutzung der neu einzuräumenden Option sind also sehr genau auf kommunaler Ebene abzuwägen.

Im Ergebnis wird es nach unserer Einschätzung nur sehr wenige Fälle geben, in denen der Gesetzentwurf eine einvernehmliche Lösung für tatsächlich vorhandene Probleme liefern kann. Das Gesamtverfahren zur Erhebung der Grundsteuer wird mit der Neuregelung aber noch komplizierter und bürokratischer. Es müssen insbesondere auf kommunaler Ebene noch mehr Abwägungsentscheidungen getroffen werden, die im Ergebnis immer zu „Gewinnern“ und „Verlierern“ führen. Insofern wird die Grundsteuererhebung in Schleswig-Holstein noch streitbelasteter. Der Versuch, durch die Grundsteuerreform die Belastung gerechter zu gestalten, ist schon heute gescheitert. Jede Nachbesserung führt dazu, dass an anderer Stelle die Ungerechtigkeit zunimmt. Der einzige Ausweg aus diesem Dilemma liegt in einer Abkehr von dem Bundesmodell zur Grundsteuerbewertung und der Einführung eines einfachen Flächenmodells. Dieses würde den Erhebungsaufwand auf allen Ebenen erheblich reduzieren, zu weniger Streitfällen auf kommunaler Ebene führen und für eine größere Rechtssicherheit sorgen.

Gern sind wir bereit, unsere Position im mündlichen Vortrag weiter zu vertiefen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Aloys Altmann
Präsident