

Grundsteuerreform - Positionspapier

03.11.2021

Öffentliche mündliche Anhörung zu dem Gesetzentwurf der Fraktion der Freien Demokraten für ein Hessisches Grundsteuergesetz Drucks. 20/5538, und zu dem Gesetzentwurf der Landesregierung für ein Hessisches Grundsteuergesetz (HGrStG), Drucks. 20/6379

Der Verband Wohneigentum Hessen e.V. vertritt als gemeinnütziger Verbraucherschutzverband die Interessen der Haus- und Wohnungseigentümer und derer, die den Wunsch haben, künftig Wohneigentum zu erwerben.

Am 10.04.2018 hat das Bundesverfassungsgericht die Regelungen für die Einheitsbewertung von Grundvermögen für verfassungswidrig erklärt. Ende 2019 wurde ein Grundsteuerreformgesetz erlassen. Danach werden für die Berechnung der Grundsteuer wertebasierende Indikatoren wie z.B. die Nettomiete mit einfließen. Das Bundesmodell lehnen wir ab.

Bei dem vorgelegten Gesetzentwurf begrüßen wir ausdrücklich, dass von der Öffnungsklausel Gebrauch gemacht wird und ein Flächenmodell zur Berechnung der Grundsteuer eingeführt werden soll. Damit bleiben komplizierte, streitanfällige und verwaltungsintensive Erfassungen von wertebasierenden Indikatoren außen vor. Außerdem ist eine transparente und nachvollziehbare Berechnung für die Bürgerinnen und Bürger möglich.

Die Grundsteuer muss aufkommensneutral bleiben und keine versteckten Steuererhöhungen bewirken.

Zum Gesetzentwurf der FDP-Fraktion:

Bei den Äquivalenzzahlen haben wir bei unseren Mitgliedern Beispielberechnungen durchgeführt und es kam jeweils eine höhere Grundsteuer dabei raus. Die Kommunen wären dann gehalten, ihre Hebesätze anzupassen, um der Aufkommensneutralität gerecht zu werden. Da die finanzielle Situation vieler hessischer Kommunen angespannt ist, sehen wir die Reduzierung der Hebesätze kritisch. Wir schlagen vor, die Äquivalenzzahlen niedriger anzusetzen.

Zum Gesetzentwurf der Landesregierung:

Aus unserer Sicht ist das reine Flächenmodell dem Flächen/Lage-Modell vorzuziehen. Hier entfällt die aufwändige und alle 2 Jahre nach der Neubewertung der Bodenrichtwerte erforderliche Neuberechnung der Grundsteuer.

Inwieweit sich die Lage des Grundstückes auf den Zugang zur Infrastruktur auswirkt, ist uns nicht ersichtlich und sollte somit auch keine Berücksichtigung finden.

Zur Einführung einer Grundsteuer C:

Höchst skeptisch sehen wir die Grundsteuer C für unbebaute, aber baureife Grundstücke. Die Grundsteuer C wurde schon einmal Anfang der 1960er Jahre eingeführt und - da offensichtlich untauglich - kurz darauf wieder abgeschafft. Um gegen geschäftsmäßige Spekulation wirksam zu werden, müssten die Kommunen zu sehr hohen Hebesätzen greifen. Die Belastung privater Eigentümer großer bzw. nebeneinanderliegender Grundstücke, die Grund und Boden für zukünftige geänderte Wohnsituationen, etwa für Mehrgenerationenwohnen, halten wollen, wäre ungerechtfertigt.

Fazit:

Wir plädieren für die Einführung eines Grundsteuergesetzes nach dem reinen Flächenmodell!

Bezüglich der avisierten Aufkommensneutralität an dieser Stelle der Hinweis:

Obwohl die Auswirkungen der neuen Regelungen im Detail offen sind, ist von einer Grundsteuererhöhung auszugehen und annähernd auch berechenbar.

Aus unserer Sicht sollten die Äquivalenzzahlen deshalb niedriger angesetzt werden.

Ist im Ergebnis je Kommune das Grundsteueraufkommen dadurch geringer, könnte der Hebesatz entsprechend angepasst werden.

Die Einführung einer Grundsteuer C lehnen wir ab.