

Grundsteuer | 25.09.2024 | Nr. 263/24

Ole-Christopher Plambeck: TOP 2: Differenzierte Hebesätze können regionale Unterschiede lösen!

Es gilt das gesprochene Wort!

Die Steuer mit den meisten Redebeiträgen in den letzten Jahren in diesem Haus ist sicherlich die Grundsteuer. Wobei sich über Jahrzehnte niemand politisch an das Thema ran gewagt hat. Erst als das Bundesverfassungsgericht 2018 zurecht entschieden hat, dass heute keine Steuer einen Anknüpfungspunkt bei einer Bewertung haben darf, dessen Werte von 1964 sind, viele von Ihnen sind erst danach geboren, und damit viele Jahrzehnte zurückliegt und den heutigen Realitäten einfach nicht entspricht.

Nach langem Hin und Her hat der Bund 2019 das sogenannte Bundesmodell auf den Weg gebracht. Der neue Hauptfeststellungszeitpunkt lautet auf den 01.01.2022 und ist nun alle 7 Jahre neu zu bewerten. Neben acht weiteren Bundesländern hat auch Schleswig-Holstein im Rahmen der Neuordnung des Grundsteuerrechts das Bundesmodell umgesetzt. Zwei weitere Länder, nämlich das Saarland und Sachsen, haben ebenfalls das Bundesmodell umgesetzt, aber die Steuermesszahlen aufgrund der unterschiedlichen Wertentwicklung von Wohngrundstücken und Nicht-Wohngrundstücken angepasst.

Wie reden also über 11 von 16 Ländern, die das Bundesmodell gewählt haben.

Da insbesondere die gelbe Seite immer sehr aufgeregt ist, wenn es um die Grundsteuer geht, möchte ich Sachlichkeit in die Debatte einbringen.

Die Grundsteuer wird in drei Stufen ermittelt.

Zuerst wird der Grundsteuerwert mit dem Bodenrichtwert und der Grundstücksfläche und der Wohnfläche und der Listenmiete und den Mietniveau-Stufen ermittelt.

In der zweiten Stufe werden die Steuermesszahlen angewendet, die mit 0,31 bzw. 0,34 Promille im Verhältnis zum alten Recht nur noch ein Zehntel betragen. Damit wird der Grundsteuerwert erheblich reduziert und ergibt den Grundsteuermessbetrag, also die Bemessungsgrundlage, welche mit der Anwendung des kommunalen Hebesatzes dann die tatsächlich zu zahlende Grundsteuer berechnet.

Um es an dieser Stelle noch einmal klar zu sagen: Ein höherer Grundsteuerwert

bedeutet nicht, dass die Grundsteuer automatisch steigt! Denn nur mit der Anwendung der Steuermesszahl und des Hebesatzes, wird der Betrag ermittelt. Das Transparenzregister zeigt das deutlich!

Soweit so klar. Worum geht es nun beim heutigen Gesetzentwurf?

Wir wollen den Kommunen ermöglichen, beim Grundvermögen, also der Grundsteuer B, die Bildung verschiedener Hebesätze zu ermöglichen. Die Kommunen erlangen die Möglichkeit der Differenzierung der Hebesätze zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken. Eine Verpflichtung der Kommunen, unterschiedliche Hebesätze festzulegen, besteht dabei ganz klar nicht. Es ist eine Option.

Nun stellt sich die Frage, warum wir den Kommunen diese Option geben wollen?

Wohngrundstücke sind im Verhältnis zu Nicht-Wohngrundstücken in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten wesentlich stärker im Wert gewachsen. Wenn Wohnen vor Ort stärker gefördert werden soll, dann könnte hier ein niedriger Hebesatz als bei Nichtwohngrundstücken angewendet werden. Andersherum geht's aber auch.

Jetzt könnte man auch sagen, warum regeln wir das nicht als Land? Das könnten wir, so wie das Saarland oder Sachsen. Das wäre über unterschiedliche Steuermesszahlen möglich. Das Problem bei diesem Modell ist aber, und das zeigen Berechnungen aus den beiden Ländern, dass es regionale Unterschiede überhaupt nicht berücksichtigen würde. Denn Steuermesszahlen, auch mit Unterschieden, würden dann immer landesweit gelten, ob im Hamburger Rand, Dithmarschen oder Schleswig-Flensburg. Die Immobilienwerte haben sich aber landesweit sehr unterschiedlich entwickelt. Daher könnte mit diesem Gesetzentwurf darauf kommunalscharf reagiert werden.

Ich finde, das ist eine vernünftige Option und entwickelt die Grundsteuer so weiter, auf aktuelle Herausforderung vor Ort, wie die Förderung von Wohnraum, eine Antwort zu geben.

Es ist unser erklärtes Ziel, den Kommunen im Rahmen ihrer kommunalen Selbstverwaltung mehr Entscheidungsspielräume zu ermöglichen, um bei Bedarf auf lokale Gegebenheiten besser reagieren zu können.

Die Kommunen können nunmehr dort, wo es nötig und gewünscht ist, die Hebesätze so anpassen, dass weder Wohn- noch Nichtwohngrundstücke übermäßig stark belastet werden.

Diese Möglichkeit zu haben, ist zudem auch der Wunsch der Kommunalen Landesverbände und dem Wunsch tragen wir mit diesem Gesetzentwurf gerne Rechnung.

Ich bitte um Zustimmung!

Vielen Dank.

