



Hessisches Grundsteuergesetz

Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Fraktion der Freien Demokraten für ein Hessisches Grundsteuergesetz vom 20.04.2021 - Landtagsdrucksache 20/5538

Beschluss vom 06.07.2021

Zusammenfassung

Das ist ein weitestgehend geglückter Entwurf zur Vereinfachung der Grundsteuer in Hessen ab 2025, der aber in einem Detail noch eine Verbesserung erfordert. Es ist zu begrüßen, dass der Gesetzentwurf das reine Flächenmodell beinhaltet und auf wertabhängige Komponenten verzichtet, ebenso wie auf unnötige Bürokratie – im Gegensatz zum Bundesmodell. Der Verzicht auf die Grundsteuer C als „Bau-landsteuer“ ist ebenso zu begrüßen. Der Rabatt bei der Steuermesszahl für kommunale Wohnungsgesellschaften und andere ist jedoch unnötig: darauf sollte verzichtet werden.

1. Sachverhalt: Länderöffnungsklausel bietet Möglichkeit für ein hessisches Modell der Grundsteuer

Nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts (2018) wurde im Jahr 2019 auf Bundesebene die Grundsteuer ganz grundsätzlich neu geregelt. Den Ländern wurde eine Abweichungsmöglichkeit eingeräumt (s.g. „Länderöffnung“), die ihnen ein eigenes Berechnungsmodell ermöglicht. Die Regierungskoalition in Hessen beabsichtigt, die Grundsteuer mit einem eigenen Modell neu auszugestalten.

Im Jahr 2020 erbrachte die Grundsteuer in Hessen ein Aufkommen von 1,26 Milliarden Euro, welches vollständig den Städten und Gemeinden zusteht.

In Hessen müssen alle insgesamt 2.830.569 wirtschaftlichen Einheiten (Grundstücke) im Zuge der Grundsteuerreform neu bewertet werden, wovon 2.282.042 Bewertungseinheiten auf das Grundvermögen (Grundsteuer B) entfallen.

2. Grundsätzliche Anmerkungen zur Grundsteuer

Für die Grundsteuer gibt es keine hinreichende politische oder ökonomische Rechtfertigung. Im Unterschied zur Einkommensteuer kann die Grundsteuer nicht die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Steuerpflichtigen berücksichtigen. Im Gegenteil, sie wirkt wie eine Substanzsteuer. Auch über eine äquivalenztheoretische Begründung, wonach mit zunehmender Größe von Grundstücken oder Gebäuden angeblich eine höhere Inanspruchnahme kommunaler Dienstleistungen einhergehe, ist fern der Realität. Lediglich das fiskalische Motiv der Einnahmenerzielung zugunsten der Kommunen und die jahrzehntelange Existenz der Grundsteuer können erklären, aber eben nicht rechtfertigen, warum die Politik sich einer Abschaffung der Grundsteuer und einem Ersatz durch eine andere kommunale Einnahme – leider – versperrt.

Vor diesem Hintergrund ist zumindest zu begrüßen, dass das Land Hessen auf das sehr bürokratische Grundsteuer-Modell des Bundes verzichten wird.

Auf zusätzliche wertabhängige Komponenten ist in der Landesregelung zu verzichten, da das deutsche Steuersystem keinerlei neue Umverteilungselemente benötigt.

Zudem darf die neue Grundsteuer keine Bremse für zusätzlichen Wohnungsbau und private Investitionen in Immobilien sein.

Ferner muss die neue Grundsteuer letzten Endes aufkommensneutral sein, d.h. insgesamt ohne Mehrbelastungen von Bürgern und Betrieben eines jeweiligen Ortes erfolgen, was auf Ebene des individuell Steuerpflichtigen in der Regel aber nicht ohne Mehr- und Minderbelastungen erfolgen kann. Dafür entscheidend werden die Hebesätze in jeder Kommune sein.

3. Anmerkungen zum Gesetzesentwurf der FDP-Fraktion

3.1. Grundsätzliche Anmerkungen zum Gesetzesentwurf

Der Gesetzesentwurf für ein hessisches Grundsteuergesetz der Freien Demokraten zielt vor allem auf eine Vereinfachung der Grundsteuer des Grundvermögens (Grundsteuer B) ab; der Bereich der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) wird nur punktuell behandelt.

Auf die Einführung einer Grundsteuer C („Baulandsteuer“) wird verzichtet, was begrüßt wird. Denn Anreize zur Bebauung baureifer Grundstücke können viel wirkungsvoller durch einen investitionsfreundlicheren Regulierungsrahmen erfolgen. Aktivitäten im Wohnungsbau lassen sich wirkungsvoller mit den richtigen Anreizen für private Investitionen in den Wohnungsbau steigern, bspw. durch eine Abschaffung der Mietpreiskontrolle, als durch eine zusätzliche „Baulandsteuer“. Außerdem werden durch den Verzicht auf eine Grundsteuer C Unternehmen nicht zusätzlich belastet, die Grundstücke für anstehende Betriebserweiterungen bevorratet haben.

3.2. Zu einzelnen Regelungen im Detail

§ 1 Steuergegenstand, Berechnungsformel

Der Gesetzesentwurf stellt auf ein reines Flächenmodell ab. Damit entfallen bei der Berechnung wertabhängige Komponenten wie ein Lage-Faktor. Damit ist der vorliegende Gesetzesentwurf mit rein flächenbezogener Bemessungsgrundlage aus Sicht der Kommune aufgabengerecht und aus Sicht der Steuerpflichtigen gleichheitsgerecht.

§ 4 Grundsteuermesszahl

Es liegt in der Natur der Grundsteuerreform, dass es durch sie zu Belastungsverschiebungen kommen wird, da das bislang gültige Grundsteuermodell vom Bundesverfassungsgericht als „gleichheitswidrig“ eingestuft wurde.

Problematisch ist der Steuerrabatt für kommunale Wohnungsbaugesellschaften: Unter § 4 Abs. 5 HGrStG-E ist jedoch vorgesehen, den Regelungen des § 15 Abs. 2 bis 4 GrStG zu folgen. Dieser Rückgriff auf eine Regelung des Bundesmodells sieht eine Ermäßigung der Steuermesszahl für kommunale Wohnungsbaugesellschaften oder gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften in Höhe von 25 Prozent vor.

Aus wettbewerbspolitischer Sicht stellt dieser Rabatt eine Verzerrung dar, die abzulehnen ist. Eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl für geförderte Grundstücke, kommunale Wohnungsvermieter oder gemeinnützige Genossenschaften würde alle anderen privaten Vermieter in ungerechtfertigter Weise benachteiligen – und dies gleich doppelt.

Einerseits wären private Vermieter durch die Ungleichbehandlung direkt benachteiligt. Andererseits müssten alle Grundsteuerpflichtigen, denen keine Vergünstigung zukommt, die Mindereinnahmen durch höhere eigene Grundsteuerzahlungen ausgleichen, wenn die Grundsteuereinnahmen insgesamt nicht sinken sollen.

Damit würden private Mieter gegenüber Mietern von Genossenschaften oder kommunalen Wohnungsgesellschaften ungleich behandelt. Das stellt auch eine systematische Lastenverschiebung dar, die nicht gerechtfertigt ist, da es dafür keinen guten Grund gibt.

Deswegen wird vorgeschlagen, den bisherigen § 4 Abs. 5 HGrStG-E wie folgt zu formulieren: „Eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahlen nach § 15 Abs. 2 bis 4 des Grundsteuergesetzes (GrStG) findet keine Anwendung.“