

## **Stellungnahme zur öffentlichen Anhörung des Finanzausschusses des Deutschen Bundestags am 11.9.2019 zum Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG)**

### **Christoph Trautvetter, Netzwerk Steuergerechtigkeit**

Die Aktualisierung der Einheitswerte und die Reform der Grundsteuer sind seit vielen Jahren überfällig und müssen jetzt im Eilverfahren umgesetzt werden um die Frist des Verfassungsgerichtsurteils vom April 2018 einzuhalten. Dies ist nötig um zu verhindern, dass nach der Vermögenssteuer und der weitgehenden Abschaffung der Erbschaftssteuer für Unternehmensvermögen eine weitere vermögensbezogene Steuer verschwindet und damit eine verbesserte Besteuerung des in Deutschland im internationalen Vergleich sehr ungerecht verteilten Vermögens zusätzlich erschwert. Die Diskussion zur Grundsteuerreform war geprägt durch teils stark polemische und irreführende Einzelfallanalysen zu den Verteilungswirkungen und Schätzungen zu den Erhebungskosten im Auftrag von Interessenverbänden und einzelnen Bundesländern. Dies wurde auch dadurch begünstigt, dass BMF und Bundesländer bis zuletzt keine für eine wissenschaftliche Analyse verwertbare Daten zur Verfügung gestellt haben.

Ein auf 24 stilisierten Rechenbeispielen<sup>1</sup> basierender Vergleich zeigt, dass das im jetzt vorliegenden Gesetzentwurf enthaltene Kompromissmodell des BMF<sup>2</sup> vor allem Häuser mit großem und/oder teurem Grundstück relativ zu anderen Immobilien und auch im Vergleich zum nicht wertabhängigen Flächenmodell stärker belastet. Gleichzeitig ist der Unterschied zwischen wertvollen und günstigen Immobilien sehr viel geringer als beim von den Bundesländern entwickelten Kostenwertmodell und bei dem unter anderem von der Initiative „Grundsteuer zeitgemäß“ unterstützten Bodenwertmodell. Darüber hinaus zeigt der Vergleich:

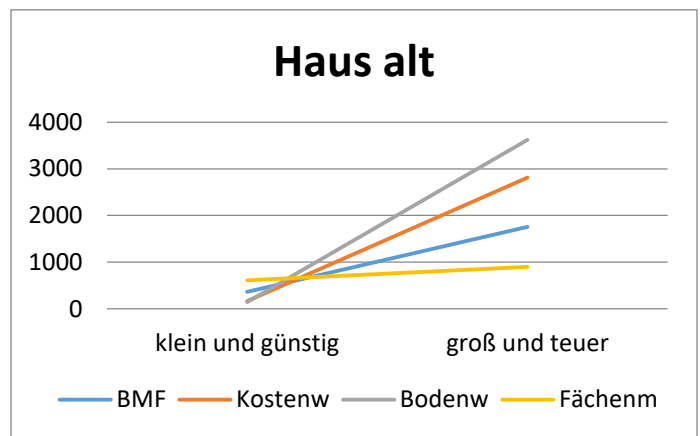
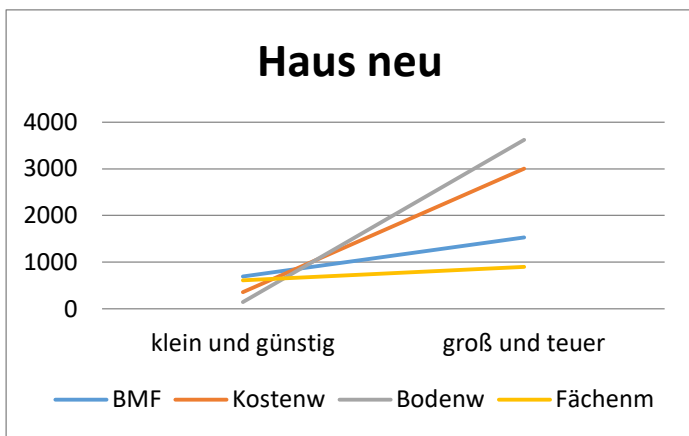
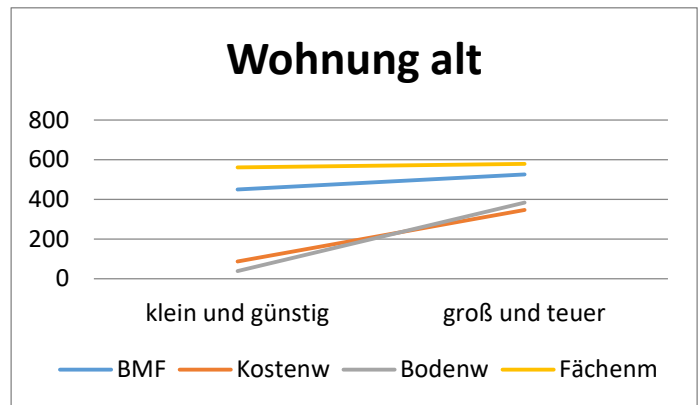
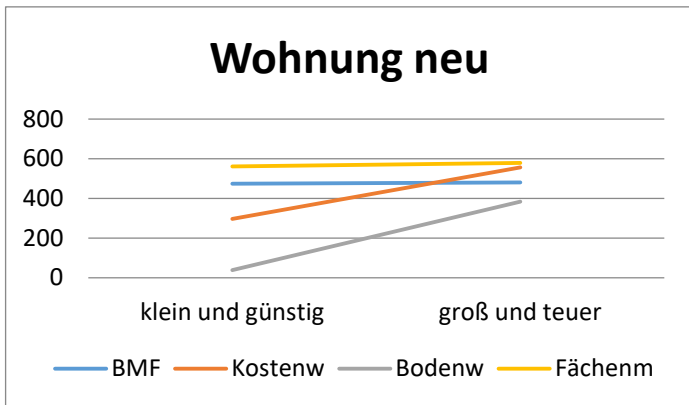
- Das BMF-Modell ist zwar wertabhängig, mindert den Einfluss des Bodenwertes jedoch im Vergleich zum Kostenwert- und Bodenwertmodell sehr stark und ähnelt im Ergebnis eher dem Flächenmodell als den zwei anderen wertabhängigen Modellen.
- Es bevorzugt Wohnungen im Vergleich zu Häusern und ist für Wohnungen in Innenstadtlagen der Metropolen mit sehr hohen Bodenrichtwerten (nicht jedoch für durchschnittliche deutsche Innenstadtlagen) das günstigste Modell<sup>3</sup>, belastet dafür jedoch sowohl Wohnungen als auch Häuser in günstigen Randlagen stärker.

<sup>1</sup> Verglichen werden Immobilien mit einer Wohnfläche von 150m<sup>2</sup> in Wiesbaden mit den Charakteristika neu (= 0 Jahre), alt (>= 56 Jahre), klein und günstig (= 50m<sup>2</sup> und BRW von 300€/m<sup>2</sup>), groß und teuer (= 200m<sup>2</sup> für Häuser bzw. 100m<sup>2</sup> für Wohnungen und BRW von 1.500€/m<sup>2</sup>) – siehe Jarass, Trautvetter (Der Betrieb, 2019)

<sup>2</sup> Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und SPD vom 25. Juni 2019, BT-Drs. 19/11085

<sup>3</sup> Vergünstigung für Mietwohnungen in nicht aufgeteilten Häusern und Sozialwohnungen in der Steuermesszahl noch nicht eingerechnet

- Das BMF-Modell enthält eine durch das komplizierte Berechnungsmodell verursachte aber schwer zu begründende Benachteiligung von alten Häusern und Wohnungen mit großen und teuren Grundstücken und besteuert in Einzelfällen sogar alte Wohnungen höher als Häuser.



#### Zur Verteilungsgerechtigkeit

- Aufkommensneutralität für den einzelnen Steuerpflichtigen kann nicht Ziel der Reform sein – die Reform wurde gerade wegen der derzeitig ungerechten Verteilung des Grundsteueraufkommens nötig. Die individuellen Veränderungen können prozentual hoch sein, sind absolut jedoch aufgrund der geringen Höhe der Grundsteuer begrenzt.
- Ein wertabhängiges Modell ist gerechter als das Flächenmodell und ist auch als Grundlage für eine angemessene Besteuerung von Vermögen einem wertunabhängigen Modell vorzuziehen.
- Unter der Voraussetzung der Aufkommensneutralität führt die Grundsteuerreform nicht zu steigenden Belastungen in Ostdeutschland, sondern in Gebieten mit hohen Bodenrichtwerten und hohen Durchschnittsmieten (z.B. Bayern). Wegen der Anpassungsmöglichkeit beim Hebesatz ist aber die Differenzierung innerhalb einzelner Gemeinden das entscheidende Merkmal. Dadurch, dass die im BMF-Modell verwendeten Mieten nicht innerhalb der Gemeinden differenzieren, ergeben sich die verbleibenden Verteilungseffekte lediglich durch die unterschiedlichen Bodenrichtwerte, den Gebäudetypen und das Alter.

## Zu den Erhebungskosten

- Das BMF-Modell pauschalisiert sehr stark und ist deswegen mit dem entsprechenden IT-Verfahren (Excel-Tabelle) automatisch zu berechnen. Der Steuerpflichtige muss lediglich Adresse, Wohnfläche und (anteilige) Grundfläche, Wohnungstyp und Alter angeben. Dadurch verringert sich der Verwaltungsaufwand und ist vergleichbar mit dem Flächenmodell.
- Eine möglichst einheitliche, flächendeckende und verlässliche Erhebung und elektronische Verarbeitung der Bodenrichtwerte – genauso wie der Durchschnittsmieten - ist nicht nur für die Besteuerung, sondern auch für die Schaffung von Markttransparenz und für den Vollzug des Baugesetzbuches nötig.
- Eine Öffnungsklausel für die Länder macht eine Anpassung des Länderfinanzausgleichs nötig. Das im jetzigen Vorschlag vorgesehene „bundesgesetzlich normierte Bewertungsrecht“ würde bei abweichenden Bewertungsansätzen in den Bundesländern zu einem erhöhten Verwaltungsaufwand führen. Dies ließe sich jedoch durch anhand der bundesweit vorliegenden Statistiken zur Entwicklung von Bodenrichtwerten und Durchschnittsmieten jedoch auch pauschalisiert recht genau schätzen, vorausgesetzt alle Bundesländer garantieren eine verlässliche Datengrundlage für die Bodenrichtwerte.

## Zum weiteren Prozess

- Um den Bestand der Grundsteuer nicht zu gefährden, sollte das vorliegende Gesetz fristgerecht beschlossen und umgesetzt werden. Die verwendeten Parameter müssen zeitnah anhand der tatsächlichen Ergebnisse überprüft und möglicherweise nachjustiert werden u.a. um die Benachteiligung von Altbau mit großem und teuren Grundstück zu korrigieren.
- Der Länderfinanzausgleich muss entsprechend der Vereinbarungen zur Länderöffnungsklausel angepasst werden.
- Die Umlagefähigkeit auf die Miete sollte abgeschafft werden. Dann könnte mittelfristig auch die Besteuerung von vorwiegend vermieteten Wohnungen in teuren Innenstadtlagen angemessen erhöht werden – sowie es zum Beispiel beim Kostenwert- oder Bodenwertmodell der Fall wäre.
- Für eine evidenzbasierte, informierte Diskussion sollte das BMF in Zukunft frühzeitig für die Wissenschaft verwertbare und vor allem umfangreichere Daten zur Verfügung stellen. Das Steuergeheimnis darf dem nicht im Wege stehen.

Die hier vertretenen Auffassungen geben die Meinung des Verfassers wieder und entsprechen nicht unbedingt dem offiziellen Standpunkt des Netzwerks Steuergerechtigkeit.

Das Netzwerk Steuergerechtigkeit setzt sich für Transparenz auf den internationalen Finanzmärkten ein und lehnt Geheimhaltungspraktiken ab. Wir unterstützen faire Spielregeln im Steuerbereich und stellen uns gegen Schlupflöcher und Verzerrungen bei Besteuerung und Regulierung und gegen den Missbrauch, der aus diesen folgt. Wir fördern die Einhaltung von Steuergesetzen und lehnen Steuerhinterziehung, Steuervermeidung und all jene Mechanismen ab, die es Vermögenseigentümer\*innen und –verwalter\*innen ermöglicht, sich aus der Verantwortung gegenüber den Gesellschaften zu stehlen, von denen sie und ihr Wohlstand abhängen. Als zentrales Anliegen lehnen wir Steuer- bzw. Verdunkelungssoasen ab.

Das Netzwerk Steuergerechtigkeit betreibt den Blog Steuergerechtigkeit mit aktuellen Informationen zu Themen der Steuerpolitik.

Mail: [info@netzwerk-steuergerechtigkeit.de](mailto:info@netzwerk-steuergerechtigkeit.de)

Homepage: [www.netzwerk-steuergerechtigkeit.de](http://www.netzwerk-steuergerechtigkeit.de)

Blog: [www.blog-steuergerechtigkeit.de](http://www.blog-steuergerechtigkeit.de)

**Mitglieder des Netzwerk Steuergerechtigkeit:**

Transparency International Deutschland  
Forum Ökologisch-Soziale Marktwirtschaft  
Kirchlicher Dienst in der Arbeitswelt (KDA-EKD)  
WEED – Weltwirtschaft, Ökologie & Entwicklung  
ver.di – Vereinigte Dienstleistungsgewerkschaft  
Global Policy Forum

MISEREOR  
Oxfam Deutschland  
Attac Deutschland  
Arbeitsgruppe Alternative Wirtschaftspolitik  
Gewerkschaft Erziehung und Wissenschaft (GEW)