



**Vereinte
Dienstleistungs-
gewerkschaft**

Die Gewerkschaft ver.di – Vereinte Dienstleistungsgewerkschaft vertritt die Interessen von rund zwei Millionen Mitgliedern und ist die Interessenvertretung von mehr als vier Millionen Beschäftigten des öffentlichen Diensts und der Kommunen. ver.di, das sind Angestellte, Arbeiterinnen und Arbeiter, Beamtinnen und Beamte, Selbständige und freiberuflich Tätige; sie arbeiten in verschiedenen Berufen und Branchen. Gemeinsam machen wir uns stark für Arbeitnehmerrechte, verhandeln Tarifverträge und treten für die Interessen unserer Mitglieder politisch ein.

Berlin, 9. September 2019

Stellungnahme zur Reform der Grundsteuer – GrStRefG

Die Beschäftigten in Städten, Landkreisen und Gemeinden erbringen mit ihrer Arbeit die Leistungen der kommunalen Daseinsvorsorge. Sie sorgen dafür, dass unser sozialer Rechtsstaat auch funktioniert, dazu gehören: Öffentliche Verkehrswege, Personennahverkehr mit Bus und Bahn, gepflegte Parks und Grünanlagen, Schwimmbäder, Freizeiteinrichtungen und Sportplätze, Kultur- und Begegnungsstätten, soziale Einrichtungen und Hilfe im Lebensalltag, Gesundheitsvorsorge und Krankenhäuser, Schutz und Sicherheit vor Feuer oder Katastrophen, Kitas und Seniorentreffs, von der Versorgung mit Energie und Wasser bis zur Entsorgung von Abfällen. All dies gehört zu den öffentlichen Dienstleistungen, die das Leben lebenswert machen.

Diese und noch weitere Leistungen der Daseinsvorsorge müssen die Kommunen zusammen mit Bund, Ländern und Sozialversicherungsträger im Rahmen ihrer Aufgaben und Pflichten den Bürgerinnen und Bürgern bereitstellen. Dazu sind sie durch das Sozialstaatsprinzip (Artikel 20 Grundgesetz) verpflichtet.

Damit die Kommunen ihre vielfältigen Aufgaben im Interesse der Bevölkerung erfüllen können muss die vom Bundesverfassungsgericht geforderte Reform der Grundsteuer unbedingt in diesem Jahr erfolgen, damit die Grundsteuer auch künftig weiter erhoben werden kann. Die Grundsteuer ist eine unverzichtbare Einnahmequelle, auf die die Kommunen angewiesen sind.

Deshalb müssen:

- das jetzige Aufkommensniveau aus der Grundsteuer mindestens erhalten bleiben; auch höhere kommunale Einnahmen aus der Grundsteuer sind sinnvoll und legitim, soweit sie aus einer Mehrbelastung hoher Immobilienvermögen resultieren;
- Bund und Länder zu einer bundeseinheitlichen Regelung für die Grundsteuer kommen; einen über Länder-Öffnungsklauseln ermöglichten Steuerwettbewerb lehnt ver.di ab.

- Sollte eine Länder-Öffnungsklausel beschlossen werden, ist der Länderfinanzausgleich unbedingt unter der Annahme einer bundeseinheitlichen Regelung der Grundsteuer durchzuführen;
- eine erhöhte Grundsteuer für unbebaute baureife Grundstücke erhoben werden („Grundsteuer C“), wie sie im Koalitionsvertrag vereinbart wurde und im Kabinettsentwurf vom Juni 2019 enthalten ist;
- Sozialwohnungen, öffentliche, gemeinnützige und genossenschaftliche Wohnungen mit einem ermäßigten Satz besteuert werden und die Grundsteuer aus dem Katalog der Betriebskosten für Mieter*innen gestrichen werden.

Begründung:

Die Grundsteuer ist eine für die Kommunen ungemein wichtige Steuer: Sie ist unabhängig von der Konjunktur und bringt regelmäßige, gut kalkulierbare Einnahmen. Derzeit betragen diese etwa 14 Milliarden Euro pro Jahr. Es ist daher eine für die Kommunen unverzichtbare Einnahmequelle, die unbedingt erhalten werden muss. Dafür sprechen auch Gerechtigkeitsgründe: Kommunale Verkehrsinfrastruktur, Schulen, Grünflächen usw. erhöhen den Wert privater Grundstücke. Eine Besteuerung der Bodenwerte stellt dafür eine angemessene Gegenleistung dar. Gerechtigkeitsgründe sprechen überdies auch für eine Berücksichtigung der Immobilienwerte bei der Berechnung der Grundsteuer: Sie stellt sicher, dass höheres Immobilienvermögen auch stärker besteuert wird.

ver.di hält den vom Bundesfinanzministerium im April 2019 vorgelegten Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts für grundsätzlich geeignet und politisch aussichtsreich. Er sieht vor, die vom Bundesverfassungsgericht geforderte Neubewertung der Grundvermögen auf der Grundlage pauschalierter Ertragswerte und lageabhängiger Bodenrichtwerte vorzunehmen, um übermäßigen Erhebungsaufwand zu vermeiden. ver.di begrüßt, dass auch der vom Bundeskabinett eingebrachte Entwurf dieses Berechnungsmodell vorsieht. Im Ergebnis wird bisher unterbewerteter Grundbesitz höher, bisher überwerteter Grundbesitz niedriger besteuert. In der Tendenz dürften Mieter*innen insbesondere in einfachen Wohnlagen entlastet werden, während Bewohner*innen von Einfamilienhäusern und in teuren Wohnlagen etwas stärker herangezogen werden. Politisch nicht beabsichtigt ist eine Erhöhung des bundesweiten Grundsteueraufkommens. Die Gemeinden können und sollen gegebenenfalls den Hebesatz anpassen, um dies sicherzustellen. ver.di hält demgegenüber höhere kommunale Einnahmen durch die Grundsteuer für sinnvoll und legitim, soweit sie aus einer Mehrbelastung hoher Immobilienvermögen resultieren.

Der Kabinettsentwurf, der in den Bundestag zur Lesung eingebracht wurde, sieht für Bundesländer die Möglichkeit vor, ein eigenes Grundsteuermodell durchzuführen („Öffnungsklausel“). Einzelne Bundesländer haben angekündigt, ein wertunabhängiges Modell umzusetzen, bei dem die Fläche der Grundstücke und Gebäude zugrunde gelegt, aber deren Werte jeweils unberücksichtigt bleiben sollen. ver.di sieht dies kritisch und lehnt dies ab. Wenn bei einem wertunabhängigen, rein an der Fläche orientierten Bewertungsmodell die Kommunen ihre Hebesätze erhöhen müssten, um ihre Einnahmen zu sichern, käme es zu einer starken Belastung einfacher Gebäude im Vergleich zu teureren Gebäuden. Grundsätzlich favorisiert ver.di Modelle der Grundsteuerberechnung, in denen die Wertigkeit

der Grundstücke und der Bauten eingeht. Sollte die Öffnungsklausel im weiteren Gesetzgebungsverfahren Bestand halten, ist der im Kabinettsentwurf enthaltene Vorschlag, den Länderfinanzausgleich unter der Annahme einer bundeseinheitlichen Regelung der Grundsteuer durchzuführen, unabhängig davon, ob ein Land von der Öffnungsklausel Gebrauch macht oder nicht.

Die Grundsteuer hat (auch) den Charakter einer (sehr geringen) Vermögensbesteuerung. In ihrer Höhe kann sie von Mieterinnen und Mietern nicht beeinflusst werden. ver.di hält deshalb den Vorschlag, in der Betriebskostenverordnung die Grundsteuer aus dem Katalog der Betriebskosten, die auf die Mieter umgelegt werden können, zu streichen, für steuerpolitisch sinnvoll. Unter dieser Voraussetzung könnte die Grundsteuer in teuren Wohnlagen angemessen erhöht werden, ohne dass damit eine weitere Steigerung der Mieten verbunden wäre.

ver.di begrüßt, dass die Grundsteuer laut Gesetzentwurf der Bundesregierung bei Sozialwohnungen, öffentlichen, gemeinnützigen und genossenschaftlichen Wohnungen um 25 Prozent ermäßigt werden soll. Dadurch werden in der Tendenz Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen entlastet, dies gilt auch für das Streichen der Grundsteuer aus dem Katalog der Betriebskosten.

ver.di begrüßt, dass mit der Einführung einer Grundsteuer C, für Kommunen die Möglichkeit geschaffen werden soll, die Grundsteuer für unbebaute baureife Grundstücke mit einem erhöhten Hebesatz zu erheben. Eine Grundsteuer C ist sinnvoll, weil sie einen Anreiz schafft, bebaubare Grundstücke auch tatsächlich zu bebauen. Zudem kann sie der Spekulation mit Grundstücken entgegenwirken.

Hintergrund

Die Grundsteuer ist eine Steuer auf Grund und Boden (einschließlich Erbbaurechten) sowie auf deren Bebauung. Es gibt sie in zwei Varianten: Grundsteuer A auf land- und forstwirtschaftliche Flächen und Grundsteuer B auf bebaute bzw. unbebaute Flächen, die nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt werden. Der Kabinettsentwurf sieht zudem die Wiedereinführung einer Grundsteuer C vor: Sie wird auf bebaubare, aber unbebaute Grundstücke erhoben, um einen Anreiz zur baulichen Nutzung zu setzen. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf die Grundsteuer B.

Die Höhe der Grundsteuer wird in zwei Schritten berechnet:

1. Schritt: Einheitswert x Steuermesszahl = Steuermessbetrag

Der Einheitswert wird vom Finanzamt berechnet, er soll zumindest näherungsweise den Immobilienwert abbilden. Obwohl das Bewertungsgesetz seit 1931 vorschrieb, dass alle sechs Jahre neue Einheitswerte festzustellen seien, unterblieb dies mit Ausnahme der Jahre 1935 und – in Westdeutschland – 1964. In den alten Bundesländern wurde die Grundsteuer seither auf Grundlage der 1964er-Werte erhoben. In den neuen zog man seit der Wiedervereinigung die Einheitswerte von 1935 heran. – Die Steuermesszahl unterscheidet sich nach Grundstücksart. Sie ist in Ostdeutschland höher als in Westdeutschland, um die dort niedrigeren Einheitswerte auszugleichen.

2. Schritt: Steuermessbetrag x Hebesatz = Grundsteuer

Der so errechnete Steuermessbetrag wird nun mit dem von der Kommune festgelegten Hebesatz multipliziert, um die zu entrichtende Grundsteuer zu berechnen.

Im April 2018 fällte das Bundesverfassungsgericht ein seit Langem erwartetes Urteil: Die Grundsteuer muss bis Ende 2019 reformiert werden, die neuen Besteuerungsgrundlagen müssen bis Ende 2024 eingeführt sein. Der Grund war, dass sich die bisherige Grundsteuer längst nicht mehr auf aktuelle Einheitswerte bezog und damit Gleiches längst nicht mehr gleich besteuert wurde.

Die deutsche Grundsteuer ist weder im internationalen Vergleich noch bei Betrachtung der individuellen Steuerbelastung sonderlich hoch: Die durchschnittliche Grundsteuer je Objekt liegt bei etwa 410 Euro pro Jahr, bei Wohnungen liegt sie bei etwa 200 Euro. Aufwändige Bewertungsverfahren würden ein Vielfaches davon kosten, das muss bei einer Reform der Grundsteuer berücksichtigt werden. Deshalb wird schon seit langem über pauschalierende Berechnungsweisen nachgedacht. Drei Modelle waren und sind dazu in der Diskussion:

Bei einer Bodenwertsteuer werden Gebäude nicht berücksichtigt, die Grundsteuer wird alleine auf den Grundstückswert erhoben. Dafür liegen in der Regel bei den lokalen Gutachterausschüssen Daten vor. Eine Mehrbelastung höherer Immobilienvermögen ist bei diesem Modell gewährleistet. Zugleich erhoffen sich seine Befürworter durch die Nicht-Berücksichtigung von Gebäuden einen Anreiz, unbebaute Grundstücke auch tatsächlich zu bebauen. Unterschiedlicher Gebäudewert würde dagegen nicht berücksichtigt. Während dieses Modell zahlreiche Befürworter bei Wirtschafts- und Umweltverbänden sowie in der Wissenschaft hat, wurde es von Bundes- und Landesregierungen nie ernsthaft diskutiert.

Die Bundesländer außer Bayern und Hamburg haben ein Modell befürwortet, bei dem die Grundstückswerte mit pauschalierten Gebäudewerten kombiniert werden. Auch der Vorschlag des Bundesfinanzministeriums geht in diese Richtung. Er weicht bei der pauschalierten Berechnung der Gebäudewerte allerdings insofern ab, als er dazu mehr Faktoren heranziehen möchte (u.a. pauschalierte Nettokaltmieten).

Aktuell wenden sich einzelne Bundesländer strikt gegen diese wertorientierten Modelle und fordern eine Öffnungsklausel für einzelne Länder. Sie soll es ermöglichen, die reine Grundstücks- und Gebäudefläche – also nicht deren Wert – zu besteuern: Auf einen Quadratmeter Luxusvilla entfiel dann die gleiche Grundsteuer wie auf einen Quadratmeter einfachen Mietwohnraum, auf einen Quadratmeter in teurer Innenstadtlage oder bevorzugter Wohnlage die gleiche Steuer wie in „schlechten“ und preisgünstigen Wohngebieten. Dieses Modell würde insbesondere die Eigentümer von hochwertigen Grundstücken und Gebäuden begünstigen und sogar noch entlasten.

Kontakt:

ver.di Bundesvorstand
Paula-Thiede-Ufer 10
10179 Berlin
Tel: (030) 6956-0
E-Mail: info@verdi.de
www.verdi.de