

11. September 2018

Reform der Grundsteuer

Mieter*innen entlasten und Kommunen vor Steuerausfällen schützen

Grundsteuerreform der Bundestagsfraktion DIE LINKE. auf einen Blick:

- Grundsteuer **fristgerecht reformieren** und **Kommunen vor Steuerausfällen** schützen.
- **Mieter*innen entlasten:** Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf Mieter*innen und Nutzung von differenzierten Steuermesszahlen zur Förderung der Wohnbebauung.
- Beibehaltung des **Verkehrswerts** von Grundstück und Gebäuden als Grundlage der Grundsteuer. Damit bereitet die Grundsteuerreform den Weg zur dringend gebotenen Wiedererhebung der Vermögensteuer.
- Bekämpfung von **Grundstücksspekulation** durch stärkere Belastung baureifer, aber unbebauter Grundstücke.
- **Befreiung von Wohnungsgenossenschaften** und anderen gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen und -trägern von der Grundsteuer.

Eckpunkte der Grundsteuerreform im Einzelnen

1. Die Grundsteuer als **bundeseinheitlich geregelte Einnahmequelle der Kommunen** mit eigenem kommunalem **Hebesatzrecht** muss **erhalten** werden¹. Daher braucht es eine grundgesetzkonforme Reform der Immobilienbewertung bis zum 31.12.2019.

¹ Grundsteuerschuld = (im Jahr 1964 bzw. 1935 behördlich festgestellter) Einheitswert x (bundeseinheitliche) Grundsteuermesszahl x (kommunal festgelegter) Hebesatz; realistisches Beispiel: Eigentumswohnung in Köln-Zollstock 75qm mit Einheitswert 15.000 Euro x 3,5 ‰ (Grundsteuermesszahl für Eigentumswohnungen) x 515 ‰ Hebesatz (aktuell für Köln) = 270,38 Euro Grundsteuer 2018.

2. Das Ziel der Reform muss eine **sozial gerechtere Verteilung der Steuerlasten** der Grundsteuer bei Wahrung ihrer **Finanzierungsfunktion für die Kommunen** sein. Besondere Bedeutung muss der **Schutz von Mieter*innen** mit niedrigem oder mittlerem Einkommen vor Mehrbelastungen haben.
3. Die Grundsteuer als Besteuerung von Immobilien ist artverwandt mit der für DIE LINKE zentralen Forderung nach (Wieder)Erhebung der **Vermögenssteuer**. Im Rahmen der Vermögenssteuer sind aufgrund von **verfassungsrechtlichen Vorgaben** Immobilien mit dem **Verkehrswert** zu erfassen. Im Sinne der **Steuersystematik und zur Verringerung des Verwaltungsaufwands** sollte die Art der Wertbemessung von Immobilien für Grundsteuer und Vermögenssteuer einheitlich erfolgen.
4. Der Maßstab zur Wertbemessung von Immobilien ist daher der **Verkehrswert**. Er lässt sich mit **vertretbarem Aufwand** (z.B. dank automationsgestützter jährlicher Fortschreibung) **in pauschalisierter Form** über die bereits von den sog. Gutachterausschüssen bereitgestellten Bodenrichtwerte und die Kaufpreissammlungen ermitteln. Das Verkehrswertmodell enthält somit eine starke Bodenwertkomponente, geht durch die Einbeziehung des Gebäudewerts aber noch darüber hinaus. In Kommunen mit dünner Personaldecke sichern moderate Personalaufstockungen die effiziente Abwicklung der Verkehrswertermittlung² und somit eine faire Grundbesteuerung.

Grundsätzlich sollten Immobilieneigentümer*innen zur Abgabe einer **Grundsteuererklärung** verpflichtet werden, die die maßgeblichen Daten für die Bemessung der Grundsteuer enthalten (z.B. Grundstücksfläche, Grundfläche und Grundrisse der Gebäude, Art und Anteil der jeweiligen Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, versiegelte Grundstücksfläche für Parken etc.)). Da sich Immobilienpreise bisweilen sprunghaft verändern, sollte die Grundsteuer in der längeren Frist auf Grundlage des gleitenden Durchschnitts der Verkehrswerte der vergangenen 10 Jahre berechnet werden.

5. Um eine weitere Belastung durch steigende Mieten für **Mieter*innen** zu verhindern, muss die **Umlagefähigkeit** der Grundsteuer im Rahmen der **Betriebskostenverordnung** aufgehoben werden. Die Grundsteuer soll stattdessen künftig ausschließlich die Eigentümer*innen belasten. Diese Forderung steht im Zentrum der weiteren Kommunikation der Fraktion.
6. **Nicht-profitorientierte**, gemeinwohlorientierte und genossenschaftliche **Wohnungsunternehmen** und -träger **sollen von der Grundsteuer befreit werden**. Die Einführung einer Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit bietet dafür einen konzeptionellen Rahmen.

² Das aktuell diskutierte und insbesondere von einigen Bundesländern präferierte „Kostenwert“-Modell auf der Grundlage pauschalisierter Herstellungskosten ist nicht gleichbedeutend mit einer Besteuerung nach dem Verkehrswert.

7. Die Grundsteuer ist um eine **Grundsteuer C auf unbebaute baureife Grundstücke mit eigenständigem Hebesatzrecht** der Kommunen zu erweitern. Den Kommunen wird damit ermöglicht, im Falle des Mangels an Bauland dessen spekulativ motivierter Zurückhaltung entgegenzuwirken. Allerdings liegt es im Ermessen der Kommune, den Hebesatz auf 0 zu senken und somit die Grundsteuer C auszusetzen.
8. Die bisherige **Differenzierung der Steuermesszahlen**³ für die Grundsteuer ist grundsätzlich richtig, bedarf aber einer Weiterentwicklung. Diese Differenzierung muss wie bislang **bundeseinheitlich** geregelt werden, damit sie nicht dem Steuerwettbewerb zwischen den Bundesländern Vorschub leistet.
9. Für die Zukunft sollen folgende bundeseinheitliche Grundsteuermesszahlen gelten:

Grundsteuer B:

- a. Für Einfamilienhäuser
 - 2,5‰ für die ersten 100.000 Euro (bisher 38.346,89 Euro) des Verkehrswerts,
 - 3,5‰ für den Rest des Verkehrswerts,
- b. 2,5‰ für Mehrfamilienhäuser,
- c. 5‰ für alle restlichen Grundstücke und Immobilien;

Grundsteuer C (vgl. 6.):

- a. 10‰ für unbebaute, baureife Grundstücke.

Aus der **Erhöhung der Steuermesszahlen für unbebaute, baureife Grundstücke und für gewerbliche Räume genutzte Immobilien** ergibt sich für die Gemeinden die Möglichkeit, **gleichbleibend hohe Grundsteuereinnahmen** durch **Senkung des allgemeinen Hebesatzes** mit einer moderaten **Absenkung der Grundsteuerbelastung für Wohngebäude** zu verbinden.

Innerstädtische Grünflächen und Kleingartenanlagen sind im Regelfall nicht als Bauland ausgewiesen und somit nicht von einer Grundsteuer C betroffen.

10. Eine am **Verkehrswert** orientierte Reform der Grundsteuer kommt von allen derzeit debattierten Grundsteuer-Reformmodellen der ursprünglichen Norm der Wertbemessung des Grundsteuergesetzes (Einheitswerte von 1964) sehr nah und bietet daher am ehesten die Chance, **mit dem Grundgesetz vereinbar** zu sein bzw. als Reform ohne eine Änderung des Grundgesetzes auszukommen. Dies wiederum erhöht die Chance auf eine **politische Einigung** erheblich, weil dann einfache Mehrheiten im Bundestag und Bundesrat für die Reform ausreichen. Andernfalls wären jeweils 2/3-Mehrheiten erforderlich, die eine rechtzeitige Novellierung zum 31.12.2019 noch unwahrscheinlicher machen.

³ Steuermesszahlen stellen eine Zwischenebene bei der Ermittlung der Grundsteuerschuld dar (siehe Fußnote 1).