

Datum: 13. Februar 2019

Ho-Se

Grundsteuerreform contra bezahlbares Wohnen

Sehr geehrte Damen und Herren,

der politisch gefundene Kompromiss bei der anstehenden Grundsteuerreform auf der Bund-Länderfinanzminister-Konferenz am 1. Februar 2019 stößt auf deutliche Kritik von Haus & Grund Niedersachsen.

Wenn statt der Einheitswerte aus dem Jahr 1964 nun aktuelle Bodenrichtwerte und Mietwerte neben Immobilien- und Grundstücksflächen die Bemessungsgrundlage zur Steuerermittlung darstellen sollen, dann kommt es unausweichlich zu einer deutlichen Verteuerung; die Steuerlast wächst. Denn der Ansatz jetzt aktueller Werte statt der alten Einheitswerte berücksichtigt wirtschaftliche und auch währungspolitische Entwicklungen in den letzten 55 Jahren seit 1964. Aus dieser Zeit stammen nämlich die Einheitswerte, die neben der landeseigenen Steuermesszahl und dem kommunalen Hebesatz jetzt noch mit in die Bemessungsgrundlage für die Bemessung der Grundsteuer einfließen. Diese deutliche Verteuerung ließe sich nur dadurch ausräumen, dass Steuermesszahlen auf Länderebene und Steuerhebesätze auf kommunaler Basis entweder drastisch reduziert oder abgeschafft würden. Der Steuerhebesatz, der von den Gemeinden autonom festgesetzt werden kann, wird aber in dem politischen Kompromiss nicht angefasst, ja nicht einmal thematisiert.

Dieser Effekt bildet sich wegen der geplanten Berücksichtigung der Bodenrichtwerte vor allem bei preiswert vermieteten Wohnungen in sonst teuren Lagen ab.

Selbst wenn man dem Gedanken dieses Wertansatzes näher tritt, so kann nicht übersehen werden, dass Bodenrichtwerte dezentral von den einzelnen Gutachterausschüssen für Grundstücksbewertungen auf kommunaler Ebene gebildet werden. In ganz Deutschland arbeiten mindestens 1000 dieser Ausschüsse. Soll die zukünftige Grundsteuer „gerecht“ sein, müsste sichergestellt sein, dass die Bodenrichtwerte auch unisono und zentral ermittelt werden könnten. Denn nur dann kämen sie „aus einem Guss“. Dies aber ist und bleibt Utopie.

Wird die Grundsteuer aber teurer, dann „beißt“ sie sich vor allem mit den großen politischen und institutionenübergreifenden Anstrengungen nach der Schaffung bezahlbaren Wohnraums. So ernst, wie der Staat auf Bundes- und auf Länderebene tut, kann es ihm dann mit diesem wichtigen politischen Ziel selbst nicht sein! Dabei hat Niedersachsen ein Bündnis für bezahlbares Wohnen gegründet. In vielen Arbeits- und Plenumssitzungen wurden in allen

Bereichen Vorschläge arbeitet, die angemessenes Wohnen bezahlbarer machen sollen. Bereits die Förderung dieses Projekts auf Landesebene ist auf einen Nachtragshaushalt angewiesen.

Abgesehen von alledem - eine (zumindest auch) mietenbasierte Grundsteuer? Das will auch der Nds. Finanzminister Reinhold Hilbers, wie er in seiner kommentierenden Pressemeldung vom 1. Februar 2019 (4. Absatz) deutlich zum Ausdruck bringt. Wörtlich heißt es:

„Auch wenn ich mir persönlich mehr Vereinfachung und noch weniger bürokratischen Aufwand gewünscht hätte, geht es jetzt in die richtige Richtung. Es freut mich, dass der Vorschlag aus Niedersachsen, statistische Listen-Mieten und grobe Bodenrichtwertzonen zur Differenzierung innerhalb von Kommunen zu verwenden, mit in die Eckpunkte aufgenommen wurde“.

Dazu gestattet sich Haus & Grund Niedersachsen die Feststellung: Wir haben unsere Häuser mit erarbeitetem und schon versteuertem Geld gebaut oder gekauft. Werden dafür üblicherweise Baukredite in Anspruch genommen, dann musste der Immobilieneigentümer zumindest in der Vergangenheit bis jetzt sein Haus in Höhe seines 2,5 - 3 fachen Wertes bezahlen, wenn man seine Belastung mit Kreditzinsen und Zinseszinsen einschließlich Erwerbsnebenkosten berücksichtigt. Gezahlt worden sind bereits Grunderwerbsteuer, Umsatzsteuer für Bauleistungen, auch eine bereits eingepreiste Einkommensteuer/Gewerbsteuer der Leistungsanbieter, und vor allem eine bereits von Anfang an zu Buche schlagende Grundsteuer. Laufende Instandhaltungsaufwendungen und Rücklagen für Instandsetzungskosten kommen hinzu. Erzielte Mieten sind das einzige Gegenfinanzierungsmittel. Die darüber erzielte „Rendite“ ist gerade bei der häufig nominalen Stagnation der Mietenwerte kaum darzustellen. Denn schon die jahrelange Geldwertentwicklung (inflationbedingter Kaufkraftschwund) hat extrem an der Kaufkraft der Mieten genagt. Die Politik redet nur von „angespannten Wohnungsmärkten“, von „hot spots“ und sieht die wirtschaftliche Realität häufig nicht. Deutlich in die Höhe gegangen sind dagegen die Betriebskosten, die in vielen Fällen schon nicht mehr von den Mietern verkraftet werden können, und deshalb aus rein wirtschaftlichen Gründen vielfach auch nicht umgelegt werden können.

Haus & Grund Niedersachsen fragt: Sollen dann tatsächlich unsere Mieten, egal ob sie im Vermietungsfalle erzielt werden oder im Falle der eigenen Nutzung des Hauses eben nicht, jetzt über das Vehikel einer reformierten Grundsteuer noch weiter weg besteuert werden? Soll das Steueraufkommen wieder zum Wohle des Staates insgesamt steigen, und die Schaffung bezahlbaren Wohnraums im Bereich der Nebenkosten deshalb in den Hintergrund treten?

Und schließlich: Es wird wieder ein neues „Bürokratiemonster“ geschaffen. Denn die Grundsteuer muss bei der neu zusammengesetzten Bemessungsgrundlage für jedes einzelne Grundstück aufwendig ermittelt werden. Wir reden von 35 Millionen Grundstücken in Deutschland! Über die dafür notwendige Zeit und die damit wieder stark erhöht anfallenden Verwaltungskosten denkt die Politik offensichtlich überhaupt nicht nach.

Deshalb: Zu dem von Haus & Grund gemeinsam mit der gesamten Wohnungswirtschaft vorgeschlagenen Flächenmodell gibt es keine Alternative. Alles andere führt zu verheerenden bürokratischen, finanziellen und sozialen Folgen für Vermieter, Mieter und für den Staat selbst.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Hans Reinold Horst
Verbandsvorsitzender