

Grundsteuer | 25.09.2020 | Nr. 344/20

## **Tobias Koch: TOP 45: Diskriminierung, Ungerechtigkeiten sowie bürokratischer Aufwand sprechen gegen Scholz-Modell**

Es gilt das gesprochene Wort!

Herr Präsident,  
meine sehr geehrten Damen und Herren,

die Grundsteuer ist eine der wichtigsten Einnahmequellen für unsere Kommunen. Lassen Sie mich deshalb gleich zu Beginn feststellen, dass die Höhe des Grundsteuer-aufkommens nicht davon abhängt, welches Modell für deren Berechnung gewählt wird.

Alle in der Diskussion befindlichen Modelle sind ausschließlich dafür relevant, auf welchem Weg die Steuerbemessungsgrundlage ermittelt wird. Erst die Steuermesszahl sowie der jeweilige Hebesatz der Kommune führen dann zum tatsächlichen Steueraufkommen.

Mit jedem Modell, egal ob flächen- oder wertbasiert, lässt sich das gleichhohe Steueraufkommen für jede einzelne Kommune erreichen wie bisher. Die Nutzung der Länderöffnungsklausel hat deshalb keine finanziellen Auswirkungen auf die Kommunen, weder positiv noch negativ.

Was spricht nun gegen das Bundesmodell von Olaf Scholz? Drei entscheidende Punkte will ich hier nennen:

1. Die darin enthaltene Diskriminierung privater Vermieter.
2. Die Ungerechtigkeit der Mietniveaustufen
3. Der bürokratische Aufwand

Private Vermieter werden diskriminiert, indem kommunalen Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften ein pauschaler Rabatt von 25 Prozent eingeräumt wird, und zwar auch dann, wenn es sich überhaupt nicht um geförderten Wohnungsbau handelt.

Der Mieter eines privaten Vermieters muss also mehr Grundsteuer bezahlen als die Mieter im Nachbarhaus, wenn dieses einer kommunalen Gesellschaft gehört.

Das ist nicht nur ungerecht. Das wird mit Sicherheit auch zu zahlreichen Klagen

privater Vermieter führen, womit das neue Gesetz dann gleich wieder auf der Kippe steht.

Zweites Problem sind die Mietniveaustufen. Die Kollegin Raudies schreibt in ihrer Pressemitteilung vom 07. September:

„Mit der SPD ist kein Modell zu machen, wo für die Villa in Kampen genau die gleiche Bemessungsgrundlage gilt wie für das Mietshaus in Kiel Mettenhof.“

Dieser Wunsch der SPD wird vom Scholz-Modell erfüllt. Zur Bewertung von Wohnimmobilien wird das Ertragswertverfahren verwendet. Dazu wird die Wohnfläche mit der Nettokaltmiete multipliziert, und zwar der durchschnittlichen Nettokaltmiete des jeweiligen Bundeslandes. Bis dahin würde das noch zu der gleichen Bemessungsgrundlage in Kampen wie in Kiel-Mettenhof führen, was von der SPD ja abgelehnt wird.

Deshalb nimmt das Scholz-Modell noch Zu- und Abschläge in Abhängigkeit von 6 Mietniveaustufen vor.

Die Villa in Kampen liegt im Kreis Nordfriesland. Der hat die Mietniveaustufe 2, das führt zu einem Abschlag von 10 Prozent. Die Mietwohnung in Mettenhof liegt in der Stadt Kiel. Die hat die Mietniveaustufe 5. Das führt zu einem Zuschlag von 20 Prozent.

Die Bemessungsgrundlage ist anschließend – wie von der SPD gewünscht – unterschiedlich. Die schreiende Ungerechtigkeit besteht aber darin, dass sie für die Villa in Kampen niedriger ist als für die Mietwohnung in Kiel-Mettenhof.

Wenn die SPD das toll findet, dann ist Ihr sozi-ales Gewissen endgültig abhandengekommen!

Drittens ist das Scholz-Modell bürokratisch, weil zur Berechnung sechs verschiedene Kriterien benötigt werden.

Daten wie Wohnfläche, Baujahr und zwischen-zeitliche Umbauten müssen individuell für jedes einzelne Objekt mit großem Aufwand ermittelt werden.

Meine Damen und Herren, da fragt man sich natürlich, weshalb wir uns in der Koalition überhaupt auf die Anwendung des Bundesgesetzes verständigt haben.

Die Antwort ist ganz einfach: Weil zur Grundsteuerreform keine Vereinbarung im Koalitionsvertrag getroffen wurde. Eine möglichen Länderöffnungsklausel war im Jahr 2017 nämlich noch überhaupt nicht abzusehen.

Um davon Gebrauch zu machen, müssten sich die drei Koalitionspartner darauf positiv verständigen.

Das ist nicht möglich, wenn ein Koalitions-partner auf dem Bundesgesetz besteht –

und genau das war der Fall.

Mittlerweile stellt sich die Situation anders dar: Nicht nur Bayern, sondern eine ganze Reihe von Bundesländern machen von der Länderöffnungsklausel Gebrauch.

Das Argument, dass ein eigenes Modell für Schleswig-Holstein viel zu teuer wäre zu programmieren, entfällt damit. Im Gegenteil: Wir haben jetzt die Möglichkeit, uns an das Modell eines anderen Bundeslandes anzuhängen.

Ich begrüße deshalb ausdrücklich, dass sich alle drei Jamaika-Partner mittlerweile zu einer Nutzung der Länderöffnungsklausel bereit erklärt haben.

Die spannende Frage wird sein, auf welches Modell wir uns verständigen können.

So kommt das Bodenwert-Modell aus Baden-Württemberg mit lediglich zwei Kriterien aus, nämlich der Fläche und dem Bodenrichtwert. Beide Zahlen liegen für so gut wie jedes Grundstück in Schleswig-Holstein bereits in elektronischer Form vor und die Datenbanken müssten nur miteinander verknüpft werden.

Das Hessische Flächen-Lagemodell ist noch einfacher konzipiert, weil die Grundstücksfläche lediglich mit einem Lagefaktor multipliziert wird. Allerdings fehlt uns in Schleswig-Holstein bislang eine Datenbank, die die Grundstücke nach ihrer jeweiligen Lage einstuft. Und man muss sich fragen, woran bemisst sich denn eigentlich die Lage eines Grundstückes?

Natürlich am Bodenrichtwert, denn je teurer das Grundstück, desto besser logischerweise die Lage.

Für uns als Union sind gleichwohl beide Modelle vorstellbar. Nicht weil wir hier politisch beliebig sind, sondern weil einfach alle Ländermodelle besser sind als das Modell von Olaf Scholz.

Ich wage einmal zu prognostizieren, dass am Ende so gut wie kein einziges Bundesland das Bundesgesetz unverändert umsetzen wird. Wir sollten das auch nicht tun.

Herzlichen Dank!