

## **KLEINE ANFRAGE**

**des Abgeordneten Marc Reinhardt, Fraktion der CDU**

**Auswirkungen und rechtliche Bewertung der Grundsteuerreform  
in Mecklenburg-Vorpommern**

**und**

## **ANTWORT**

**der Landesregierung**

### **Vorbemerkung**

Nach dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 war der Gesetzgeber verpflichtet, bis zum 31. Dezember 2019 eine Neuregelung zur Bewertung für Grundsteuerzwecke zu treffen. Das Gesetz zur Neuregelung des Grundsteuer- und Bewertungsrechts vom 26. November 2019 (Grundsteuer-Reformgesetz) ist am 2. Dezember 2019 verkündet worden. Damit ist die vom Bundesverfassungsgericht eingeräumte Übergangsfrist in Gang gesetzt worden mit der Folge, dass die bisherige Einheitsbewertung noch bis zum 31. Dezember 2024 für Zwecke der Grundsteuer weiter angewandt werden darf. Die Landesregierung hat am 13. April 2021 beschlossen, die bundesrechtlichen Regelungen zur Ermittlung der Grundsteuer anzuwenden und auf eine Inanspruchnahme der Länderöffnungsklausel zu verzichten.

Die Methodik des Bundesrechts knüpft an das bisherige Recht der Einheitsbewertung an, das Verfahren wurde jedoch vereinfacht und die Wertverhältnisse wurden aktualisiert.

Belastungsverschiebungen sind die zwingende Folge des Urteils des Bundesverfassungsgerichts und der daraus resultierenden Grundsteuerreform, da mit der Neubewertung auf den 1. Januar 2022 Wertverzerrungen und Ungerechtigkeiten aufgrund der großen Bewertungsunterschiede durch das Abstellen auf veraltete Werte beseitigt werden. Die bisherigen Wertverzerrungen und Ungerechtigkeiten waren der Hauptgrund für das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018.

Die Belastungsverschiebungen beruhen ursächlich auf der Tatsache, dass im alten Recht die regelmäßigen Hauptfeststellungen (alt: alle sechs Jahre) ausgesetzt waren und bei der Einheitsbewertung unverändert die Wertverhältnisse im letzten Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde gelegt werden. Dies bedeutet auch, dass Alterswertminderungen, die nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt eingetreten sind, nicht berücksichtigt werden.

Folgende Feststellung hat der Gesetzgeber bereits beim Erlass des Grundsteuer-Reformgesetzes getroffen – Auszug aus der Gesetzesbegründung zum Grundsteuer-Reformgesetz vom 26. November 2019, BGBl. I 2019 S. 179: „Die im Rahmen einer aktuellen Wertermittlung zu Tage tretenden Wertverzerrungen, die auf der Ebene der Grundsteuer als Belastungsverschiebungen wahrgenommen werden, sind das Ergebnis einer jahrzehntelangen Aussetzung der Hauptfeststellung.“

Damit die Regelungen zur Grundsteuer dauerhaft wirken können, hat der Gesetzgeber in der Gesetzesbegründung bereits eine Evaluierung der neuen Regelungen vorgesehen.

(Auszug aus der Gesetzesbegründung zum Grundsteuer-Reformgesetz, A Allgemeiner Teil – IX. Befristung; Evaluierung:

„Die Regelungen sollen dauerhaft wirken, sodass eine Befristung nicht in Betracht kommt.

Das Vorhaben wird innerhalb von sieben Jahren nach dem Wirksamwerden der neuen Bemessungsgrundlage evaluiert. Dabei wird die Bundesregierung untersuchen, inwieweit die Ziele des Vorhabens erreicht wurden, d. h. insbesondere eine verfassungskonforme, rechts-sichere und zeitgemäße Fortentwicklung der Grundsteuer und der damit verbundenen Bewertung der Grundsteuerobjekte unter Nutzung eines weitgehend automatisierten, einfachen, transparenten und nachvollziehbar ausgestalteten Verwaltungsverfahrens. Wesentliche Indikatoren dafür sind eine erfolgreiche Umsetzung ohne verfassungsrechtliche Beanstandung und ohne strukturelle Erhöhung des Grundsteueraufkommens. Unter Einbeziehung der Daten aus dem Steuervollzug, z. B. den Fallzahlen zum Änderungsbedarf bei vorausgefüllten Steuererklärungen sowie den Zahlen zur Entwicklung des Erfüllungsaufwandes, wird die Bundesregierung untersuchen, inwieweit die Nutzung automationstechnischer Möglichkeiten erfolgreich zu einem einfachen und transparenten Verfahren geführt haben.“)

Laut Medienberichten gibt es in Bundesländern, welche für die Reform der Grundsteuer das sogenannte Bundesmodell anwenden, zunehmend Hinweise, dass es als Effekt dieses Modells zu einer Lastenverschiebung zwischen Wohn- und Geschäftsgrundstücken kommt, wobei Wohngrundstücke zukünftig stärker mit Grundsteuer belastet werden, während gewerblich genutzte Grundstücke tendenziell entlastet werden. Konkret sollen sich bei der Neubewertung der Grundstücke nach dem sogenannten Bundesmodell für viele Wohngrundstücke deutlich höhere Steuermessbeträge ergeben, während die Steuermessbeträge für Geschäftsgrundstücke teilweise erheblich geringer ausfallen sollen. In Sachsen und im Saarland haben die Landesgesetzgeber diesen Effekt offenbar vorhergesehen. Sie haben landesgesetzliche Regelungen zur Steuermesszahl für Geschäftsgrundstücke erlassen, um die höhere Belastung von Wohngrundstücken nach dem Bundesmodell auszugleichen.

Unabhängig von diesem Sachverhalt hat kürzlich das Finanzgericht Rheinland-Pfalz in zwei Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes zum Grundsteuerwertbescheid entschieden, dass die Veranlagung durch das Finanzamt wegen ernstlicher Zweifel an der Rechtmäßigkeit auszusetzen sei. Nach Einschätzung des Gerichtes bestünden Zweifel „sowohl an der einfach-rechtlichen Rechtmäßigkeit der einzelnen Bescheide als auch an der Verfassungsmäßigkeit der zugrundeliegenden Bewertungsregeln“ des sogenannten Bundesmodells.

1. Sind der Landesregierung die geschilderten Effekte des sogenannten Bundesmodells für Mecklenburg-Vorpommern bekannt?
  - a) Wenn dies der Fall ist, wie genau stellen sich die Effekte des Bundesmodells auf die Lastenverteilung zwischen Wohn- und Geschäftsgrundstücken im Durchschnitt der Kommunen in Mecklenburg-Vorpommern dar?
  - b) Warum hat die Landesregierung den Finanzausschuss des Landtages noch nicht darüber informiert?

Die Fragen 1, a) und b) werden zusammenhängend beantwortet.

Der Landesregierung sind die Medienberichte bekannt, nach denen es zu einer Lastenverschiebung zwischen Wohn- und Geschäftsgrundstücken beim Bundesmodell kommen soll. Zudem haben einzelne Kommunen eine derartige Tendenz geschildert, wobei zwei Kommunen Einzelbeispiele dargestellt haben, anhand derer diese Tendenz belegt werden sollte. Eine belastbare landesweite Datenlage gibt es weder hierzulande, noch liegt eine solche nach Kenntnis der Landesregierung in anderen Ländern, die das Bundesmodell anwenden, vor. Der Landesregierung liegen daher keine Informationen vor, über die der Landtag hätte informiert werden können.

2. Haben sich bereits Kommunen wegen der Lastenverschiebung zwischen Wohn- und Geschäftsgrundstücken als Folge des Bundesmodells an die Landesregierung gewandt?
  - a) Wenn dies der Fall ist, um welche Kommunen handelt es sich?
  - b) Welche Anliegen verfolgen die Kommunen jeweils mit ihrem Herantreten an die Landesregierung?
  - c) Wie hat die Landesregierung auf die Anliegen der Kommunen jeweils reagiert?

Die Fragen 2, a), b) und c) werden zusammenhängend beantwortet.

In Veranstaltungen des Städte- und Gemeindetages Mecklenburg-Vorpommern e. V. mit Vertretern der Steuerabteilung des Finanzministeriums haben Vertreter einiger weniger Kommunen (konkrete Einzelfallbeispiele durch die Landeshauptstadt Schwerin und die Gemeinde Hornstorf) geschildert, dass sie derartige Belastungsverschiebungen festgestellt hätten. Jedoch hat auch eine weitere Gemeinde von Feststellungen berichtet, nach denen beispielsweise im Geschossbau (ehemalige „Plattenbauten“) eine andere Tendenz zu erkennen ist. Zudem wandte sich der Städte- und Gemeindetag Mecklenburg-Vorpommern e. V. sowohl an die Steuerabteilung als auch an den Finanzminister sowie an die Staatskanzlei. Das Finanzministerium ist hierzu im Gespräch mit dem Städte- und Gemeindetag Mecklenburg-Vorpommern e. V.

Die Landeshauptstadt Schwerin hat 19 Einzelfälle von Einfamilienhäusern, Mietwohngrundstücken, Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken übermittelt, in denen die Grundsteuermessbeträge alt/neu gegenübergestellt worden sind.

Diese Fälle werden von der Steuerabteilung im Rahmen der Fachaufsicht überprüft. Dabei ist bereits festgestellt worden, dass die Ursachen für die Änderung der Grundsteuermessbeträge vielfältig sind und im jeweiligen Einzelfall betrachtet werden müssen.

Neben der eigentlichen Anwendung des neuen Rechts wirken sich oftmals auch tatsächliche Änderungen (z. B. Veränderungen der Wohn- bzw. Nutzfläche durch Umbau oder Anbau) auf die Höhe des Grundsteuermessbetrages aus.

Die Landeshauptstadt Schwerin erwartet ein Nachdenken seitens der Landesregierung über gesetzliche Änderungen. Die Steuerabteilung befindet sich dazu im regelmäßigen Austausch mit dem Städte- und Gemeindetag Mecklenburg-Vorpommern e. V.

3. Wie beurteilt die Landesregierung die Auswirkungen der geschilderten Effekte des Bundesmodells hinsichtlich der Lastenverteilung zwischen Wohn- und Geschäftsgrundstücken auf die Kosten des Wohnens in den Kommunen, die davon besonders betroffen sind?

Auf die Antwort zu Frage 1 wird verwiesen.

4. Wie plant die Landesregierung, mit den geschilderten Effekten der Grundsteuerreform umzugehen?
  - a) Plant die Landesregierung, die Grundsteuermesszahlen für Geschäftsgrundstücke anzuheben, um auf diese Weise eine systematische Mehrbelastung für Mieter und Wohnungseigentümer zu verhindern bzw. zu mindern?
  - b) Wenn dies der Fall ist, welche landesrechtlichen Regelungen sind im Einzelnen geplant?
  - c) Wann soll der Landtag damit befasst werden?

Die Fragen 4, a), b) und c) werden zusammenhängend beantwortet.

Auf die Antwort zu Frage 1 und die Vorbemerkungen wird verwiesen.

5. Falls die Landesregierung nicht plant, die Grundsteuermesszahlen für Geschäftsgrundstücke anzuheben, auf welchem anderen Wege plant die Landesregierung, eine Mehrbelastung von Mietern und Wohnungseigentümern durch die geschilderten Effekte des Bundesmodells hinsichtlich der Lastenverteilung zwischen Wohn- und Geschäftsgrundstücken zu verhindern bzw. zu kompensieren?

Auf die Antwort zu Frage 1 und die Vorbemerkungen wird verwiesen.

6. Wie beurteilt die Landesregierung nach dem Urteil des Finanzgerichts Rheinland-Pfalz die Wahrscheinlichkeit, dass die Ausgestaltung der Grundsteuerreform nach dem sogenannten Bundesmodell sowie die darin enthaltenen Parameter zu der Berechnung der Grundsteuer, welche von renommierten Steuerrechtsexperten als rechtswidrig eingeschätzt werden, einer verfassungsrechtlichen Prüfung durch das Bundesverfassungsgericht standhalten?
  - a) Wie begründet die Landesregierung ihre Einschätzung?
  - b) Welche Überlegungen bestehen aufseiten der Landesregierung für den Fall, dass das Bundesmodell bzw. die darin enthaltenen Parameter zur Berechnung der Grundsteuer vom Bundesverfassungsgericht als rechtswidrig verworfen werden?

Die Fragen 6, a) und b) werden zusammenhängend beantwortet.

Die Landesregierung ist von der Verfassungsmäßigkeit des Bundesrechts überzeugt. Die Beschlüsse des Finanzgerichts Rheinland-Pfalz vom 23. November 2023 (Az. 4 V 1295/23 und 4 V 1429/23) betreffen zwei Einzelfälle, über die zunächst im einstweiligen Rechtsschutz entschieden wurde. Das Finanzgericht selbst weist in seiner diesbezüglichen Pressemitteilung darauf hin, dass mit diesen Beschlüssen keine Aufhebung der angegriffenen Bescheide und erst recht keine abschließende Einschätzung des Finanzgerichts zur Verfassungsmäßigkeit der zugrundeliegenden Bewertungsregeln verbunden ist. Diese bleibt dem Hauptsacheverfahren vorbehalten. Zudem wurde gegen die Beschlüsse des Finanzgerichts beim Bundesfinanzhof Beschwerde eingelegt. Die Entscheidungen sind daher nicht bestandskräftig.

Darüber hinaus gibt es bereits gegensätzliche Entscheidungen anderer Finanzgerichte zu der Frage der Verfassungsmäßigkeit des Bundesrechts. So hat das Sächsische Finanzgericht in einem Hauptsacheverfahren mit dem Urteil vom 24. Oktober 2023 (2 K 574/23) die Feststellung der Grundsteuerwerte bereits für rechtmäßig erklärt. Dieses Urteil hat Bestandskraft erlangt. Des Weiteren hat das Finanzgericht Berlin-Brandenburg in einem Verfahren, in dem es um die Aussetzung der Vollziehung ging, mit Beschluss vom 1. September 2023 (3 V 3080/23) Zweifel an der Rechtmäßigkeit der bewertungsrechtlichen Regelungen nicht feststellen können.

Die Entscheidung über die Frage der Verfassungsmäßigkeit einer Rechtsnorm kommt allein dem Bundesverfassungsgericht zu. Gegenwärtig ist dort kein Verfahren zu der Frage der Verfassungsmäßigkeit des Grundsteuer-Reformgesetzes anhängig. Für die Landesregierung gibt es auch keinen Grund, an der Verfassungsmäßigkeit zu zweifeln. Daher bedarf es auch keiner Überlegungen für einen derartigen Fall, zumal bei diesen zwingend die die Entscheidung des Gerichts tragenden Erwägungen zugrunde zu legen wären.