

## **KLEINE ANFRAGE**

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

**Belastungsverschiebungen infolge der Grundsteuerreform  
in Mecklenburg-Vorpommern**

**und**

## **ANTWORT**

**der Landesregierung**

### **Vorbemerkung**

Nach dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichtes 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 Bewertungsrechtes 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 Bundesrechtes 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 Bundesverfassungsgerichtes 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 Bundesverfassungsgerichtes 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 (neue Bundesländer 1. Januar 1935/alte Bundesländer 1. Januar 1964) zugrunde gelegt werden. Dies bedeutet auch, dass Alterswertminderungen und unterschiedliche Nutzungsdauern bei unterschiedlichen Gebäudearten, die nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt eingetreten sind, bislang nicht berücksichtigt werden.

Das neue Bewertungsrecht gewährleistet eine gleichmäßige Neubewertung der Grundstücke nach objektiven Kriterien – Größe, Alter der Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungsdauern (zwischen 30 und 80 Jahren), Lage usw. – und beseitigt damit den bisherigen verfassungswidrigen Zustand. Belastungsverschiebungen in alle Richtungen sind folglich unvermeidbar und folgerichtig.

Folgende Feststellung hat der Gesetzgeber bereits beim Erlass des Grundsteuerreformgesetzes getroffen – Auszug aus der Gesetzesbegründung zum Grundsteuerreformgesetz 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 Grundsteuerreformgesetz, A. Allgemeiner Teil – IX. Befristung; Evaluierung:

„Die Regelungen sollen dauerhaft wirken, so dass 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.“)

In immer mehr Bundesländern, welche für die Reform der Grundsteuer das sogenannte Bundesmodell anwenden, mehren sich die Indizien dafür, dass es als Effekt dieses Modells zu einer Lastenverschiebung zwischen den im Ertragswertverfahren zu bemessenden Grundstücksarten nach § 249 Absatz 1 Nummer 1 bis 4 des Bewertungsgesetzes (im Weiteren vereinfachend Wohnnutzungen genannt) auf der einen Seite und den nach dem Sachwertverfahren zu bemessenden Grundstücksarten nach § 249 Absatz 1 Nummer 5 bis 8 des Bewertungsgesetzes (im Weiteren vereinfachend Nichtwohnnutzungen genannt) auf der anderen Seite kommt. Dabei werden für Nichtwohnnutzungen signifikant geringere Messbeträge festgestellt, während bei Wohnnutzungen, vor allem Ein- und Zweifamilienhäusern jüngeren Baualters, regelmäßig wesentlich höhere Messbeträge festgestellt werden. Dies führt zu einer Belastungsverschiebung aus der Grundsteuer, bei der Wohnnutzungen zukünftig deutlich stärker belastet werden, während Nichtwohnnutzungen, also vor allem gewerblich genutzte Immobilien, erheblich entlastet werden.

In Sachsen und im Saarland hatten die Landesgesetzgeber diesen Effekt vorhergesehen und über die Öffnungsklausel für die Grundsteuer in Artikel 72 Absatz 3 des Grundgesetzes landesgesetzliche Regelungen mit einer gegenüber dem Bundesrecht höheren Steuermesszahl für Nichtwohnnutzungen geschaffen, um die höhere Belastung von Wohnnutzungen nach dem Bundesmodell auszugleichen.

Jüngst hat der Berliner Senat angekündigt, ebenfalls von der Öffnungsklausel Gebrauch zu machen. Da die Auswertung aller Grundsteuerwerte gezeigt habe, dass die Messzahlen des Bundesgesetzgebers zu einer stärkeren Belastung von Wohnnutzungen führen würden, werde der Senat die Steuermesszahl zugunsten der Wohnnutzungen anpassen, indem diese für Wohnnutzungen 0,31 Promille und für Nichtwohnnutzungen 0,45 Promille betragen werde.

1. Hat die Landesregierung inzwischen Kenntnisse über die geschilderten Effekte des sogenannten Bundesmodells in Mecklenburg-Vorpommern?
  - a) Wenn ja, wie genau stellen sich die Effekte des Bundesmodells auf die Lastenverteilung zwischen Wohn- und Nichtwohnnutzungen im Durchschnitt der Kommunen in Mecklenburg-Vorpommern dar?
  - b) Wenn nicht, warum hat die Landesregierung noch keine entsprechende Auswertung der in den Finanzämtern ermittelten Steuermessbeträge veranlasst?
2. Wie haben sich infolge der Neubewertung der Immobilien im Zuge der Anwendung des neuen Grundsteuerrechts die Summen der Steuermessbeträge für eine repräsentative Stichprobe aller Wohnnutzungen in Mecklenburg-Vorpommern auf der einen und aller Nichtwohnnutzungen auf der anderen Seite gegenüber den Werten vor der Neubewertung entwickelt (bitte repräsentative Stichproben der Wohnnutzungen und der Nichtwohnnutzungen, für die in den Finanzämtern des Landes bisher eine Neubewertung erfolgt ist und die jeweils den (annähernd) gleichen Anteil an allen Immobilien beider Kategorien umfassen, ermitteln und für beide Stichproben jeweils die Summen der Steuermessbeträge nach altem und neuem Grundsteuerrecht bilden und gegenüberzustellen)?
3. Wie beurteilt die Landesregierung die ermittelten Auswirkungen des Bundesmodells hinsichtlich der Lastenverteilung zwischen Wohnnutzungen und Nichtwohnnutzungen?

4. Wie plant die Landesregierung, mit den ermittelten Auswirkungen der Grundsteuerreform umzugehen?

Die Fragen 1 bis 4 werden zusammenhängend beantwortet.

Eine belastbare Datenlage liegt hier weder landesweit noch auf Kommunen bezogen vor. Die Finanzämter arbeiten mit Hochdruck daran, den Kommunen bis Mitte des Jahres 2024 die Grundsteuermessbeträge möglichst vollständig sowie in der korrekten Höhe zur Verfügung zu stellen. Neben einer Vielzahl noch fehlender Veranlagungen liegt eine hohe Zahl an Einsprüchen bzw. Anträgen mit Änderungsbegehren vor.

Die Reform dient der Beseitigung eines verfassungswidrigen Zustandes. Ein Vergleich mit den verfassungswidrigen Werten nach altem Recht verbietet sich daher naturgemäß.

Im Übrigen wäre eine Auswertung, die zu belastbaren Ergebnissen führen würde, nicht möglich, da die Daten der Finanzverwaltung nicht bzw. nicht vollumfänglich in elektronisch auswertbarer Form vorliegen. Beispielsweise liegen bestimmte Daten nach der bisherigen Rechtslage lediglich den Kommunen (Ersatzbemessungsgrundlage altes Recht, ca. 100 000 Fälle landesweit) vor. Des Weiteren sind die wirtschaftlichen Einheiten im neuen Recht teilweise anderen Grundstücksarten zuzuordnen oder zusammenzufassen. Daher ist die bisherige wirtschaftliche Einheit vielfach mit der neuen wirtschaftlichen Einheit nicht mehr unmittelbar vergleichbar.

Unabhängig davon haben einzelne Kommunen Belastungsverschiebungen geschildert. Aus diesem Grund befindet sich das Finanzministerium im regelmäßigen Austausch mit dem Städte- und Gemeindetag Mecklenburg-Vorpommern e. V.

Einzelne Stichproben der Finanzverwaltung ergaben, dass es in allen Grundstücksarten Fälle gibt, die sich im Vergleich zum bisherigen Grundsteuermessbetrag sowohl nach oben als auch nach unten verändern.

Die Datenlage ist nicht stabil genug, um zu endgültigen Bewertungen zu kommen. Offenkundig kommt es durch die Reform zu vielfältigen Belastungsverschiebungen. Es bedarf weiterer Stichprobenerhebungen, um besser abschätzen zu können, ob es dadurch zu ungewollten systematischen Verschiebungen kommen könnte. Nach einem Abstimmungsgespräch mit Vertretern des Städte- und Gemeindetages Mecklenburg-Vorpommern e. V. sind weitere Städte aus Mecklenburg-Vorpommern gebeten worden, Stichproben zu erheben. In Kürze wird es ein weiteres Abstimmungsgespräch geben.

Das Finanzministerium führt parallel Gespräche auf Bund-Länder-Ebene und behält sich vor, bei Vorlage einer stabilen Datenlage auf die Entwicklungen zu reagieren.

5. Wie verhält sich die Landesregierung zum Beschluss der Mehrheit der Konferenz der Finanzministerinnen und Finanzminister, mit dem sich diese dafür ausgesprochen haben, mit einer bundesgesetzlichen Regelung eine Differenzierung der Hebesätze bei der Grundsteuer B auf kommunaler Ebene zu ermöglichen?
  - a) Hat der Finanzminister, Dr. Heiko Geue, diesem Beschluss zugestimmt?
  - b) Wenn ja, welche politischen Aktivitäten hat die Landesregierung auf der Grundlage dieses Beschlusses in Richtung der Bundesregierung inzwischen unternommen?
  - c) Wenn ja, warum hält die Landesregierung es für politisch geboten, die Aufgabe des Ausgleichs der Auswirkungen des sogenannten Bundesmodells auf die Lastenverteilung zwischen Wohnnutzungen und Nichtwohnutzungen auf die kommunale Ebene zu verlagern?
  
6. Wie beurteilt die Landesregierung verfassungsrechtliche Bedenken gegen die Möglichkeit einer Differenzierung der Hebesätze bei der Grundsteuer B auf kommunaler Ebene zwischen Wohnnutzungen und Nichtwohnutzungen?

Die Fragen 5 und 6 werden zusammenhängend beantwortet.

Der Finanzminister von Mecklenburg-Vorpommern, Dr. Heiko Geue, hat dem Beschlussvorschlag der Konferenz der Finanzministerinnen und Finanzminister zugestimmt.

Aufgrund dieses Beschlusses haben sich die Finanzministerin aus Rheinland-Pfalz sowie der Finanzminister aus Nordrhein-Westfalen in einem gemeinsamen Schreiben an den Bundesfinanzminister mit der Bitte an die Bundesregierung gewandt, ein Gesetzgebungsverfahren auf den Weg zu bringen, das den Kommunen die Option einräumt, im Bereich der Grundsteuer B den Hebesatz für unbebaute Grundstücke, Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke differenzieren zu können. Damit würde für die Kommunen als Gläubiger der Grundsteuer die Möglichkeit geschaffen werden, die Belastungswirkungen in Abhängigkeit der jeweiligen räumlich-strukturellen Verhältnisse vor Ort im Sinne einer Feinsteuerung festzulegen.

Eine Beantwortung durch die Bundesregierung steht noch aus. In diesem Rahmen wäre eine verfassungsrechtliche Würdigung vorzunehmen.

Aus Sicht der Finanzministerinnen und Finanzminister wäre die Öffnung der Hebesätze die einzige geeignete Maßnahme.

Eine Anpassung der Steuermesszahlen ist nicht geeignet, zielgenau auf die sich verändernden Belastungen mit Grundsteuer zu reagieren, weil die Steuermesszahlen sich im Gegensatz zu den Hebesätzen gerade nicht an den örtlichen Verhältnissen orientieren. Ob in einer Kommune Wohnbebauung vorherrscht oder ob die Gemeinde von einem großen Industriegebiet profitiert, kann mit den überregional geltenden Steuermesszahlen nicht zielgenau berücksichtigt werden. Deshalb führt die Anpassung von Steuermesszahlen nicht dazu, örtlich begrenzte Belastungsschiebungen wirksam aufzufangen.