

## **Antwort**

der Landesregierung  
auf die Kleine Anfrage 2096  
der Abgeordneten Iris Schülzke  
BVB / FREIE WÄHLER Gruppe  
Drucksache 6/5045

### **Ungerechtigkeiten bei der Erhebung der Grundsteuer durch überalterte Ersatzbemessung bei den Einheitswerten zur Grundsteuer**

Namens der Landesregierung beantwortet der Minister der Finanzen die Kleine Anfrage wie folgt:

#### **Vorbemerkung der Fragestellerin**

Die Grundsteuer ist eine auf das Eigentum an Grundstücken und deren Bebauung erhobene Steuer. Gesetzliche Grundlage für die Erhebung ist das Grundsteuergesetz. Die Grundsteuer ist neben der Gewerbesteuer eine der wichtigsten Einnahmequellen der Gemeinden, deren Festlegung der Hebesätze ausschließlich der Gemeindevertretung obliegt. Basis für die Erhebung von Grundsteuern ist die Festsetzung von Einheitswerten durch die Finanzbehörden. Problematisch für die Kommunen ist, dass die Einheitswerte nicht mehr die tatsächlich vorhandenen Werte widerspiegeln. In den neuen Bundesländern beruhen diese Werte teilweise noch auf Festlegungen aus dem Jahr 1935. Sofern kein Einheitswert vorhanden ist, ermittelt sich die Grundsteuer nach der Ersatzbemessungsgrundlage. Durch diese veralteten bzw. nicht vorhandenen Einheitswerte gehen den Gemeinden erhebliche Steuereinnahmen verloren, da die tatsächlichen Werte um ein vielfaches höher liegen. Regelmäßig werden die Gemeinden angehalten, ihre Grundsteuereinnahmen durch Erhöhung der Hebesätze zu steigern. Das führt zu beachtlichen Ungleichheiten, denn ein neu gebautes Haus unterliegt der Festsetzung der Einheitswerte nach den Gesamtbaukosten, ältere Häuser, die regelmäßig saniert wurden, unterliegen der Ersatzbemessung. Die Gemeinden schätzen ein, dass der Wert der Ersatzbemessung 30 % - 50 % unter dem Einheitswert liegt. Von den Gemeinden wird wiederum eingeschätzt, dass bisher nur für 60 % - 65 % Einheitswerte für die bebauten Grundstücke durch die Finanzbehörden festgesetzt wurden, für 35 % - 40 % erfolgt die Berechnung der zu zahlenden Grundsteuer über Ersatzbemessungen durch die Gemeinden. Den Gemeinden fehlen somit erhebliche Grundsteuereinnahmen. Die Ersatzbemessungsgrundlage sollte eine Übergangsregelung sein. Inzwischen steht sie im starken Widerspruch zum Gleichheitsgrundsatz, da eine gleichmäßige Belastung für die Steuerpflichtigen, entsprechend vorhandener Vermögenswerte nicht mehr gegeben ist.

### **Vorbemerkung der Landesregierung**

Grundsätzlich erfolgt die Ermittlung der Grundsteuer für das Grundvermögen auch in den neuen Ländern nach dem Einheitswert des Grundstücks. Eine Ausnahme gilt jedoch für Mietwohngrundstücke und Einfamilienhäuser, für die bis zum 31.12.1990 kein Einheitswert festgestellt worden ist und bei denen der Einheitswert ab 01. Januar 1991 nur für die Veranlagung zur Grundsteuer benötigt worden wäre. Für diese Wohngrundstücke sieht § 42 Grundsteuergesetz ab 01. Januar 1991 die Festsetzung der Grundsteuer in einem vereinfachten Verfahren durch eine Selbstanmeldung der Grundsteuer auf der Grundlage der Wohnfläche (Ersatzbemessungsgrundlage) vor.

Die Grundsteuererhebung nach der Ersatzbemessungsgrundlage Wohnfläche diene der Sicherstellung des Grundsteueraufkommens der Gemeinden unter Verzicht auf das aufwändige - und zum Zeitpunkt der Einführung des aktuellen Bewertungsrechts – an sich in großem Umfang durchzuführende Feststellungsverfahren bei der Einheitsbewertung. Am 01.01.1991 waren nämlich nur ca. 50 % aller wirtschaftlichen Einheiten mit einem Einheitswert bewertet, was aus den Steuerbefreiungsvorschriften der DDR resultierte, die ab 1961 die Schaffung von Wohnraum für staatlichen wie privaten Besitz u. a. mit Befreiung von der Grundsteuer förderte. Die Bemessung der Grundsteuer nach der Ersatzbemessungsgrundlage führt bei vergleichbaren Sachverhalten zu niedrigeren Steuerlasten und geringeren Grundsteuer-einnahmen als die Festsetzung der Grundsteuer auf der Grundlage des Einheitswerts und Grundsteuermessbetrags. Ursächlich dafür sind die unterschiedlichen Bewertungsnormen.

Auf Landesebene kann keine Rechtsänderung herbeigeführt werden, da es sich um Bundesrecht handelt. Eine Änderung der genannten Ungleichbehandlung durch Schaffung eines einheitlichen Bewertungsrechts ist eines der Ziele der laufenden Grundsteuerreform. Die Länder haben sich mehrheitlich darauf geeinigt, ein gemeinsam entwickeltes „Gesamtmodell“ umzusetzen. Mit diesem ist die Abkehr von den realitätsfernen Einheitswerten aus den Jahren 1935 bzw. 1964 verbunden. Zudem soll sichergestellt werden, dass zukünftig eine Gleichbehandlung der für Zwecke der Grundsteuer zu bewertenden Einheiten erfolgt, aber auch an Stellen differenziert wird, an denen eine Differenzierung erforderlich ist.

Die entsprechenden Gesetzentwürfe sind mittlerweile in den Bundesrat eingebracht. Sollte das Gesetzgebungsverfahren zeitnah abgeschlossen werden können, wird als erster Bewertungsstichtag der 01.01.2022 angestrebt. Der erste Grundsteuerbescheid nach neuem Recht könnte dann von den Kommunen voraussichtlich im Jahre 2027 erlassen werden.

Frage 1:

Ist die Problematik der Ersatzbemessung der Landesregierung bekannt?

zu Frage 1:

Ja, der Landesregierung ist die Problematik der Ersatzbemessung bekannt.

Frage 2:

Wie sollen sich die Gemeinden nach Einschätzung der Landesregierung zukünftig bei der Berechnung der Grundsteuer verhalten, wenn nach wie vor nur die Ersatzbemessungswerte vorliegen?

zu Frage 2:

Die Gemeinden müssen sich bis zu einer gesetzlichen Neuregelung wie bisher verhalten.

Frage 3: Ist eine Überprüfung der Einheitswerte angedacht und ab wann?

Frage 4: Wenn nicht, warum nicht?

zu den Fragen 3 und Frage 4:

Frage 3 und 4 werden zur Beantwortung zusammengefasst.

Ja, eine Überprüfung der Einheitswerte ist im Rahmen der Grundsteuerreform vorgesehen.

Frage 5:

Gibt es seitens der Landesregierung Lösungsvorschläge um die Grundlage für eine gleichmäßige Belastung der Steuerzahler sicherzustellen?

zu Frage 5:

Die Landesregierung hat durch aktive Mitarbeit in den Arbeitsgruppen zur Grundsteuerreform darauf hingewirkt, eine gleichmäßige Belastung der Steuerzahler sicherzustellen. Das vorliegende Gesamtmodell trägt dem Erfordernis der gleichmäßigen Belastung der Steuerzahler Rechnung.

Frage 6:

Wie kann sichergestellt werden, dass die Kommunen diesen Steuerausfällen in absehbarer Zeit begegnen kann?

zu Frage 6:

Durch eine zügige Umsetzung der Grundsteuerreform kann sichergestellt werden, dass die Kommunen Steuerausfällen in absehbarer Zeit begegnen können.