

Ministerpräsidenten des Landes  
Baden-Württemberg  
Herrn Winfried Kretschmann  
Staatsministerium  
Richard-Wagner-Straße 15  
70184 Stuttgart

23.09.2019

### **Grundsteuerreform**

#### **Für einen baden-württembergischen Weg: einfach, gerecht und ökologisch**

Sehr geehrter Herr Ministerpräsident,

das Urteil des Bundesverfassungsgerichts lässt keine Zweifel: Eine Grundsteuer, die nach willkürlichen Maßstäben erhoben wird, ist rechtswidrig. Es ist daher aus Sicht der Kommunen die oberste Priorität des laufenden Gesetzgebungsverfahrens, ihre zweitwichtigste Steuerquelle wieder auf ein rechtlich sicheres Fundament zu gründen. Der Städtetag hat aus diesem Grund die Haltung des Bundesfinanzministeriums zu einer wertbasierten Besteuerung stets unterstützt. Das Bundeskabinett hat mit einem Beschluss die Forderung Bayerns nach einer Länderöffnungsklausel aufgegriffen. Damit entsteht für die Diskussion über die Ausgestaltung der Grundsteuer eine ganz neue Situation: Eine Einigung auf ein bundesweit einheitliches Modell ist nicht mehr erforderlich.

Wir, Oberbürgermeister von Grünen und CDU aus Baden-Württemberg, sehen darin eine Chance. Das Modell des SPD-Finanzministers krankte an einem großen bürokratischen Aufwand. Denn nach wie vor wäre trotz aller geplanten Pauschalierungen eine Wertermittlung für mehr als 35 Millionen Immobilien bundesweit durchzuführen und stets aktuell zu halten. Genau das ist seit 1965 nicht gelungen und hat die Verfassungswidrigkeit der Grundsteuererhebung ausgelöst.

Wir haben erhebliche Zweifel, dass der Aufwand bewältigt werden kann, solange die Immobilien bewertet werden müssen. Wir haben auch Zweifel, dass das notwendige Personal überhaupt zu finden ist und wir sind sicher, dass die enorm hohen Personalkosten für das Land an anderer Stelle besser investiert wären. Aber auch das bayrische Modell, das trotz gewisser Auf- und Abschläge im Wesentlichen nur die Fläche eines Grundstücks zur Bemessung der Grundsteuer heranzieht und den Wert der Gebäude ganz außen vor lässt, hat zu große Nachteile: Ein Grundstück nur nach Größe und nicht nach Wert zu besteuern, verzerrt die Steuerlast so stark, dass die Verfassungsmäßigkeit in Gefahr geraten könnte und Willkür entstünde.

Wir halten daher einen Mittelweg für richtig: Das Bodenwertmodell, wie es Naturschutzbund, Mieterbund und die Initiative „Grundsteuer Zeitgemäß“ vorschlagen. Dieses Modell hat den Vorteil der Einfachheit wie das bayrische. Immobilien müssen nicht bewertet werden. Es ist aber sehr viel differenzierter und gerechter, denn statt umständlicher Auf- und Abschläge wird zur Ermittlung der Messzahl das Produkt aus Fläche und Preis pro Quadratmeter Grundstück herangezogen. Beide Werte, die Grundstücksfläche und die Richtwerte pro Quadratmeter Boden, liegen in nahezu allen Gemeinden auf Knopfdruck vor.

Der Einwand, es sei nicht hinreichend gerecht, wenn nur der Bodenwert besteuert ist und die Immobilie außen vor bleibt, greift aus unserer Sicht nicht. Man darf nicht den Fehler machen, sich vorzustellen, dass der Wert der Immobilie im Bodenwertmodell unversteuert bleibt. Die Steuer für das Gebäude wird lediglich am Grundstück gemessen, sie entfällt nicht. Technisch bedeutet dies, dass die Hebesätze höher sein müssen, um denselben Gesamtertrag für eine Gemeinde zu erbringen, weil die Summe der zu versteuernden Werte um den Wert der Gebäude sinkt. Es besteht weithin Einigkeit, dass Aufkommensneutralität durch eine entsprechende Gestaltung der Hebesätze das Ziel ist. Die Verkleinerung der Bemessungsbasis kann auf diese Weise ohne Nachteile kompensiert werden.

Es kommt allerdings zu Verschiebungen der Steuerlast zwischen verschiedenen Typen von Gebäuden. Eine Villa mit großem Grundstück wird stärker besteuert, ein großes Mietshaus auf kleinem Grundstück wird relativ entlastet. Dies ist der Grund, warum der Mieterbund das Modell als sozial gerecht unterstützt. Ein leeres Grundstück ist heute fast grundsteuerfrei, künftig würde es die gleiche Steuerlast tragen wie ein bebautes, denn für den Bodenwert ist die zulässige Bebauung nach Bebauungsplan entscheidend. Das ist der Grund, warum der Naturschutzbund das Modell als ökologisch hilfreich unterstützt, denn es würde finanzielle Anreize zum Schließen von Baulücken setzen.

Auch der Einwand, durch eine Öffnungsklausel entstehe ein Flickenteppich, greift aus unserer Sicht nicht. Für die meisten Bürgerinnen und Bürger ist der Weg der Berechnung der Grundsteuer völlig irrelevant. Was zählt, ist der Steuerbescheid. Verschiedene Berechnungsmethoden zwischen den Ländern haben an sich nur für die jeweiligen Verwaltungen Auswirkungen nach innen. Das ist keine Einschränkung der Mobilität zwischen den Bundesländern und erlaubt einen produktiven Wettbewerb um bessere Lösungen. Es ist auch kein Steuerwettbewerb zu befürchten, denn hier gilt, dass die absolute Höhe der Steuer von den Kommunen festgesetzt wird und nicht vom Berechnungsmodell abhängig ist.

Wir halten das Bodenwertmodell für die ökologisch, sozial und wirtschaftlich beste Lösung. Wir bitten daher die Landesregierung und die Abgeordneten des Landtags, das Bodenwertmodell zu einem BW-Modell zu machen: einem Baden-Württemberg-Modell. Und wir bitten unsere Bundestagsabgeordneten, den Weg für eine Öffnungsklausel für die Länder frei zu machen und einer dafür notwendigen Verfassungsänderung zuzustimmen.

Freundliche Grüße



**Fritz Kuhn**  
Oberbürgermeister  
der Landeshauptstadt Stuttgart



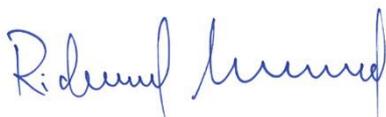
**Dr. Stefan Belz**  
Oberbürgermeister von Böblingen



**Gunter Czisch**  
Oberbürgermeister von Ulm



**Boris Palmer**  
Oberbürgermeister  
der Universitätsstadt Tübingen



**Richard Arnold**  
Oberbürgermeister von Schwäbisch-Gmünd



**Thilo Schreiber**  
Bürgermeister von Weil der Stadt