

Antwort

der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Thomas Seitz, Corinna Miazga, Kay Gottschalk, Albrecht Glaser und der Fraktion der AfD – Drucksache 20/5637 –

Reform der Grundsteuer

Vorbemerkung der Fragesteller

Der Gesetzgeber hat Ende 2019 die Grundsteuer reformiert. Er musste aufgrund des Urteils des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14, 1 BvR 889/12, 1 BvR 639/11, 1 BvL 1/15, 1 BvL 12/14 – tätig werden, weil das Bundesverfassungsgericht die bisherigen Regelungen für verfassungswidrig erklärte und dem Gesetzgeber eine Frist zur Schaffung neuer Regeln bis spätestens zum 31. Dezember 2019 gesetzt hatte.

Auf Grundlage des reformierten Grundsteuer- und Bewertungsrechts sind für alle rund 36 Millionen wirtschaftliche Einheiten des Grundbesitzes (<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/155713/umfrage/anteil-der-buerger-mit-wohneigentum-nach-Bundesland/#:~:text=Das%20Statistische%20Bundesamt%20erfasst%20bei,57%2C9%20Prozent%20sind%20Mieterhaushalte>) neue Bemessungsgrundlagen für Zwecke der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 zu ermitteln.

Die Mehrzahl der Bundesländer setzt die neue Grundsteuer nach dem sogenannten Bundesmodell um, das mit dem Grundsteuer-Reformgesetz eingeführt wurde. Die Länder Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen wenden hingegen ein eigenes Grundsteuermodell an. Die Länder Sachsen und Saarland haben sich dazu entschieden, im Bereich der sogenannten Grundsteuer B (Grundvermögen/Grundstücke) bei der Höhe der Steuermesszahlen vom Bundesmodell abzuweichen.

Alle Grundstückseigentümer waren seit dem 1. Juli 2022 verpflichtet, bis zum 31. Januar 2023 die elektronisch abzugebenden Feststellungserklärungen über die Steuer-Onlineplattform ELSTER abzugeben. Die neu berechnete Grundsteuer ist dann ab dem Jahr 2025 auf Grundlage des Grundsteuerbescheides zu zahlen, bis dahin gelten die bestehenden Regelungen fort.

Die Grundsteuerreform war und ist massiver Kritik ausgesetzt. Zum einen wird kritisiert, dass die abgefragten Daten den Finanzämtern längst vorlägen und insofern die Abfrage dieser bekannten Daten bei den Bürger überflüssig sei (https://www.focus.de/immobilien/analyse-der-grundsteuer-wahnsinn-geht-nach-dem-31-januar-erst-richtig-los_id_183477418.html). Auch die Pflicht zur Abgabe über das ELSTER-Onlineportal ist Ansatz für Kritik. Gerade ältere Menschen hätten Probleme mit der richtigen Anwendung des Portals. Vor

allem aber wird die kurze Abgabefrist kritisiert. Für Grundstückseigentümer ist neben der Verwendung des ELSTER-Onlineportals auch die Ermittlung der Daten, die angegeben werden sollen, schwierig. Gerade der Ertragswert hat Hauseigentümer in Ostdeutschland vor Schwierigkeiten gestellt, da dieser dort zum Teil erst noch durch die Behörden ermittelt werden musste. Die Finanzämter selbst sind chronisch überbelastet und müssen neben der Bearbeitung der Erklärungen auch noch Bürgeranfragen zur Erstellung der Grundsteuer telefonisch beantworten. Wer die Grundsteuererklärung nicht rechtzeitig abgibt, muss mit einem Zwangsgeld bis zu 25 000 Euro sowie Verspätungszuschlägen rechnen. Bund und Länder müssen dagegen solche Strafzahlungen nicht befürchten. Wie die „Tagesschau“ mitteilte, wird der Bund seine eigene Abgabefrist nicht einhalten (<https://www.tagesschau.de/wirtschaft/grundsteuererklaerung-bund-frist-september-101.html>).

Gleiches gilt für Baden-Württemberg, das für 90 Prozent der landeseigenen Gebäude noch keine Grundsteuererklärung abgegeben hat, jedoch eine Verlängerung der Abgabefrist gleichwohl ablehnt (<https://www.swr.de/swraktuell/baden-wuerttemberg/bw-schafft-eigene-grundsteuerfrist-nicht-100.html>). Bayern hat demgegenüber die Abgabefrist um drei Monate verlängert (<https://www.zdf.de/nachrichten/panorama/grundsteuer-erklaerung-frist-verpasst-finanzamt-immobilie-100.html>).

Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hat erklärt, dass die Grundsteuerreform für die Kommunen „möglichst aufkommensneutral“ sein soll. Städte und Gemeinden sollen infolge der Reform nicht zu höheren Einnahmen kommen (<https://bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Steuern/Steuerarten/Grundsteuer-und-Grunderwerbsteuer/reform-der-grundsteuer.html#:~:text=Daraus%20ergibt%20sich%20die%20zu,oder%20Gemeinde%20m%C3%B6glichst%20aufkommensneutral%20ist>).

Dass dies sehr wahrscheinlich nicht der Fall sein wird, sondern Steuerzahler deutlich mehr Grundsteuern werden zahlen müssen als bisher, zeigt ein Fall aus Freiburg. „Focus“ (https://www.focus.de/immobilien/analyse-der-grundsteuer-wahnsinn-gehtnach-dem-31-januar-erst-richtig-los_id_183477418.html) berichtete über einen Rentner aus Freiburg, der bislang 432 Euro Grundsteuer im Jahr zahlte. Ab 2025 soll er nun 11 138,40 Euro zahlen, was einer Steigerung um 2 478 Prozent entspricht (ebd.).

Der Rentner aus Freiburg besitzt ein kleines Einfamilienhaus, Baujahr 1956, das Grundstück auf dem das Haus steht, ist 2 400 Quadratmeter groß (ebd.). Dies führt in Baden-Württemberg zu diesem exorbitanten Anstieg der Grundsteuer, weil sich das Bundesland für das Bodenwertmodell entschieden hat. Nicht der Gebäudewert, sondern die Grundstücksgröße ist dort der maßgebende Faktor für die Berechnung (ebd.). In Baden-Württemberg sind also besonders Eigentümer mit großen Grundstücken betroffen (ebd.).

Im ländlichen Bereich sind die Grundstücke meist groß, aber mit kleinen Häusern bebaut. Betroffen sind hier vornehmlich Rentner, die sich diese Erhöhung nicht leisten können. Problematisch wird dies insbesondere auch dann, wenn Grundstücke nicht teilbar sind, also nicht verkleinert werden können, weil es baurechtlich oder aufgrund der natürlichen Gegebenheiten schlicht nicht möglich ist (ebd.). Da auch das Bundesmodell den Bodenrichtwert bei der Berechnung der Grundsteuerwerts berücksichtigt, droht auch dort eine Erhöhung der Steuerlast. Dementsprechend berichtet „Focus“ (https://www.focus.de/immobilien/analyse-der-grundsteuer-wahnsinn-gehtnach-dem-31-januar-erst-richtig-los_id_183477418.html), dass nicht nur Eigentümer aus Baden-Württemberg betroffen sind. Auch Grundstückseigentümer aus anderen Bundesländern hätten von Erhöhungen zwischen 100 bis 200 Prozent gesprochen (ebd.).

In Modellrechnungen unterstellt das Bundesministerium der Finanzen, dass die Gemeinden für gleichbleibende Einnahmen ihre Hebesätze entsprechend herabsetzen, im Beispielfall von 480 Prozent auf 421 Prozent (<https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/FAQ/faq-die-neue-grundsteuer.html>). Tatsächlich würden aktuell von Städten und Gemeinden die Hebesätze aber vielfach angehoben, anstatt gesenkt zu werden (s. o. Artikel „Focus“). Inso-

fern drohe das Versprechen des Bundesministeriums der Finanzen, die Grundsteuer solle „aufkommensneutral“ sein, leer zu laufen (ebd.).

Dr. Gregor Kirchhof, Inhaber des Lehrstuhls für Öffentliches Recht, Finanzrecht und Steuerrecht an der Universität Augsburg, hält laut dem Bericht des Magazins „Focus“ das Grundsteuermodell des Bundes und Baden-Württembergs für verfassungswidrig: „Beim Bundesmodell gibt es zwei Probleme: Es ist zu kompliziert und ihm gelingt keine gleichheitsgerechte Bewertung. Insbesondere die Bodenrichtwerte sind zu ungenau. Und trotzdem richtet sich die Bewertung beim Bundesmodell und in Baden-Württemberg nach diesen Werten“ (https://www.focus.de/immobilien/analyseder-grundsteuer-wahnsinn-geht-nach-dem-31-januar-erst-richtiglos_id_183477418.html). Er rate den Grundstückseigentümern zum Einlegen eines Einspruchs (https://www.focus.de/immobilien/in-einigen-laendern-verfassungswidrig-top-jurist-raet-vielen-eigentuemern-wehren-sie-sich-gegen-diegrundsteuer_id_180400144.html).

Der Bund der Steuerzahler und der Verband Haus & Grund planen laut einem weiteren Bericht ein Musterverfahren gegen die Bewertung bei der Ermittlung des Grundsteuerwertes im Bundesmodell (<https://www.agrarheute.com/management/finanzen/grundsteuer-hausbesitzer-klagen-gegen-bundesmodell-fakten-601314>).

1. Liegen der Bundesregierung Informationen darüber vor, welche Daten, die die Grundstückseigentümer in der Erklärung zur Grundsteuer im Bundesmodell bis zum 31. Januar 2023 abgeben sollten, den Finanzämtern bereits bekannt sind (vgl. Vorbemerkung der Fragesteller), und wenn ja, welche sind dies?
2. Aus welchen Gründen werden Daten, die den Finanzämtern bereits bekannt sind (vgl. Vorbemerkung der Fragesteller), von den Grundstückseigentümern über die Erklärung zur Grundsteuer im Bundesmodell abgefragt?

Die Fragen 1 und 2 werden zusammen beantwortet.

Der Finanzverwaltung liegen zahlreiche erforderliche Daten, die von anderen Behörden erhoben wurden, nicht oder nicht in elektronisch verwertbarer Form vor, so dass z. B. die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte durch die Landesfinanzverwaltung transparent öffentlich gemacht wurden.

Die Abfrage der Grunddaten, wie Name, Adresse, ID-Nr. und Aktenzeichen, dient der zweifelsfreien Identifizierung und Zuordnung der zu bewertenden wirtschaftlichen Einheiten.

Angaben über die aktuellen tatsächlichen Wohn- und Nutzflächen, Garagen oder Kernsanierungen sind der Finanzverwaltung nur in wenigen Einzelfällen bekannt und regelmäßig nicht elektronisch verfügbar.

3. Liegen der Bundesregierung Erkenntnisse vor, wie viele Städte und Gemeinden in den letzten sechs Monaten die Hebesätze für die Grundsteuer erhöht haben, und wenn ja, wie hoch fällt die Erhöhung im Durchschnitt aus (wenn möglich, bitte nach Bundesländern und Ausmaß der Erhöhung aufschlüsseln)?

Der Bundesregierung liegen hierzu keine Erkenntnisse vor. Die aktuellsten Realsteuer-Hebesätze, zu denen auch die Hebesätze der Grundsteuer gehören, sind noch nicht vom Statistischen Bundesamt aufbereitet und veröffentlicht worden.

4. Für wie viele grundsteuerpflichtigen Liegenschaften des Bundes wurden noch keine Erklärungen zur Feststellung der Grundsteuer abgegeben, und warum ist dies bislang noch nicht erfolgt?

Der Bundesregierung liegen hierzu keine alle Bereiche umfassenden aktuellen Erkenntnisse vor. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) hat für den Liegenschaftsbestand in ihrem Zuständigkeitsbereich bereits im letzten Jahr bei den zuständigen Landesfinanzbehörden eine Fristverlängerung bis zum 31. März 2023 für bisher grundsteuerpflichtige und bis zum 30. September 2023 für bisher grundsteuerbefreite wirtschaftliche Einheiten beantragt. Die BImA wird bis zu den vereinbarten Terminen die entsprechenden Steuererklärungen für Zwecke der Grundsteuer an die Finanzbehörden übermitteln.

5. Hält der damalige Bundesminister der Finanzen, Olaf Scholz, seine Aussage immer noch aufrecht, dass „kein Bürgermeister es überleben wird, wenn er den Hebesatz nicht senkt, wenn es zu Mehreinnahmen in seiner Gemeinde kommt“ (<https://www.demo-online.de/artikel/scholz-kommunen-grundsteuer-erhoehen>)?
6. Welche Anreize könnten Städten und Gemeinden aus Sicht der Bundesregierung gesetzt werden, damit diese die Hebesätze dergestalt senken, dass das Aufkommen aus der Grundsteuer konstant bleibt?

Die Fragen 5 und 6 werden zusammen beantwortet.

Explizites Ziel des Gesetzgebers ist es, die Grundsteuerreform insgesamt aufkommensneutral auszugestalten. Er hat daher an die Gemeinden appelliert, die aus der Neubewertung des Grundbesitzes resultierenden Belastungsverchiebungen durch eine gegebenenfalls erforderliche Anpassung des Hebesatzes auszugleichen, um ein konstantes Grundsteueraufkommen zu sichern (siehe z. B. Bundestagsdrucksache 19/11085, S. 1 und 83).

Als Ausdruck der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie nach Artikel 28 Absatz 2 des Grundgesetzes (GG) besitzen die Gemeinden das verfassungsrechtlich in Artikel 106 Absatz 6 Satz 2 GG verankerte Recht, die Hebesätze der Grundsteuer im Rahmen der Gesetze autonom festzusetzen. Das heißt, die Gemeinden bestimmen, mit welchem Hundertsatz des Steuermessbetrags (Hebesatz) die Grundsteuer zu erheben ist und letztlich somit auch die Höhe des Grundsteueraufkommens.

7. Hat die Bundesregierung bzw. die ihr nachstehenden Behörden eine juristische Prüfung veranlasst, ob das Grundsteuermodell des Bundes verfassungswidrig sein könnte, und wenn ja, wann ist diese Prüfung erfolgt, welche infrage kommenden Grundrechtsverletzungen wurden geprüft, und zu welchem Ergebnis ist man gekommen, und wenn nein, warum nicht?

Die Bundesregierung prüft jedes Gesetzgebungsvorhaben auf seine Verfassungsmäßigkeit und greift dabei auf die in der Bundesregierung vorhandene Expertise zurück, vgl. § 45 der Gemeinsamen Geschäftsordnung der Bundesministerien. So ist auch der Entwurf zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts verfassungsrechtlich (kompetenz- und gleichheitsrechtlich) geprüft worden.

8. Liegen der Bundesregierung Erkenntnisse vor, wie viele Einsprüche bei den Finanzämtern in Bezug auf die Grundsteuererklärung bzw. die hierauf beruhenden Grundlagenbescheide bereits eingegangen sind (wenn ja, bitte nach Bundesländern, Einsprüchen gegen den Bescheid über den Grundsteuerwert, Einsprüchen gegen den Bescheid über den Grundsteuerermessbetrag aufschlüsseln)?

Der Bundesregierung liegen hierzu keine belastbaren Erkenntnisse vor.

9. Hat sich die Bundesregierung eine Auffassung dazu gebildet, wie künftig Grundstückserwerb für Personen mit mittlerem Einkommen, insbesondere für Familien, angesichts steigender Inflation und Zinsen sowie steigender Grundsteuer noch möglich sein soll, und wenn ja, welche Maßnahmen gedenkt die Bundesregierung ggf. zu ergreifen, beispielsweise bei der Grunderwerbsteuer, um den Grundstückserwerb für Private zu fördern bzw. finanzierbar zu machen?

Die Bundesregierung will mehr Menschen in Deutschland ermöglichen, im selbstgenutzten Eigentum zu wohnen. Insoweit wird auf den Koalitionsvertrag der Regierungsparteien (Zeilen 3050 ff.) verwiesen.

