

Reform erzeugt finanzielle Risiken

Finanzen Die umstrittenen Reformpläne zur Grundsteuer sorgen für Bauchgrimmen. Während Kommunen ein Mehr an Bürokratie und sogar Steuerausfälle drohen, fürchtet der Bürger massive Mehrkosten. *Von Ralf Trautwein*

An einer neuen Formel für die Grundsteuer rechnen Experten im Finanzministerium schon seit einem Jahr. Unbürokratisch und einfach soll sie sein. Doch der Widerstand bei Ländern und Experten ist inzwischen so groß, dass Olaf Scholz die Abstimmung über seine Reform jetzt nach hinten verschoben hat.

Der SPD-Finanzminister hatte versprochen, dass mit der Reform alles besser werden würde – doch augenblicklich sieht es nach dem Gegenteil aus. Die neue Grundsteuer steht in der Kritik, weil sich abzeichnet, dass Millionen Deutsche künftig draufzahlen, und auf die Verwaltung überdies hohe Kosten zukommen. Nun hat Scholz kalte Füße bekommen, da Verfassungsrechtler inzwischen Bedenken angemeldet haben, der Reformentwurf des Ministers könne gegen Grundrecht verstoßen.

Steuern zurückholen?

Und das wäre heikel – nicht nur für Scholz, sondern vor allem für die Kommunen. Denn würde eines Tages ein Grundrechtsverletzung richterlich bestätigt, könnten sich Grund- und Immobilieneigentümer die seit der Reform gezahlten Steuern auf dem Rechtsweg zurückholen.

Das wäre auch für VS-Stadtkämmerer Hans Kech ein harter Schlag ins Kontor, da die Grundsteuer eine der wichtigsten kommunalen Einnahmequellen darstellt und auch in Villingen-Schwenningen eine beträchtliche Bedeutung für die Finanzpolitik besitzt: 13,5 bis 14 Millionen Euro kommen pro Jahr über Grundsteuereinnahmen in die Stadtkasse.

Das sind rund fünf Prozent der Gesamteinnahmen im Verwaltungshaushalt. Noch wichtiger für den städtischen „Finanzminister“ ist auf der Einnahmenseite nur die Gewerbesteuer, deren Anteil an den Einnahmen sich in den zurückliegenden wirtschaftlich guten Jahren auf rund 20 Prozent beläuft.

Erst vor kurzem hatte CDU-Wahlkreisabgeordneter Thors-



Die Grundsteuereinnahmen sind für Kommunen eine wichtige Einnahmequelle. Auch in Villingen-Schwenningen bilden sie eine wichtige Säule im Verwaltungshaushalt. *Foto: Thorben Wengert/Pixelio.de*

ten Frei als Mitglied der GroKo den Eckpunktekompromiss für die Grundsteuerreform gelobt und von einer „Entlastung der Eigentümer und Mieter in unserer Region“ gesprochen. Doch selbst Frei, der die Berliner Regierungspolitik in seinem Wahlkreis stets äußerst positiv zu kommunizieren pflegt, erlaubte sich in diesem Kontext Kritik am neuen Rechenmodell aus dem Ministerium des Koalitionspartners.

„Ich hätte mir ein einfacheres Modell gewünscht.“

Thorsten Frei
CDU-Wahlkreisabgeordneter

Er störte sich an „einem komplizierten Verfahren, das für hohe Bürokratie und entsprechende Folgekosten“ Sorge. Frei damals: „Ich hätte mir ein einfacheres Modell gewünscht.“ Einfach ist für Olaf Scholz derzeit freilich gar nichts. Der Mann steht unter Hochdruck. Denn in jedem Fall muss der Finanzminister sicherstellen, dass die Reform bis Ende des Jahres steht, damit am Ende die Kommunen keine Einnahmeausfälle erleiden.

Dazu könnte es nämlich auch kommen. Weil die Verfassungsrichter in Karlsruhe, die den Gesetzgeber mit der Neuregelung beauftragt haben (siehe Infokasten „Eine extrem komplizierte Geschichte“) auch gleich eine Frist gesetzt haben: Dann nämlich dürfen die bisherigen Regeln

nicht mehr angewandt werden. Heißt konkret: Die Grundsteuer fällt weg, die Stadt kann dieses Geld nicht mehr eintreiben und die Bürger müssen nichts mehr zahlen.

Das wäre für den Steuerbürger allerdings zu schön, um wahr zu sein. Derzeit muss man wohl eher das Gegenteil befürchten: Medien berichten von immensen Kostensteigerungen, wenn das neue Grundsteuermodell aus dem Scholz-Ministerium zum Tragen kommen sollte.

Eine extreme Beispielrechnung veröffentlichte gestern das Nachrichtenmagazin „Focus“. In Dresden etwa steige die jährliche Grundsteuer für ein 1936 erbautes Einfamilienhaus mit 768 Quadratmetern Wohnfläche von 31 auf 1538 Euro – was einen Anstieg von rund 4800 Prozent würde. Der Grund: Der vom Finanzamt festgelegte Einheitswert für das Grundstück liegt derzeit deutlich unter dem durchschnittlichen Niveau. Zusätzlich ist die Wohn- und Grundstücksfläche mit 768 Quadratmetern sehr groß, weshalb der Bodenwert und der jährliche Rohertrag steigen und somit auch der Ertragswert zunimmt.

Teuer auch für Mieter

Leidtragende einer solchen Kostenentwicklung wären freilich nicht (nur) Hausbesitzer, sondern auch Mieter. Denn die Grundsteuer darf auf die Miete umgelegt werden. Dabei spricht vieles dafür, dass auch das städ-

tische Amt für Controlling und Finanzen die Zeche mit zahlen müsste – der Arbeitsaufwand infolge deutlich erhöhter bürokratischer Anforderungen dürfte massiv steigen.

Bislang wenig Arbeit in VS

Bislang machte Kämmerer Kech und Co. die Adresspflege die meiste Arbeit in diesem Bereich. Bis auf die Ausfertigung und den Versand der Jahresbescheide fiel nicht viel Arbeit an, denn die eigentliche Rechenarbeit macht

das Finanzamt, wo der Einheitswert festgestellt wird, der die Grundlage für die Höhe der Grundsteuer bildet. Die Stadtverwaltung musste nur noch den Hebesatz dazurechnen. Dabei dürfte es allerdings kaum bleiben, wenn die neue Scholz-Arithmetik einer Rechtsprüfung Stand halten sollte und die Grundsteuerreform tatsächlich so wie jetzt geplant umgesetzt würde. Rund 37 000 Grundsteuer-Objekte in VS müssten mühsam neu bewertet werden.

Eine extrem komplizierte Geschichte

Weil der Einheitswert für die Grundsteuer aus dem Jahr 1964 stammt und mit den heutigen Immobilienpreisen nicht mehr viel zu tun hat, wurde eine Reform der Grundsteuer seit vielen Jahren diskutiert. Vor Jahresfrist meldete das Bundesverfassungsgericht starke Zweifel an, ob die heutige Berechnungsgrundlage überhaupt gerecht ist. Die Verfassungsrichter erlegten dem Gesetzgeber auf, bis 2019 eine neue Regelung zu schaffen – die der Bundesfinanzminister ausarbeiten und der Bundestag beschließen muss. Bei der neuen Grundsteuer, wie sie Finanzminister Scholz nun vorschwebt, handelt es sich um ein wertorientier-

tes Berechnungsmodell. Es ist im Vergleich zum heutigen Modell extrem kompliziert. Grundstückswert, Steuermesszahl und kommunaler Hebesatz (derzeit 425 Prozentpunkte in Villingen-Schwenningen) ergeben die zu zahlende Grundsteuer. Beim Hebesatz handelt es sich um einen prozentualen Steueraufschlag, den jede Gemeinde einzeln festlegt. In den meisten Regionen liegt der Hebesatz zwischen 200 und 400 Prozent. Die Berechnung des Grundstückwertes setzt sich aus der Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert zusammen, die multipliziert werden. Von dieser Summe müssen

Eigentümer und Mieter einen sogenannten „Abzinsungsfaktor“ abziehen. Dieser berechnet sich aus der Nettokaltmiete sowie Wohnfläche, wird für den Jahreszeitraum mal zwölf genommen und mit den umlagefähigen Bewirtschaftungskosten multipliziert. Die Umlagekosten berücksichtigen wertmindernde und werterhöhende Faktoren wie beispielsweise Größe und Ausstattung des entsprechenden Hauses. Die Steuermesszahl ist eine von Scholz festgelegte Kennzahl. Privateigentümer müssen mit 0,34 Promille rechnen, für Genossenschaften und Wohnungsgesellschaften liegt der Wert bei 25 Prozent. *rat*



Thorsten Frei äußerte sich schon vor Wochen kritisch zum Entwurf für die reformierte Grundsteuer.

Foto: NQ-Archiv