

## **Die Reform der Grundsteuer – auf der Suche nach einem Mittelweg**

In der Debatte zur Neuordnung der Grundsteuer gibt es derzeit zwei Pole für die Neubewertung der Grundstücke. Auf der einen Seite steht das komplexe Bewertungsverfahren des Bundes, bei dem viele Experten zweifeln, ob es bis zum 31.12.2024 abgeschlossen werden kann. Auf der anderen Seite befindet sich das bayerische Flächenmodell, dessen Umsetzung zwar einfach sein dürfte, das vielen aber zu holzschnittartig erscheint. Den ersten Vorstoß für einen „dritten Weg“ machten 6 Oberbürgermeister (s. den Beitrag „Zum Schreiben der sechs Oberbürgermeister an Ministerpräsident Kretschmann“) aus Baden-Württemberg mit dem kombinierten Flächen-Richtwert-Modell.

In der jüngsten Ausgabe der „Zeitschrift für Kommunal Finanzen“ (12/2019, S. 265 – 272) hat sich Stefan Ronnecker mit einem Gedanken aus Niedersachsen, dem Flächen-Lage-Modell befasst. Das Modell wurde Ende August 2019 mit seinen Eckpunkten vorgestellt, ist aber offensichtlich nicht weiter konkretisiert worden. Es zeigt jedoch, dass über Kompromisslösungen das letzte Wort wohl noch nicht gesprochen ist. Denn das Flächen-Lage-Modell verfolgt einen streng objektorientierten Ansatz, der eine Äquivalenzbeziehung zwischen Grundstück und gemeindlichen Infrastrukturleistungen erreichen soll.

Anders als in dem Gedanken aus Baden-Württemberg wird jedoch nicht auf den Bodenrichtwert abgestellt. Dieser ist gerade in Ballungsgebieten in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Dabei ist diese Steigerung vor allem nachfragebedingt und weist keinen Bezug zu kommunalen Leistungen auf. Stattdessen soll ein Lagefaktor eingeführt werden, der die Lagegunst des jeweiligen Grundstücks jedenfalls grob definieren soll. Offenbar spielt der Bodenrichtwert dabei im Hintergrund doch eine gewisse Rolle.

Der Gedanke Zahlungen an die Gemeinde an den wirtschaftlichen Vorteil aus deren Infrastrukturleistungen zu knüpfen ist aus dem Beitragsrecht durchaus bekannt. Insbesondere in der Städtebauförderung sollen im Rahmen der Stadtsanierung Ausgleichsbeiträge erhoben werden, die den Wertzuwachs einer Immobilie auf Grund der Sanierungsmaßnahmen widerspiegeln sollen. Ob eine Grundsteuer mit einem vergleichbaren Ansatz mit dem Beitragsrecht kollidiert sei an hier dahingestellt. Schwierig dürfte es allerdings sein einen infrastrukturbezogenen Wertzuwachs für das gesamte Gemeindegebiet festzustellen.

Es dürfte zu spät sein, wie Stefan Ronnecker in seinem Beitrag schreibt, ein solches Modell jetzt noch ausarbeiten und umsetzen zu wollen. Ganz vom Tisch scheint das Modell aber nicht zu sein. Denn interessanterweise hat Hamburg – das sich erst nach der Bürgerschaftswahl im Februar 2020 mit einer möglichen eigenen Ausgestaltung der Grundsteuer befassen will – erklärt, nicht nur den bayerischen Entwurf zu analysieren sondern auch das Vorgehen Niedersachsens (nicht zuletzt wegen der direkten Nachbarschaft) zu beobachten.

Nordrhein-Westfalen hat sich noch vorsichtiger ausgedrückt. Der Finanzminister hat erklärt im ersten Quartal 2020 „ergebnisoffen“ entscheiden zu wollen, ob von

der Öffnungsklausel Gebrauch gemacht werden soll. Sachsen ist zwar schon einen Schritt weiter; denn da in Sachsen das Bewertungsmodell der Bundesregierung als „Bürokratiemonster“ verrufen ist, wird es auf jeden Fall zu einer landeseigenen Lösung kommen. Mehr als ein paar vage Eckpunkte sind jedoch noch nicht bekannt. Die Ungewissheit für die Städte und Gemeinden, nach welchen Kriterien künftig bewertet werden soll, bleibt noch einige Monate bestehen. Auf jeden Fall zeigt die Diskussion das Unbehagen an den zwei derzeit vorliegenden Bewertungslösungen.

Dezember 2019