V4 Grundsteuerreform jetzt nachjustieren – Wohnen muss bezahlbar bleiben

Gremium:	Kreisverband Rostock
Beschlussdatum:	22.03.2024
Tagesordnungspunkt:	7. Aktuelle Debatte/Verschiedene Anträge

Antragstext

Am 01.01.2025 tritt die neue Grundsteuer in Kraft. Erste Prognosen zu den Auswirkungen der Grundsteuerreform in Mecklenburg-Vorpommern zeigen ein erhöhtes Steueraufkommen bei Wohngrundstücken sowie ein reduziertes Steueraufkommen bei Gewerbegrundstücken. Diese erwartete Verschiebung des Steueraufkommens in Mecklenburg-Vorpommern steht im Einklang mit Berichten aus anderen Bundesländern, welche bei der Grundsteuer ebenfalls auf das Bundesmodell setzen. Praktisch bedeutet dies, das es auch bei der politisch versprochenen aufkommensneutralen Umsetzung der Grundsteuerreform zu einer Verteuerung von Wohnen kommt. Angesichts der in den letzten Jahren gerade in den Städten beobachteten Situation von steigenden Mieten aufgrund von Wohnungsmangel, verschärft eine weitere Verteuerung von Wohnen die soziale Spaltung im Land. Die Kommunen, welche sich zur aufkommensneutralen Umsetzung der Reform verpflichtet haben, stehen dieser Entwicklung bisher machtlos gegenüber.

Die einfachste Lösung, die Verteuerung von Wohnen zu verhindern, ist eine bundeseinheitliche Anpassung der Steuermesszahlen, wie sie im Saarland und in Sachsen bereits im Rahmen der Länderöffnungsklausel umgesetzt wurden. Beide Bundesländer haben bereits 2021 die Verteilungswirkung erkannt und die Steuermesszahlen für Nichtwohngrundstücke angepasst. Die Landesregierung in Mecklenburg-Vorpommern hat es versäumt, hier rechtzeitig tätig zu werden. Die Kommunen werden damit bis heute mit den Auswirkungen der Grundsteuerreform alleine gelassen, ohne selbst steuernd eingreifen zu können.

Die Zeit drängt. Um jetzt doch noch eine stärkere Besteuerung von Wohnen zu vermeiden, bleibt nur die Einführung getrennter Hebesätze für Gewerbe- und Wohngrundstücke. Damit ermöglichen wir Kommunen, auf die individuell sehr unterschiedlichen Auswirkungen der Grundsteuerreform zu reagieren und stärken die kommunalen Finanzverwaltungshoheit

Aktuell gibt es bereits acht verschiedene Grundsteuermodelle in den Bundesländern. Jede weitere Differenzierung führt unweigerlich zu mehr Bürokratie. Die Ermöglichung der Einführung getrennter Hebesätze muss daher als bundeseinheitliche Lösung umgesetzt werden, um eine weitere Zersplitterung der Grundsteuerverfahren zwischen den Ländern zu vermeiden.

Als Landesverband Mecklenburg-Vorpommern Bündnis 90/Die Grünen fordern wir daher die Landesregierung auf, sich umgehend für eine bundeseinheitliche Regelung einzusetzen, welche Kommunen die Einführung getrennter Hebesätze für unbebaute Grundstücke, Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke erlaubt.

Begründung

Mecklenburg-Vorpommern hat sich ebenso wie Berlin, Brandenburg, Bremen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen bei der Umsetzung der Grundsteuerreform für eine Anwendung des Bundesmodells entschieden. Die Frist für die Abgabe der Erklärung des Grundsteuerwerts war der 31.01.2023. Aus ersten Kommunen liegen inzwischen Statistiken vor, wie sich die Messbeträge für die einzelnen Grundstückarten im Vergleich zum alten Grundsteuermodell verändert haben. Der Oberbürgermeister von Schwerin hat sich mit einem entsprechenden Bericht bereits an die Presse gewandt (1). Auch die Zahlen für Rostock zeigen die Tendenz, dass das Wohnen durch die Grundsteuerreform teurer wird. Aus anderen Kommunen sind ähnliche Zahlen zu erwarten.

Damit ergibt sich eine Verschiebung des Grundsteueraufkommens von Nichtwohngrundstücken zu Wohngrundstücken. Die Bundesländer Sachsen und das Saarland haben bereits im Jahr 2021 entschieden bei der Bewertung der Grundstücke zwar auf das Bundesmodell zu setzen, die Steuermesszahlen jedoch in einer Landesregelung anzupassen. So gelten im Saarland für nicht überwiegend Wohnzwecken dienende Grundstücke Steuermesszahlen von 0,064 % (Sachsen: 0,072%) , während beim Bundesmodell dort Steuermesszahlen von 0,034 % gelten. Die Steuermesszahlen für überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Grundstück sind im Saarland 0,034 %, in Sachsen 0,036 % und im Bundesmodell 0,031%. Entsprechend der Formel Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz = Grundsteuer ergeben sich so höhere Grundsteuerwerte für Nichtwohngrundstücke, wodurch bei Umsetzung der angekündigten Aufkommensneutralität die Verschiebung des Steueraufkommens von Wohn- zu Nichtwohngrundstücken stark reduziert ist.

Für eine Anpassung der Steuermesszahlen in Mecklenburg-Vorpommern ist die Zeit jedoch abgelaufen, da die sich der von den Finanzämtern berechnete Steuermesswert als Grundsteuerwert x Steuermesszahl berechnet. Eine Änderung der Steuermesszahl würde also alle bisher verschickten Messwertbescheide hinfällig machen. Damit ist eine Umsetzung der Grundsteuerreform zum 01.01.2025 nicht mehr realisierbar. Um die Verteuerung von Wohnen zu verhindern ohne die Aufkommensneutralität zu gefährden bleibt damit allein die inzwischen auch von NRW geforderte Ermöglichung getrennter Hebesätze (2).

1: https://www.svz.de/lokales/schwerin/artikel/neue-grundsteuer-macht-wohnen-in-schwerin-teurer-46566080

2: https://www.n-tv.de/regionales/nordrhein-westfalen/NRW-Finanzminister-will-Anderung-bei-Grundsteuer-article24818780.html