

Der Staatsminister

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN
Postfach 100 948 | 01076 Dresden

Vorsitzender der CDU-Fraktion
im Sächsischen Landtag
Herrn Christian Hartmann, MdL
Bernhard-von-Lindenau-Platz 1
01067 Dresden

Vorsitzender der SPD-Fraktion
im Sächsischen Landtag
Herrn Dirk Panter, MdL
Bernhard-von-Lindenau-Platz 1
01067 Dresden

Damen und Herren Abgeordnete
der CDU-Fraktion
im Sächsischen Landtag

Damen und Herren Abgeordnete
der SPD-Fraktion
im Sächsischen Landtag

nachrichtlich:

Mitglieder der Landesgruppe Sachsen
der CDU/CSU-Fraktion im Deutschen Bundestag

Mitglieder der Landesgruppe Sachsen
der SPD-Fraktion im Deutschen Bundestag

Reform der Grundsteuer

Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete,

nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts im April 2018, dass die Bewertung von Grundstücken aufgrund der sog. Einheitswerte (1964 in West- und 1935 in Ostdeutschland) verfassungswidrig ist, muss die Grundsteuer bis Ende 2019 durch Bundesgesetz neu geregelt werden. Sofern dies nicht gelingt, kann die Grundsteuer ab dem 1. Januar 2020 nicht mehr erhoben werden.

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
L/K/35-G 1000/5/805-
2019/7275

Dresden, 5. Februar 2019



Hausanschrift:
**Sächsisches Staatsministerium
der Finanzen**
Carolaplatz 1
01097 Dresden

Telefon +49 351 564 40000
Telefax +49 351 564 40009

minister@smf.sachsen.de*

www.smf.sachsen.de

Verkehrsverbindung:
Zu erreichen mit den
Straßenbahnlinien 3, 7, 8
Haltestelle Carolaplatz

Für Besucher mit Behinderungen
befinden sich Parkplätze im
Innenhof. Bitte beim Pfortner-
dienst melden.

*Kein Zugang für verschlüsselte
elektronische Dokumente. Zugang für
qualifiziert elektronisch signierte
Dokumente nur unter den auf
www.smf.sachsen.de/eSignatur.html
vermerkten Voraussetzungen.

Im mittlerweile vierten Treffen des Bundesfinanzministers mit den Finanzministern der Länder am 1. Februar 2019 ist es zu einer ersten Verständigung über das weitere Vorgehen gekommen, über die ich Ihnen kurz berichten möchte.

Beide Modelle, das sog. wertabhängige Modell (WAM) und das sog. wertunabhängige Modell (WUM), sind vom Tisch. Stattdessen wird ein Kompromiss angestrebt, der Elemente beider Modelle vereinigen soll. Zuletzt hatte ich Ihnen berichtet, dass sowohl das WAM als auch das WUM für Sachsen erhebliche Nachteile im Bund-Länder-Finanzausgleich verursachen würden, wie die Modellrechnungen des Bundesfinanzministeriums erkennen lassen. Dass dies ein für Sachsen untragbares Ergebnis ist, habe ich in Berlin gegenüber dem Bund wiederholt deutlich zum Ausdruck gebracht. Zwar ist die Datenlage für bundesweite Modellrechnungen zur Grundsteuer als eher schlecht einzustufen. Das hat seine Ursache in der überwiegend fehlenden digitalen Verfügbarkeit der notwendigen Daten. Aus diesem Grund setzen die Modellrechnungen auf die (zum Teil problematische) Heranziehung bundesweit verfügbarer Daten beispielsweise aus dem Mikrozensus sowie auf die in den Ländern geführten Aufzeichnungen auf. Deswegen sind bisherige Tendenzaussagen zur Wirkung einzelner Modelle mit ganz erheblichen Unsicherheiten behaftet. Vieles was in der Presse zu lesen war, auch die Berechnung angeblicher Steuererhöhungen für einzelne Grundstücke, ist schlicht abwegig. Ungeachtet dessen sind wir aber zu dem Schluss gelangt, dass die Modellrechnungen des Bundes zumindest eine grobe Tendenz der bundesweiten Verteilungswirkung erkennen lassen. Hiervon ausgehend, halte ich folgende Punkte aus sächsischer Sicht für entscheidend:

- 1) Die Erhebung darf nicht zu kompliziert werden (Bürokratieaufwand reduzieren).
- 2) Auch wenn eine Veränderung der Bewertung sämtlicher Grundstücke in Deutschland gegenüber dem bisherigen Recht aufgrund des Urteils des Bundesverfassungsgericht zwangsläufig ist, sollten sich die Veränderungen für den Einzelnen im Rahmen halten, d. h. sie müssen politisch noch vertretbar sein.
- 3) Die derzeit im WAM festzustellende massive Anhebung der Werte in Ballungsräumen, insbesondere auch bei Geschäftsgrundstücken in Ostdeutschland, ist der Höhe nach nicht plausibel und bedarf einer Dämpfung.

- 4) Sofern die mit der Neuregelung verbundene Wertsteigerung in Sachsen im Vergleich zu anderen Ländern (trotz v. g. Ziffer 3) zu einer Verschiebung im Finanzausgleich zu Lasten des Freistaates führt, ist dies durch eine Anpassung des Modells auszuschließen; hilfsweise ist eine Änderung des Finanzausgleichs zu fordern.

Die von mir genannten Punkte habe ich nochmals mit Nachdruck in Berlin vorgetragen und mich für deren Berücksichtigung eingesetzt. Dabei sind wir nun wenigstens ein Stück vorangekommen:

Mit dem Verzicht auf die Heranziehung der tatsächlichen Mieten hat der Bund ein wesentliches Modellelement des WAM fallengelassen. Das ist sehr zu begrüßen. Stattdessen soll die regionale durchschnittliche Miete angesetzt werden; letzteres dämpft die Wertermittlung für unsere Grundstücke insofern, als die Mieten selbst in Ballungsräumen auch 29 Jahre nach der deutschen Einheit im Osten weiterhin deutlich unter dem Westniveau liegen. Auf Antrag soll es zusätzlich eine Korrekturmöglichkeit nach unten geben. Auch auf die im WAM noch vorgesehene Steuererklärung über jede einzelne Wohnungsmiete wird verzichtet. Das ist positiv und trägt entscheidend zur Minimierung des Verwaltungsaufwandes bei.

Im Hinblick auf die nicht unproblematischen Bodenrichtwerte soll eine Bildung von Richtwertzonen ermöglicht werden, über die regional entschieden werden kann. Dadurch wird eine regionale Aussteuerung der Richtwerte angestrebt, was ich für sinnvoll halte.

Um die Unterschiede zwischen Ost- und Westdeutschland abzufedern, habe ich in Berlin unterschiedliche Steuermesszahlen für Ost und West im Hinblick auf das weiterhin bestehende Wirtschaftsgefälle gefordert. Auch wenn der Bund meinem sehr weitgehenden Vorschlag zunächst mit Zurückhaltung aufgenommen hat, ist im Zwischenergebnis vom 1. Februar erfreulicherweise ausdrücklich eine nach Grundstücksarten differenzierte Festsetzung von Steuermesszahlen vorgesehen (letzteres hatte der Bund bis zuletzt abgelehnt). Auch in diesem Punkt sind wir einen deutlichen Schritt weitergekommen. Ob dadurch die sächsischen Besonderheiten hinreichend berücksichtigt werden, müssen die neuen Modellrechnungen zeigen.

Schließlich ist es uns gelungen, in das Ergebnispapier (Anlage) unter Ziffer 8 auch die Erarbeitung einer Lösung für den Bund-Länder-Finanzausgleich aufzunehmen. Die Bedeutung dieser vor allem sächsischen Forderung ist letztlich von der Ausgewogenheit des Modells abhängig.

Die genannten Punkte sind in den beigefügten „Eckpunkten“ zusammengefasst und auf dem Weg zu einem späteren Gesetzgebungsverfahren vorerst nur ein Zwischenergebnis. Der Bund wird nun mit der Erstellung eines Gesetzentwurfs beginnen, in dessen Prozess die Länder eng einbezogen werden. Zwar wurde am 1. Februar viel erreicht, dennoch verbleiben eine Menge offener Fragen, die es in den nächsten Wochen zu lösen gilt. Neben neuen Modellrechnungen werden die Gespräche auf Ministerebene fortgesetzt. Es wäre insofern verfrüht, von einer abschließenden Einigung des Bundes mit den Ländern zu sprechen. Darauf hat u. a. der bayerische Ministerpräsident am Wochenende völlig zu Recht hingewiesen. Dessen Vorstellungen gehen nach wie vor in Richtung eines reinen (wertunabhängigen) Flächenmodells. Dennoch bin ich der Meinung, dass zum ersten Mal seit vielen Jahren eine Annäherung aller Länder gelungen ist, wie die Elemente einer neuen Grundsteuer aussehen könnten.

Ob der in Aussicht genommene Weg tragen wird, kann man erst beurteilen, wenn die noch offenen Fragen vom Bund für uns zufriedenstellend beantwortet sind – insbesondere wenn die sich im bisherigen WAM zeigende Unwucht zu Lasten der ostdeutschen Länder, vor allem Sachsens, beseitigt ist. Dazu wird es weiterer ganz intensiver Verhandlungen mit dem Bund bedürfen. Die kommunalen Spitzenverbände auf Bundesebene (Deutscher Städtetag) haben in ersten Stellungnahmen die Eckpunkte begrüßt. Mit den Landesverbänden sind wir ebenfalls im Gespräch. Für die Kommunen in Sachsen ist wichtig, dass wir Planungssicherheit durch eine verfassungsgemäße Regelung spätestens zum Ende des Jahres schaffen. Bei allen Verhandlungen zwischen Bund und Ländern darf man nicht vergessen, dass es sich bei der Grundsteuer um eine kommunale Steuer handelt, über deren Höhe jede einzelne Kommune mit dem Hebesatz letztlich selbst entscheiden kann.



Über die weiteren Verhandlungsschritte mit dem Bund werde ich Sie weiterhin mündlich und ggf. auch schriftlich informieren.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Matthias Haß'.

Dr. Matthias Haß

Anlage

Eckpunkte für die Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts

1. Bei Wohngrundstücken wird zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage an die aus dem Mikrozensus des Statistisches Bundesamtes abgeleiteten **durchschnittlichen Nettokaltmieten** (Mieten aus dem Mikrozensus, nach Mietstufen gestaffelt) angeknüpft. Anstelle der durchschnittlichen Nettokaltmiete wird die **tatsächlich vereinbarte Nettokaltmiete** angesetzt, wenn der Eigentümer dem Mieter Grundstücke oder Grundstücksteile zu einer Nettokaltmiete überlässt, die bis zu **30 Prozent unterhalb der durchschnittlichen Nettokaltmiete** liegt. Überlässt der Eigentümer dem Mieter Grundstücke oder Grundstücksteile zu einer Nettokaltmiete, die über 30 Prozent unterhalb der durchschnittlichen Nettokaltmiete liegt, ist die **um 30 Prozent geminderte durchschnittliche Nettokaltmiete** anzusetzen.
2. Das **Baujahr** ist für die Ermittlung des Grundstückswerts ein notwendiger Bewertungsparameter. Für Gebäude, die vor 1948 erbaut wurden, genügt aus Vereinfachungsgründen in der Erklärung die Angabe „Gebäude erbaut vor 1948“.
3. Ausgangspunkt für die Bewertung von Grund- und Boden sind die Bodenrichtwerte. Die Finanzverwaltung kann ergänzende Vorgaben zur Bestimmung der Bodenrichtwertzonen (Größe) machen, § 196 Abs. 1 BauGB. Die Gutachterausschüsse können Bodenrichtwertzonen zu noch größeren Zonen (Lagen) zusammenfassen. Für Kommunen, deren mittleres Bodenwertniveau **unter dem Landesdurchschnitt** Wohnen liegt, kann optional das für die Kommune jeweils ermittelte „mittlere Bodenwertniveau“ als „Ortsdurchschnittswert“ angesetzt werden (De-minimis-Regelung).
4. Soweit für **gemischt genutzte Grundstücke** sowie **Geschäftsgrundstücke** weder tatsächlich vereinbarte Mieten vorliegen noch ortsübliche Mieten ermittelt werden können, ist anstelle des Ertragswertverfahrens ein gegenüber dem geltenden Recht **vereinfachtes Sachwertverfahren** anzuwenden (statt über 30 Angaben sind dann nur 8 erforderlich).
5. Die Reform wird aufkommensneutral gestaltet. Die **Steuermesszahl** für die Neuregelung des Grundsteuer- und Bewertungsrechts unter Berücksichtigung der Punkte 1 bis 4 beträgt bei konstanten Hebesätzen nach erster grober Schätzung 0,325 ‰. Die Steuermesszahl wird nach Grundstücksarten differenziert. Für die jeweiligen Grundstücksarten wird die Steuermesszahl regelmäßig überprüft und gegebenenfalls angepasst.
6. Für die **Grundsteuer A** für die Land- und Forstwirtschaft wird ein Ertragswertverfahren, gemäß dem Gesetzentwurf des Bundesrats (BR-Drs. 515/16) eingeführt.
7. Die Kommunen erhalten die Option, eine **Grundsteuer C** auf unbebaute baureife Grundstücke zu erheben.
8. Es wird eine Lösung hinsichtlich der Auswirkungen für den **Länderfinanzausgleich** erarbeitet.