Betriebskostenaktuell
Alles rund um die Wohnkosten

Ausgabe 67 | Oktober 2020

Kommentar von VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner

Grundsteuerreform: Es bewegt sich was im Norden

VNW- Verbandsdirektor Andreas Breitner. Foto: VNW, Bertold Fabricius, Hamburg

Liebe Leserinnen und Leser,

in Sachen Reform der Grundsteuer ist in Norddeutschland in den vergangenen Wochen Bewegung gekommen. Hamburgs Finanzsenator Andreas Dressel stellte Eckpunkte für die Reform vor. Schleswig-Holsteins Finanzministerin Monika Heinold rückte - nachdem die Koalitionsparteien CDU und FDP aufbegehrten - von ihrer Festlegung auf das Bundesmodell ab. In Mecklenburg-Vorpommern wiederum wird hinter den Kulissen noch gerungen.

Am weitesten ist Hamburg. In der Hansestadt wird den Worten von Dressel zufolge von 2025 an die Grundsteuer mit Hilfe eines sogenannten Fläche-Lage-Modells berechnet. Im Kern basiert die Höhe der Grundsteuer dann auf der Grundstücks- bzw. der Gebäudefläche und der aus dem Mietenspiegel bekannten Lage (normale bzw. gute Lage) des Grundstücks bzw. des Gebäudes. Wohngebäude werden bei der Berechnung der Höhe der Grundsteuer begünstigt.

Der Hamburger Weg bei der Grundsteuerreform wird das bezahlbare Wohnen nicht gefährden. Er ist klug, einfach und überzeugend. Damit weicht er diametral von dem Reformvorschlag von Bundesfinanzminister Olaf Scholz ab, der kompliziert, teuer und ungerecht ist. Das jetzt vorgelegte Hamburger Grundsteuermodell wird nach unserer ersten Begutachtung dafür sorgen, dass die Wohnkosten auf ganz Hamburg bezogen nicht weiter steigen.

In Schleswig-Holstein haben die Grünen nun vorgeschlagen, das Bodenwertmodell aus Baden-Württemberg zu übernehmen. Es ist zunächst einmal gut, dass jetzt auch bei den Grünen im Norden ein Nachdenken darüber eingesetzt hat, ein eigenes Modell für die Grundsteuer zu entwickeln. Das birgt die Chance, dass regionale Besonderheiten berücksichtigt werden.

Aber die große Rolle, die der Bodenrichtwert beim baden-württembergischen Modell spielt, widerspricht der Absicht, das Wohnen nicht zu verteuern. Gerade in den besonders nachgefragten Wohnvierteln sind in den vergangenen Jahren die Bodenrichtwerte dramatisch gestiegen. Wenn diese Steigerung künftig die Grundsteuer maßgeblich bestimmt, werden Menschen mit mittlerem und geringem Einkommen sich dort das Wohnen nicht mehr leisten können. Die bisherige Aufteilung der Städte in reiche und arme Stadtviertel wird auf Jahrzehnte hinaus zementiert.

Wer dem Bodenrichtwert bei der Bemessung der Grundsteuer eine so große Bedeutung beimisst, verabschiedet sich von der sozialen Durchmischung von Wohnvierteln. In Quartieren, die zentrumsnah oder an besonders schönen Orten liegen, wo Bus und Bahn im Minutentakt fahren, ausreichend Kitas und Schulen existieren sowie Supermärkte und Einkaufsläden in fünf Minuten zu Fuß zu erreichen sind, werden künftig die Wohlhabenden leben. Jene, die es nicht so dicke haben, werden dann in die Wohnviertel am Ortsrand vertrieben. Dorthin, wo die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr unzureichend ist, wo lange Wege zum Supermarkt oder Arzt notwendig sind und die abends wie ausgestorben wirken, weil es kaum Kneipen oder Gaststätten gibt.

In Mecklenburg-Vorpommern ringen, so war zu erfahren, die Experten noch um eine sinnvolle Lösung bei der Grundsteuerreform. Man sympathisiere zwar mit der Idee einer länderspezifischen Lösung, heißt es. Allerdings seien die Kosten für eine landeseigene Softwareentwicklung nicht zu stemmen. Insofern läuft es im Nordosten wohl auf das Bundesmodell hinaus.

Der VNW hat in den vergangenen Jahren stets regionale Lösungen angemahnt, für ein reines Flächenmodell geworben und sich dagegen ausgesprochen, die Grundsteuer als verkappte Vermögenssteuer zu missbrauchen. Mit den Einnahmen aus der Grundsteuer wird die staatliche Infrastruktur finanziert, die jeder gleich nutzt. Allerdings erkennen wir auch an, dass die Einbeziehung eines lageabhängigen Faktors die bislang geäußerte Kritik an einem reinen Flächenverfahren ausräumen kann.

Nach dem gegenwärtigen Stand der Dinge ist Hamburg das Optimum. Hier entwickelt der rot-grüne Senat ein Flächen-Lage-Modell, das den Anforderungen des Bundesverfassungsgerichts entspricht, aber bei der Erhebung der Grundsteuer große Unterschiede zwischen den Wohnquartieren vermeidet.

Das wäre im Sinne aller. Im Sinne der Mieterinnen und Mieter, deren Wohnnebenkosten ohnehin schon hoch sind. Im Sinne der Kommunen, die auf die Einnahmen der Grundsteuer angewiesen sind und im Sinne der Wohnungswirtschaft, die ein einfaches, unbürokratisches und vor allem rechtssicheres Modell möchte.

Andreas Breitner