



# HESSISCHER LANDTAG

08. 12. 2021

Plenum

## Änderungsantrag

### Fraktion DIE LINKE

zu Gesetzentwurf  
Landesregierung

**Hessisches Grundsteuergesetz (HGrStG) in der Fassung der Beschlussempfehlung  
Drucksache 20/6872 zu Drucksache 20/6379**

Der Landtag wolle beschließen:

Der Gesetzentwurf in der Fassung der Beschlussempfehlung des Haushaltsausschusses wird wie folgt geändert:

§ 6 wird wie folgt geändert:

a) Nach Abs. 3 wird als neuer Abs. 4 eingefügt:

„(4) Für selbstverwaltete gemeinschaftliche Wohnprojekte, deren Zweck dem genossenschaftlichen Wohnen gleichkommt, werden die Steuermesszahlen nach den Abs. 1 und 2 für die Flächenbeträge nach § 5 Abs. 2 und 3 auf Antrag um 25 Prozent ermäßigt.“

b) Der bisherige Abs. 4 wird zu Abs. 5.

### Begründung:

Zu a)

Die gemäß § 15 Abs. 4 des Grundsteuergesetzes erfolgende Begünstigung von Genossenschaften und Vereinen, die an ihre Anteilseignerinnen und Anteilseigner respektive Mitglieder vermieten, trägt der Förderung von bezahlbarem Wohnraum Rechnung. Leider werden anderweitig organisierte Wohnprojekte dahingehend benachteiligt, dass sie keine Ermäßigung auf die Grundsteuer erhalten. Angesichts der komplexen Landschaft an selbstverwalteten Projekten ohne Gewinnerzielungsabsicht bedarf es einer Anpassung des Gesetzes mit dem Ziel, genossenschaftsähnliche Wohnprojekte bei der Ermäßigung der Steuermesszahl mit genossenschaftlichen Wohnprojekten gleichzustellen. Eine Angleichung ist zunächst erforderlich, weil die Neuregelung der Grundsteuer möglichst mietkostenneutral erfolgen soll und dies im Hinblick auf die besteuerten Projekte ohne Reduktion der Steuermesszahl sehr schwierig sein wird. In Frankfurt etwa bestehen mehrere Wohnprojekte in Gegenden mit einem nominell sehr hohen Bodenrichtwert (zum Beispiel im Bahnhofsviertel), die nur aufgrund der Vergabe durch Konzeptverfahren finanziert werden konnten. Nach unseren Schätzungen werden diese Projekte ohne eine Angleichung eine erheblich höhere Grundsteuer zahlen müssen, was steigende Mietkosten für die Mieterinnen und Mieter bedeutet.

Die Angleichung ist zudem als Förderung selbstverwalteten, gemeinschaftlichen Wohnens geboten. Damit wird bei der Grundsteuergesetzgebung vollzogen, was in anderen Bereichen bereits erfolgt ist. So werden sowohl bei Fördermöglichkeiten als auch bei der Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität auch genossenschaftsähnliche Projekte berücksichtigt. Maßgebende Kriterien bei genossenschaftsähnlichen Wohnprojekten, die eine Begünstigung rechtfertigen, sind: Die Mitglieder der Wohnprojekte wohnen selbst vor Ort (Selbstnutzung). Sie sind sowohl Mieterinnen und Mieter als auch Trägerinnen und Träger des jeweiligen Projekts. Die Projekte verwalten sich selbst und ihre Mitglieder entscheiden in demokratischer und gleichberechtigter Form. Die Wohnprojekte sind für immer oder zumindest auf lange Dauer angelegt und haben sich dazu jeweils eine Rechtsform gegeben, die das gewährleistet. Gemeinschaftliche Wohnprojekte wirken zudem regelmäßig in ihre Nachbarschaften und Quartiere durch Veranstaltungen oder öffentliche Ange-

bote. Auf dieser Grundlage werden Projekte des Mietshäuser Syndikats bspw. bei der Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität in zahlreichen Bundesländern und Städten – auch in Hessen – berücksichtigt und im Rahmen von Förderungen genossenschaftlichen Projekten gleichgestellt. Das ist insofern naheliegend, als es sich organisatorisch um Vereine handelt, die sich aus den Mieterinnen und Mieter zusammensetzen. Allerdings sind die Häuser nicht im unmittelbaren Eigentum der Vereine, sondern gehören individuellen Hausbesitz-GmbHs, sodass die Bedingungen des § 15 Abs. 4 des Grundsteuergesetzes formell nicht erfüllt sind. Jedoch sind die alleinigen Gesellschafter dieser GmbHs der jeweilige Hausverein und die Mietshäuser Syndikat GmbH mit eingeschränktem Mitbestimmungsrecht. Dieses Konstrukt zielt auf die Unveräußerlichkeit der einmal erworbenen und in Selbstverwaltung überführten Liegenschaften ab, um Spekulation mit Wohnraum auszuschließen. Damit handeln diese Projekte zwar direkt im Sinne des Gesetzgebers, finden jedoch bei der Ermäßigung der Grundsteuer aus formellen Gründen keine Berücksichtigung. Aber auch andere Organisationsformen gemeinschaftlichen Wohnens, die nicht explizit gegen Spekulation eintreten, jedoch langfristig angelegt sind, sollten bei der reduzierten Grundsteuer aus den folgenden Gründen Beachtung finden: Erstens ermöglicht gemeinschaftliches Wohnen eine besonders effiziente Nutzung von Wohnraum dahingehend, dass nur zeitweilig benötigte Räume bspw. für Homeoffice, Musizieren, Handarbeiten, Reparaturen etc. geteilt werden können. Zweitens fördern selbstverwaltete Projekte innerhalb ihrer Bewohnerschaft Autonomie, Gemeinschaft und Innovation und erhöhen damit die Lebensqualität und gesellschaftliche Teilhabe. Drittens tragen sie zur Entwicklung ihres jeweiligen Wohnumfelds durch Aktivitäten und – insbesondere soziales – Engagement sowie Einbindung der Nachbarschaft bei. Daher schlagen wir vor: Selbstverwaltete und genossenschaftsähnliche gemeinschaftliche Wohnprojekte sollten in § 6, durch Einführung eines weiteren Absatzes, ebenfalls Berücksichtigung bei der Ermäßigung der Steuermesszahlen nach den Abs. 1 und 2 für die Flächenbeträge nach § 5 Abs. 2 und 3 um 25 Prozent finden.

Ein erheblicher Mehraufwand für die Finanzbehörden ist angesichts der geringen Anzahl derartiger Projekte nicht zu erwarten. Neben einem Kriterienkatalog, dessen Erfüllung bei der Antragstellung nachgewiesen werden muss, ist zusätzlich ein vereinfachtes Verfahren in Form einer Positivliste denkbar. So erfüllen Projekte, die strikt gleich organisiert sind (bspw. Projekte des Mietshäuser Syndikats) oder erfolgreich an einem Konzeptverfahren für gemeinschaftliches Wohnen teilgenommen haben, zahlreiche Kriterien, die nicht gesondert überprüft werden müssen.

Zu b)  
Redaktionelle Änderung.

Wiesbaden, 3. Dezember 2021

Der Fraktionsvorsitzende:  
**Jan Schalauske**