

Stenografischer Bericht

Teil I

– öffentliche Anhörung –

33. Sitzung – Haushaltsausschuss

3. November 2021, 9:03 bis 11:13 Uhr
und 11:20 bis 12:39 Uhr

Anwesend:

Vorsitz: Kerstin Geis (SPD)

CDU

Lena Arnoldt
Jürgen Banzer
Frank Lortz
Michael Reul
Michael Ruhl

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Miriam Dahlke
Frank-Peter Kaufmann
Felix Martin
Karin Müller (Kassel)

SPD

Tanja Hartdegen
Esther Kalveram
Marius Weiß

AfD

Erich Heidkamp
Bernd-Erich Vohl

Freie Demokraten

Marion Schardt-Sauer

DIE LINKE

Jan Schalauske

Fraktionsassistentinnen und -assistenten:

CDU:	Markus Schäfer
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN:	Lea Weinel-Greilich
SPD:	Gerfried Zluga Jasmin Köster
AfD:	Roman Bausch
Freie Demokraten:	Marcel Winter
DIE LINKE:	Sofrony Riedmann Stefan Würzbach

Landesregierung, Rechnungshof, etc.

Name (bitte in Druckbuchstaben)	Amtsbe- zeichnung	Ministerium, Behörde
Beuth	MR	HMWEUW
Eilzer	MR'in	HMoj
Janou	RRin	HMoj
Illmer	MRin	HMdIS
Yulern	RRin	HMdIS
Tuchmann	ZOR	HGM
Zluga	Referent	SPD-Fraktion
Koster	Kulturbeis	SPD-Fraktion
Hulke	MdL	SPD-Fraktion
Wischhof		VfW Südwest
Steinert		HHT
Coenen-Staß	RR	HMWK
DIETER, Jiguo	Direktor	HHT
Schilling, Alina	Tb	HMdF
Spröbecker	RRD	HStK
Winter, Marcel	RF	FDP-Fraktion
Winkel, Stefan	RD	HMdF

Name (bitte in Druckbuchstaben)	Amtsbe- zeichnung	Ministerium, Behörde
Gerstel, Johannes	RD	HMdF
Morawski, Andrei	RD	HLT
Stem, Walter	MR	HMWZVW
Schlagl, Philipp	KA	HMdF
Brinkmann, Dagmar	HR/in	HMdF
KRANICH, PATRIK	LAR	↳
Schmidt, Stefan	RD	HMdF
Michael Boddenberg	M	HMdF
Martin J. Worms	StS	HMdF
Dr. Gerrit Rüdiger	MinDirig	HMdF
Regine Bantzer	VPr'in	HRH

Protokollierung: Stefan Kamperfer

Teil 1**öffentlich, Beginn: 9:00 Uhr****Öffentliche mündliche Anhörung**

**Gesetzentwurf
Fraktion der Freien Demokraten
für ein Hessisches Grundsteuergesetz
– Drucks. [20/5538](#) –**

und

**Gesetzentwurf
Landesregierung
für ein Hessisches Grundsteuergesetz (HGrStG)
– Drucks. [20/6379](#) –**

hierzu:

Schreiben des HMdF vom 19.08.21

(verteilt an Mitglieder und FraktAsse HHA am 21.09.21)

Stellungnahmen der Anzuhörenden
– Ausschussvorlage HHA 20/44 –

(Teil 1 verteilt am 27.10.2021, Teil 2 am 29.10.21)

Anzuhörende:

Institution	Name
Hessischer Landkreistag	Direktor Dr. Michael H. Koch Referatsleiter Daniel Rühl Referendarin Johanna Hammer
Hessischer Städte- und Gemeindebund	Dr. David Rauber
Hessischer Städtetag	Geschäftsführender Direktor Dr. Jürgen Dieter
Hochschule Trier - Umwelt-Campus Birkenfeld	Prof. Dr. Dirk Löhr
Deutscher Bundestag	Albrecht Glaser, MdB
Stadt Frankfurt am Main	Dr. Bastian Bergerhoff

Stadt Frankfurt am Main	Ronny Hahn
Zentraler Immobilienausschuss e. V. (ZIA)	Torsten Labetzki
Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. (VdW Südwest)	Abteilungsleiterin Anke Kirchhof
Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e. V.	Mario Como
Verband Wohneigentum Hessen e. V.	Michael Schreiber
Steuerberaterkammer Hessen	Herrn Dipl.-Bw. (FH) Thomas Hener
Bund der Steuerzahler e. V. (BdSt)	Vorsitzender Joachim Papendick Jochen Kilp
Hessischer Bauernverband e. V.	Brigitte Barkhaus
Deutsche Steuergewerkschaft Hessen (DSTG)	Landesvorsitzender Michael Volz stellv. Landesvorsitzender Joachim Laux
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK e. V.)	Elke Dietrich
Vereinigung der hessischen Unternehmerverbände e. V. (VhU)	Kai Wächter
Hessischer Handwerkstag	Michael Steinert

Vorsitzende: Meine sehr verehrten Damen und Herren! Ich begrüße Sie recht herzlich zur heutigen Sitzung des Haushaltsausschusses. Ich begrüße besonders Herrn Finanzminister Boddenberg, Herrn Staatssekretär Dr. Worms, die Damen und Herren des Rechnungshofs sowie die Damen und Herren Anzuhörende, die heute hier sind.

Bevor wir in die Tagesordnung eintreten, möchte ich Ihnen mitteilen, dass sich der Ältestenrat gestern mit der Frage beschäftigt hat, ob Sie an Ihrem Sitzplatz einen Mund-Nasen-Schutz tragen müssen. Nein, das müssen Sie nicht mehr. Sie dürfen ihn tragen, wenn Sie möchten, Sie müssen aber nicht. Sobald Sie sich aber von Ihrem Platz erheben und hinausgehen, um beispielsweise etwas zu trinken oder zu essen, weil das im Plenarsaal nicht gestattet ist – Herr Kaufmann, korrigieren Sie mich bitte, wenn ich etwas Falsches sage! –, bitte ich Sie, Ihren Mund-Nasen-Schutz zu tragen.

Wir haben viele Zusagen zu der heutigen Anhörung. Ich möchte an die Anzuhörenden adressieren, dass Sie davon ausgehen dürfen, dass alle Abgeordneten, die hier im Raum sitzen, Ihre schriftlichen Stellungnahmen gelesen haben. Daher bitte ich Sie, Ihren Redebeitrag mit Blick auf die Menge der Anzuhörenden auf ungefähr drei Minuten zu begrenzen und nicht zu wiederholen, was in Ihrer schriftlichen Stellungnahme steht.

Herr **Dr. Koch:** Sehr geehrte Frau Vorsitzende, sehr geehrte Abgeordnete, sehr geehrter Herr Minister! Ich bedanke mich zunächst einmal, dass wir die Möglichkeit zur Stellungnahme haben. Auf die schriftliche Stellungnahme nehme in Bezug.

Der vorliegende Gesetzentwurf der Fraktion der FDP lässt aus unserer Sicht die Möglichkeit zur Erhebung der Grundsteuer C auf baureife Grundstücke vermissen. Dadurch würde aus kommunaler Sicht ein wichtiges Anreizinstrument nicht genutzt.

Zudem ist kritisch anzumerken, dass die Möglichkeit einer innergemeindlichen Differenzierung fehlt, so wie es das Flächen-Faktor-Modell der Landesregierung vorsieht. Insofern halten wir das im kommunalen Interesse für insgesamt ausgewogener und deutlicher.

Die Landesregierung hat darauf hingewiesen, dass die Reform steueraufkommensneutral sein soll, was aus der Sicht meines Verbands von Interesse ist.

Herr **Dr. Rauber:** Frau Vorsitzende, meine Damen und Herren Abgeordnete, einen schönen guten Morgen! Auch bei mir geht es recht kompakt. Die Stellungnahme liegt Ihnen ja vor.

Kurz gesagt, sehen wir als Städte- und Gemeindebund – das wird auch einmütig in unseren Gremien so getragen – die Vorzüge des Gesetzentwurfs der Landesregierung gegenüber dem anderen zu diskutierenden Gesetzentwurf der Freien Demokraten insbesondere darin, dass der Gesetzentwurf der Landesregierung auch die Wertverhältnisse mitberücksichtigt und auch erlaubt, eine Grundsteuer C zu erheben.

Uns ist wichtig, dass die Beibehaltung der Vornahme der Bewertungstätigkeit bei der Finanzverwaltung verbleibt. Auch das ist eine Forderung, die der Gesetzentwurf erfüllt. Er lässt nach unseren vorsichtigen, überschlägigen ersten Berechnungen zumindest die Möglichkeit offen, dass es ein mindestens stabiles oder vorzugsweise auch höheres Messbetragsvolumen gibt. Wir haben in Hessen durch die lange Jahre unterbliebene Neubewertung des Grundbesitzes auch im Ländervergleich sehr hohe Grundsteuer-B-Hebesätze. Mit einer entsprechend breiteren Bemessungsgrundlage könnten die in der Perspektive möglicherweise sinken.

Wir hätten uns gewünscht, dass nicht nur die unterschiedlichen Wertverhältnisse innerhalb der einzelnen Stadt oder Gemeinde berücksichtigt werden, sondern auch die interkommunalen Unterschiede. Wir sind in unseren Gremien einmütig der Auffassung, dass es hinsichtlich des Infrastrukturangebots von Frankenu, Frankenberg und Frankfurt am Main durchaus Unterschiede gibt. Das sind Unterschiede, die sich in Wertverhältnissen zumindest mit ausdrücken, wobei in dem Grundansatz des Gesetzentwurfs der Landesregierung zutreffend davon ausgegangen wird, dass nur ein Teil der unterschiedlichen Grundstückswerte aus der kommunalen Infrastruktur herührt; denn wie ertragreich oder ertragversprechend ein Grundstück ist und welche Nutzungsmöglichkeiten vielleicht nachgefragt werden, ist eine Frage beispielsweise der Lage im überörtlichen Verkehrsnetz. Auch die differiert im Land kräftig.

Wir begrüßen sehr, dass die Grundsteuer C gegenüber dem Bundesmodell handhabbarer und vor allen Dingen für viel mehr Städte und Gemeinden in der Perspektive anwendbar ist; denn wir hätten im Bundesmodell eine Begrenzung der Grundsteuer C auf Gemeinden, die es schaffen, 10 % ihrer Gemeindefläche als Siedlungsfläche zu haben. Das ist im hessischen Modell deutlich besser dadurch, dass sich die Mindestausdehnung auf 10 % der Siedlungsfläche im jeweiligen Gemeindegebiet begrenzt. Damit wird das für viel mehr Städte und Gemeinden geöffnet.

Stichwort „Aufkommensneutralität“. Uns ist keine Stadt oder Gemeinde bekannt, die in der Vergangenheit Hebesätze mutwillig angehoben hätte, sondern auch wir unterliegen dem hier im Landtag immer wieder beschlossenen und zu Recht inhaltlich hochgehaltenen Gebot des Haushaltsausgleichs. Hebesätze sind anerkanntermaßen auch dafür da – das sage nicht ich, sondern das sagt das Bundesverwaltungsgericht immer wieder –, die Handlungsfähigkeit zu gewährleisten, wenn Aufgabenbelastungen anderweitig nicht abgedeckt sind. So ist es in vielen Fällen in der Vergangenheit gewesen. Daher sind wir – Stichwort „Aufkommensneutralität“ – nicht dagegen und verschließen uns dem nicht, haben dies aber nicht allein in der Hand, sondern die Verantwortlichkeiten liegen hier im Hessischen Landtag.

Herr **Dr. Dieter**: Frau Vorsitzende, meine Damen und Herren! Es gibt viel Übereinstimmung mit dem Modell der Landesregierung. Auch das, was die Kollegen zur Grundsteuer C gesagt haben, können wir gegenzeichnen. Auch wir erwarten noch, dass man die Frage der unterschiedlichen Bewertungen so assimiliert, dass wir das Ganze in Umlagepflichten und KFA-Bewertungen umsetzen können. Das wird sicherlich gelingen. Aber das muss noch geklärt werden, weil die Bewertungen immer lokal bezogen unterschieden werden und die überregionale Position damit nicht automatisch angepasst ist, wie Herr Dr. Rauber das eben zutreffend gesagt hat.

Vielleicht ein bisschen mehr zu Aufkommensneutralität. Wir haben die Sorge, dass die Aufkommensneutralität, wenn sie denn unbedingt kommen soll, Erwartungen weckt, die dann nicht gehalten werden können. Aufkommensneutralität könnte so missverstanden werden, als würde die Steuer für die einzelne Steuerbürgerin bzw. den einzelnen Steuerbürger gleich bleiben. Aber genau das wird nicht der Fall sein. Das Bundesverfassungsgericht wollte mit der Neuordnung, dass es Sieger und Verlierer gibt, und so wird es dann auch kommen. Der Begriff „Aufkommensneutralität“ könnte da Missverständnisse erzeugen.

Zu Recht ist die Philosophie nicht nachzuvollziehen, die Städte erhöhten beständig die Grundsteuer, wenn sie dies für ihre Arbeit benötigten. Dass sie das nicht gern tun, hat Herr Dr. Rauber schon ausgeführt. Ich kenne keinen Finanzverantwortlichen in einer Stadt, der gerne die Grundsteuer nach oben setzt. Da ist mir noch niemand begegnet. Das wird immer mit größerer Sorgfalt getan. Warum man nun justament mit der Wende hin zum neuen Recht da eine Schranke einziehen will, ist nicht ganz zu verstehen.

Man muss auch die Frage stellen: Wie lange soll denn die Aufkommensneutralität gelten, ein Jahr, zwei Jahre, drei Jahre? Das sind viele Fragezeichen bis hin zu dem von uns auf den ersten Blick gern entgegengenommen Service, dass man die neuen Hebesätze seitens des HMdF ausrechnet. Auch darüber müssen wir vielleicht noch einen Moment nachdenken.

Die Frage der Aufkommensneutralität ist nicht akut. Sie wird vor allem dann kommen, wenn das Jahr 2025 heranrückt. Dann gibt es noch einmal Diskussions- und Klärungsbedarf. Wir sind an der Stelle mit dieser Vorgabe nicht ganz glücklich. Das ist noch zu diskutieren.

Alles Übrige haben wir im Wesentlichen positiv gesehen.

Abg. **Marion Schardt-Sauer**: Guten Morgen auch von meiner Seite! Vielen Dank an alle Akteure, dass Sie sich mit den Entwürfen, unter anderem mit dem Entwurf von uns Freien Demokraten, auseinandersetzen, damit wir da auf einen guten Weg kommen.

Ich nehme zunächst einmal zur Kenntnis, dass die Kommunalen Spitzenverbände grundsätzlich die Möglichkeit, eine weitere Steuer zu erheben, begrüßen. Die Frage der auskömmlichen Ausstattung der Kommunen, die auch uns sehr am Herzen liegt, ist aber nicht allein in dem Paket Grundsteuer zu erledigen, sondern das ist eine Gesamtproblematik von verlagerten Aufgaben und verfügbaren Mitteln. Das vielleicht nur zu dieser breiten Flanke, die insbesondere Sie, Herr Dr. Dieter, angesprochen haben, nämlich die Frage der Aufkommensneutralität. Wenn es an der einen Stelle klemmt, sucht man bei einem anderen eine Möglichkeit.

Wir haben in unserem Entwurf bewusst das reine Flächenmodell in der Anwendung – das war auch eine Vorgabe der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts –, das nachvollziehbar sein soll. Das andere Extrem ist die massivste Differenzierung, die zum einen aufwendig und zum anderen irgendwann nicht mehr nachvollziehbar ist. Das ist unser Votum zum Scholz-Modell. Unser Modell und auch das Modell der Landesregierung gehen nicht diesen Weg.

Für die kommunale Ebene muss eine Frage sein – egal, wer die Faktoren ausrechnet –, wie das Ganze Jahr für Jahr in der Praxis handhabbar ist. Bei dem Flächen-Faktor-Modell der Landesregierung muss eine Wertanpassung stattfinden. Wir haben also Veränderungen im System, was einen gewissen Aufwand nach sich zieht. Das konnte ich nicht ganz nachvollziehen. Vielleicht könnten Sie ergänzend noch etwas dazu sagen, was bei allen dreien zu dem Votum bezüglich der Praktikabilität und möglichst wenig Bürokratie führte.

Abg. **Bernd-Erich Vohl**: Auch ich wünsche einen guten Morgen! Ich freue mich, dass so viele Anzuhörende gekommen sind, um ihre Stellungnahmen hier auch mündlich abzugeben.

Ich habe zunächst eine Frage an den Hessischen Landkreistag, die relativ allgemein ist. Bezüglich der Entwicklung der Grundsteuer in den letzten zehn Jahren ist meine Frage: Wie beurteilt der Landkreistag den starken Anstieg der durchschnittlichen Grundsteuerhebesätze und den steilen Anstieg der Spitzensätze in den letzten zehn Jahren? Welche Maßnahmen sollten gegen die überproportionalen Anstiege unternommen werden?

Meine zweite Frage richtet sich an den Hessischen Städte- und Gemeindebund. Ich habe in Ihrer Stellungnahme auf Seite 7 gelesen, dass Sie davon abraten, das Ziel der Aufkommensneutralität öffentlich zu kommunizieren. Meine Frage ist: Wie wollen Sie denn den Bürgern das Ganze nahebringen und für eine Grundsteuerreform werben, wenn für die Aufkommensneutralität nicht geworben werden und dies der Bürger gar nicht wissen soll? Vielleicht könnten Sie mir auch diese Frage beantworten.

Dann eine Frage vielleicht an alle drei: Wie würden Sie den kommunalen Aufwand bewerten, wenn es zu der Einführung der Grundsteuer C kommt?

Abg. **Esther Kalveram**: Auch von mir guten Morgen und herzlichen Dank für die Vorträge und die schriftlichen Stellungnahmen. – Ich habe eine Frage zur Aufkommensneutralität. Das ist eine ganz wichtige Sache. Natürlich wird es Verlierer und Gewinner geben. Aber in Summe geht es darum, dass deutlich wird, dass es nicht darum geht, mehr Steuern einzunehmen. In den schriftlichen Stellungnahmen ist sehr deutlich ausgeführt worden, dass man der Meinung sei, die Aufkommensneutralität werde in breiter Front verfehlt. Dazu würde ich gerne noch mehr hören.

Das andere war die Vorstellung – das fand ich sehr interessant –, dass man Grundstücke nicht nur innerhalb von Kommunen vergleichen muss, beispielsweise innerhalb von Melsungen, sondern auch mit der Stadt Frankfurt. Insofern ist auch die Frage wesentlich, ob ein Grundstück in Melsungen oder in Frankfurt liegt. Auch dazu würde ich gerne noch nähere Ausführungen hören.

Abg. **Jan Schalauske**: Guten Morgen, meine Damen und Herren! Vielen Dank für Ihre schriftlichen Stellungnahmen und auch für die mündlichen Ausführungen. – Ich habe insgesamt drei Fragen. Zwei Fragen richten sich an Herrn Dr. Rauber vom Hessischen Städte- und Gemeindebund.

Zum einen habe ich in Ihrer Stellungnahme gelesen, dass Sie bei der Grundsteuer C kritisieren, dass diese gemäß dem Entwurf der Landesregierung auf den fünffachen Hebesatz der Grundsteuer B gedeckelt werden soll. Sie sagen, dass ohne diese Deckelung eine höhere Anreizwirkung erreicht werden könne. Könnten Sie noch ein bisschen genauer ausführen, wie Sie sich da eine Ausgestaltung vorstellen?

Die zweite Frage: Ein Thema, das viele bewegt, ist die sogenannte Aufkommensneutralität, die die Vorredner schon angesprochen haben. Sie haben ausgeführt – das haben Sie auch in Ihrer mündlichen Stellungnahme getan –, dass es einen direkten Zusammenhang gibt zwischen der Frage, wie die Kommunen finanziell vom Bund und vom Land ausgestattet sind und wie hoch ihre Hebesätze sind. Deswegen würde ich Sie gerne fragen, ob Sie schon Überlegungen angestellt haben, welche konkreten Unterstützungserwartungen oder Maßnahmen Sie vom Bund und vom Land im Zusammenhang mit der Neuregelung der Grundsteuer haben bzw. erwarten. Sie adressieren allgemein die Problematik. Aber gibt es dazu Ihrerseits schon Überlegungen?

Abschließend noch eine Frage an Herr Dr. Dieter vom Hessischen Städtetag. Insbesondere in den Städten liegt es auf der Hand – jeder, der sich mit der lokalen Politik befasst, weiß das –, dass die Grundsteuer C ein hilfreiches Instrument sein könnte. Deswegen haben Sie das auch grundsätzlich begrüßt. Gleichzeitig schreiben Sie aber in Ihrer Stellungnahme, dass Sie sich eine Vereinfachung wünschen. Das heißt, wenn ich Sie richtig verstanden habe, dass aus Ihrer Sicht eine Unterscheidung zwischen einem baureifen und einem nicht baureifen Grundstück problematisch ist oder streitanfällig sein kann. Wenn wir grundsätzlich eine Grundsteuer C wollen und die Frage, ob ein Grundstück baureif sein kann, dabei natürlich eine wichtige Rolle spielt, wie würden Sie sich denn die Ausgestaltung sonst vorstellen? Gibt es eine Überlegung, wie man das noch vereinfachter und damit vielleicht auch besser zur Anwendung bringen kann?

Herr **Dr. Koch:** Ich würde bei der Beantwortung dem Kollegen Dr. Rauber den Vortritt lassen. Vielleicht nur ganz kurz: Letztlich ist die Grundsteuer eine bedeutende Steuerquelle bei unseren Kreisumlagegrundlagen. Ansonsten sind die Landkreise nicht in dem Maße betroffen.

Herr **Dr. Rauber:** Das war eine ganze Reihe von Fragen. – Wir haben – das einleitend vorweggeschickt – mit beiden Gesetzentwürfen insofern einen Systemwechsel, als nach den zugrunde liegenden Annahmen nicht der Gedanke der Leistungsfähigkeit im Mittelpunkt stehen soll, sondern der Gedanke der Äquivalenz mit Blick darauf, dass die Grundstücksnutzerinnen und -nutzer bestimmte kommunale Infrastruktur in Anspruch nehmen können, die wir als Städte und Gemeinden, als Steuergläubiger, nicht anderweitig refinanzieren können. Es gibt typische Fälle, die mit kostendeckenden Gebühren nicht zu unterhalten sind, beispielsweise Straßen, allgemeine öffentliche Anlagen vom Spielplatz bis zum Park oder auch Kindertagesstätten, bei denen nur ein kleinerer Anteil durch Entgelte der Eltern, soweit sie erhoben werden, oder durch Zuweisungen des Landes finanziert ist. Das ist die Grundannahme. Es geht immer um den möglichen Nutzen, der aus der kommunalen Infrastruktur offensteht. In diesem Rahmen kann man sich fragen: Geht es auch völlig ohne Berücksichtigung der Wertverhältnisse? Das ist das, was dem Gesetzentwurf der Freien Demokraten zugrunde liegt. Das ist ein augenfällig einfaches Modell.

Nun ist es aber so, dass wir auch in anderen Zusammenhängen Rechtsprechung zu den verfassungsrechtlichen Anforderungen an die Ausgestaltung von Steuern haben. Zentrale Kritikpunkte des Bundesverfassungsgerichts an der bisherigen Gestaltung der Grundsteuer, wie wir sie verstanden haben, waren, dass regelmäßige Wertanpassungen über Jahrzehnte hinweg völlig unterblieben sind und dass demgemäß auch die Wertverhältnisse der Vermögensgegenstände untereinander nicht mehr abgebildet werden.

Wir als Steuergläubiger finden es problematisch, auf beide Kritikpunkte im Prinzip völlig zu verzichten, nämlich regelmäßige Wertanpassungen wegzulassen. Der Gesetzentwurf der Landesregierung sieht insofern eine deutliche Erleichterung vor, als das nicht alle sieben Jahre, wie im Bundesmodell, aber doch innerhalb von 14 Jahren periodisch wiederkehrend erfolgen muss, aus unserer Sicht auch aufgrund der Anlage des Modells mit einem relativ überschaubaren Aufwand. Wir begrüßen auch, dass in der Umsetzung stark die Möglichkeiten vorgesehen sind, dass es zur elektronischen Abgabe von relativ einfach gehaltenen Steuererklärungen in diesem Punkt kommt.

Deswegen: Den Verzicht auf die Berücksichtigung von Wertverhältnissen und regelmäßige Wertanpassungen hätten wir mit Blick auf die bisherige Rechtsprechung, die uns sonst zu Steuern begegnet, unnötig mutig gefunden. Wir als Steuergläubiger haben ein vitales Interesse daran, dass die derzeit rund 1,2 Milliarden € Grundsteuer-B-Aufkommen auch rechtlich gesichert bleiben.

Die Frage der Aufkommensneutralität ist eine Medaille mit zwei Seiten. Wir haben zum einen die Fragestellung: Wie sind die Städte, Gemeinden und Landkreise anderweitig ausgestattet? Da stellen sich dann häufig diskutierte Fragen wie die der Konnexität. Ein Beispiel: Wir haben ab 2026/2027 einsetzend den bundesrechtlich geregelten Rechtsanspruch auf eine Ganztagsgrundschulbetreuung. Es gibt verschiedene Varianten, ihn zu erfüllen. Das kann im Rahmen schulischer Angebote erfolgen, inklusive vollständigem Unterricht. Das kann aber auch, wie es der Bund sicherlich aus Kompetenzgründen gemacht hat, als Jugendhilfeleistung oder im Rahmen der Angebote von Schulträgern ausgestaltet sein. Diese Optionen sind zu diskutieren. Je nachdem, wie kostendeckend oder nicht kostendeckend das Ganze refinanziert ist, kommt es zu dem Druck, möglicherweise Steuerhebesätze anpassen zu müssen, um trotzdem den Haushaltsausgleich auch mit Blick auf diese neue Leistung sicherzustellen.

Es ist auch nicht so, dass das ausschließlich mit höheren Zuweisungen an die Kommunen zu erreichen wäre. Selbstverständlich steht es dem Gesetzgeber im Bund und im Land immer offen, die Kommunen von Aufgaben entweder völlig oder zumindest doch von einzuhaltenden Standards zu entpflichten. Aber das ist erfahrungsgemäß bisher nicht groß passiert.

Die individuelle Seite der Aufkommensneutralität liegt darin, dass die Leute verglichen werden, wenn sie das interessiert. Es ist eine allgemeine politische Erfahrung, sicherlich auch der Landespolitik, dass diejenigen, die von einer Neuregelung profitieren, das gerne zur Kenntnis nehmen, aber nicht offensiv kommunizieren, zurückhaltend ausgedrückt, und dass sich diejenigen, die nicht davon profitieren, wesentlich anders verhalten. Es ist jetzt keine sehr gewagte Prognose zu sagen: Diejenigen, die feststellen, dass sie im Vergleich deutlich mehr zahlen, werden das sicherlich lautstärker vernehmen lassen. Das ist einfach nur der Hinweis an den Gesetzgeber auf normale menschliche Regelungen.

Schließlich die Frage zu der Grundsteuer C, der Deckelung und dem Aufwand dafür. Das war eine Frage jeweils von Frau Schardt-Sauer und Herrn Schalauske. In Bezug auf den kommunalen Aufwand sind wir froh darüber, dass die Landesregierung in dem Gesetzentwurf, wie er jetzt vorliegt, auch einige Anmerkungen von uns für die konkrete Ausgestaltung aufgenommen hat, wie festgelegt wird: Für welche Grundstücke wird das erhoben? Wie wird es nachgewiesen? Wie sieht es in der Kommunalverfassung aus? Wer muss darüber befinden? Wie wird so etwas öffentlich bekannt gemacht? – Ich denke, wir sind auf einem guten Weg, das in einer praktisch handhabbaren Weise zu gestalten, weil auch wir wahrnehmen, dass das ein in vielen Städten und Gemeinden diskutiertes Thema ist, obwohl auch das erst 2025 käme.

Was steckt dahinter? – Wir haben auch in kleineren ländlichen Kommunen vielleicht weniger das Problem der großen Spekulationen, wohl aber die Problematik, dass Grundstücke über viele Jahre hinweg nicht bebaut werden, dass eine Erschließung für Neubaugebiete sehr viel kostet und dass auch unter ökologischen Aspekten vielerorts ein wichtiger kommunalpolitischer Belang ist zu sagen: Wir wollen den Flächenverbrauch eingrenzen und Haushaltsbelastungen aus der Erschließung ersparen. – Dafür ist die Grundsteuer C zumindest ein mögliches Modell. Das hat es zuletzt vor 50 Jahren gegeben. Daher wird man sehen, ob die Erwartungen erfüllt werden können. Aber vom Grundsatz her ist das durchaus ein Instrument, das kommunalpolitisches Interesse weckt.

Die Deckelung steht dem ein bisschen entgegen. Man kann durchaus nachvollziehen, wie man auf das Fünffache kommt; denn die Ableitung erklärt sich daraus, dass das etwa die Steuerlast wäre, die sich ergäbe, wenn das Grundstück bebaut wäre. Aber vielleicht wäre da ein bisschen mehr Druck ganz sinnvoll, zumindest als Option, auch mit Blick auf die Möglichkeit, dass der Gesetzentwurf Staffelungen nach zeitlicher Dauer der Baureife zulässt.

Bei der Grundsteuer gibt es kein unbegrenztes Steuerrecht. Vielmehr ist auch verwaltungsgerichtlich hier in Hessen wegen sehr hoher Hebesätze, die wir auch im Ländervergleich haben, immer wieder überprüft worden, ob die Grundsteuer an Grenzen stößt, und zwar dort, wo insbesondere das Sozialstaatsprinzip verletzt wäre. Das hat die Rechtsprechung bisher immer verneint. Aber da ist über dem Satzungsgeber auch nicht der blaue Himmel. Diese Grenze gäbe es dann auf jeden Fall auch noch.

Herr **Dr. Dieter**: Wir sehen in dem Regierungsentwurf auch einen Kompromiss zwischen unterschiedlichen Möglichkeiten einer sehr allgemeinen und einer sehr dezidierten Regelung. Das ist mit ein Grund, warum sich der Städtetag recht positiv zu diesem Entwurf stellt, nämlich weil er mit seinem Flächen-Faktor-Modell einige Kriterien ansetzt, ohne zu sehr zu vereinfachen und ohne zu komplex zu werden. Das ist das, was diesem Modell nun einmal innewohnt. Das haben wir für eine Lösung gefunden, von der man erwarten kann, dass sie auch in der Praxis gut anzuwenden ist.

Herr Schalauske, es wird wahrscheinlich so sein, dass wir uns mit der Grundsteuer C anfreunden, wie sie in dem Papier steht, und dass wir damit klarkommen und dies nicht für zu kompliziert halten.

Ich möchte noch darauf hinweisen, dass die Frage der Aufkommensneutralität ein zentraler Punkt sein wird, wenn sich die Angelegenheit dem Vollzug nähert, also 2024/2025. Ich wiederhole die Sorge, dass die Bürger der Meinung sind, sie könnten mit dem auskommen, was sie bisher gezahlt haben. Aber das ist nicht so. Herr Dr. Rauber hat das ja ausgeführt. Ich will das nicht alles wiederholen. Die Erwartung wird so sein.

Es ist genau so, wie Herr Dr. Rauber es gesagt hat: Die Verlierer werden sich melden, und die Gewinner werden schweigen. Die Verantwortung für dieses Prozedere wird beim Bürgermeister oder beim Kämmerer in einer Stadt liegen. Die werden für die Regelung verantwortlich gemacht, obwohl sie nicht von ihnen stammt, sondern Wille des obersten deutschen Gerichts, des Bundesverfassungsgerichts, ist und von Ihnen, vom Landesgesetzgeber, umgesetzt wird. Das ist unsere Sorge. Deswegen wollen wir frühzeitig auf diesen Punkt hinweisen.

Ich wiederhole meine Frage: Warum eigentlich eine Steuer, bei der man ständig über ihre Erhöhung oder ihren Verbleib diskutiert, und das angepasst an das, was in der Stadt erforderlich ist? Warum will man die ausgerechnet im Jahr 2025 für einen ungewissen Zeitpunkt stabil halten? Ich glaube nicht, dass das die Akzeptanz der Steuer erhöht oder dass dies erforderlich ist, um die Akzeptanz zu erhöhen.

Die Frage, wie weit die Steuer über das örtliche Aufkommen hinaus vergleichbar sein soll, stellt sich, wie ich schon ausgeführt habe, immer dann, wenn es zu Vergleichen kommen muss, also wenn man Umlagen erhebt oder Finanzkraftkriterien beim kommunalen Finanzausgleich ansetzt. Das ist eine noch ungelöste Frage, bei der wir aber zuversichtlich sind, dass es eine Lösung geben wird. Das ist uns seitens der Ministerialverwaltung ausdrücklich zugesichert worden. Ich glaube schon, dass wir das lösen können.

Der neuen Steuer ist immanent, dass sie eine lokal vergleichbare und nicht über die lokalen Grenzen hinaus vergleichbare Komponente beinhaltet. Wer dieses Modell will, muss das auch so in Kauf nehmen. Das kann man auch in Kauf nehmen.

Das sind die wesentlichen Punkte. Ansonsten ist das, was von mir gesagt worden ist, nicht noch weiter zu kommentieren. Von mir ist schon viel Richtiges ausgeführt worden.

Herr **Prof. Dr. Löhr**: Sehr geehrte Frau Vorsitzende, sehr geehrte Damen und Herren! Ich scheine hier das Enfant terrible zu sein. Ich muss leider ein bisschen Wasser in den Wein gießen.

Ich möchte vom Urteil des Bundesverfassungsgerichts 2018 ausgehen. Es sagte, dass Bewertungs- und Belastungsregelungen aufgestellt werden müssen, der Belastungsgrund benannt werden muss und die Bewertungs- und Belastungsregeln geeignet sein müssen, den Belastungsgrund in der Steuer zu erfassen und die Relation der Wirtschaftsgüter realitätsgerecht abzubilden. Das Bundesverfassungsgericht sagte dabei aber nicht, dass eine physische Indizierung ausgeschlossen ist. Insoweit ist das, was der Gesetzentwurf der Landesregierung vorsieht – auf den Gesetzentwurf der Freien Demokraten gehe ich jetzt aus Zeitgründen erst einmal nicht ein –, in Ordnung.

Der Belastungsgrund ist Nutzenäquivalenz. Nutzenäquivalenz ist nach herkömmlicher Auffassung ein zulässiger Belastungsgrund und insoweit unproblematisch. Es gibt allerdings mehrere Probleme bei der Umsetzung in der Steuer. Wenn ich von den Flächen ausgehe, von dem Flächenprinzip, dann frage ich mich: Was sollen diese Werte eigentlich genau messen? Warum sind die Flächenbeträge beispielsweise in Frankfurt mit 760.000 Einwohnern und Spangenberg oder Melsungen mit 6.000 Einwohnern gleich?

Der Flächenbetrag von Grund und Boden ist 4 Cent, der für Gebäude 50 Cent. Was bedeutet diese Setzung? Bedeutet das, dass ein Einwohner in Spangenberg denselben relativen Nutzen aus der Ausstattung mit Theatern, Universitäten, Krankenhäusern und einem Hauptbahnhof zieht wie ein Einwohner in Frankfurt, dass das 12,5-Fache in beiden Städten angeführt wird? Wie kam man eigentlich auf diese Werte? – Offensichtlich lag eine politische Ableitung nicht vor, sondern es handelt sich um eine völlig willkürliche Setzung. Für mich ist nicht nachvollziehbar, wie man mit einer solchen willkürlichen Setzung das Gebot einer realitätsgerechten Abbildung der Wirtschaftsgüter erreichen möchte.

Das Flächenprinzip misst im Übrigen auch das Gegenteil von dem, was es messen soll. Beispielsweise großflächige Gewerbebetriebe und flächenextensive Einfamilienhäuser findet man typischerweise am Rand der Städte, wo es billig wird. Dort ist aber die Nutzungsmöglichkeit vor allen Dingen der zentraleren Infrastrukturen regelmäßig schlechter als in den Zentren. Da ist ein logischer Widerspruch. Wenn das Flächenprinzip zutreffen würde, dann müssten die zentralen Infrastrukturen in den billigeren Vororten genauso zugänglich sein wie in den Zentren. Aber das ist schon definitionsgemäß nicht der Fall.

Es ist grundsätzlich gut, dass es den lagebezogenen Faktor gibt. Aber die Parametrisierung vor allen Dingen mit dem Exponenten schwächt die regressiven Wirkungen des Flächenprinzips ab. Das Flächenprinzip sagt nämlich: Wenn eine Immobilie gleich groß ist – egal, wie alt, wie heruntergekommen und wie die Lage ansonsten ist –, wird sie gleich besteuert. – Der lagebezogene Faktor schwächt das ab, allerdings nicht so, dass die Verkehrswerte erreicht würden.

Hier haben wir ein grundsätzliches Problem. Die Begründung ist Nutzenäquivalenz. Was heißt Nutzenäquivalenz? Was sind Werte? – Werte sind nichts anderes als abdiskontierte monetarisierte zukünftige Nutzen. Wenn man über eine physische Nutzenindikation zu völlig anderen Ergebnissen gelangt als mit Werten, dann ist das ein großer Hinweis darauf, dass diese Nutzenindikation eben keine realitätsgerechte Abbildung der Wirtschaftsgüter bedeutet.

Mit anderen Worten: Meines Erachtens kann dieser Entwurf den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts nicht gerecht werden. Wird dieser Gesetzentwurf verabschiedet, würde man die Kommunen einem erheblichen haushaltsrechtlichen Risiko aussetzen.

Abg. **Esther Kalveram:** Herr Prof. Dr. Löhr, ich danke Ihnen sehr, auch für die schriftliche Stellungnahme. – Sie haben eben gesagt, Sie seien derjenige, der Wasser in den Wein gießt. Ich habe die Stellungnahme gelesen und gedacht: genau. Wir teilen ganz viele Dinge, vor allen Dingen die willkürliche politische Setzung des Ganzen. Das steht auch in anderen Stellungnahmen,

wie auch die grundsätzliche Frage, ob das Flächenmodell eigentlich überhaupt geeignet ist, um den Wert eines Grundstücks tatsächlich abzubilden.

Sie haben gesagt, dass es, wenn der Gesetzentwurf verabschiedet wird, im Rahmen künftiger rechtlicher Auseinandersetzungen erhebliche haushaltsrechtliche Risiken für die Kommunen geben wird. Ich finde, das ist ein sehr wichtiger Aspekt. Vielleicht könnten Sie dazu noch etwas ausführen.

Abg. **Miriam Dahlke**: Vielen Dank für Ihre Stellungnahme. – Sie haben ausgeführt, dass Sie unser Landesgesetzmodell möglicherweise für problematisch halten. Wie stehen Sie denn zu dem Scholz-Modell?

Abg. **Lena Arnoldt**: Meine Frage geht in dieselbe Richtung wie die Frage der Kollegin Dahlke. Ihr Kollege Prof. Dr. Kirchhof vom Lehrstuhl für Öffentliches Recht, Finanz- und Steuerrecht – er ist heute bei der mündlichen Anhörung leider nicht anwesend – hat seine schriftliche Stellungnahme unter der Überschrift abgegeben, dass das Flächen-Faktor-Verfahren eindeutig verfassungskonform gestaltet ist. Mich würde interessieren zu erfahren, welche Meinung Sie dazu haben, weil das ganz konträr zu den Ausführungen steht, die Sie hier vorgetragen haben.

Herr **Prof. Dr. Löhr**: Zu Prof. Kirchhof: Mit dem bin ich schon die ganze Zeit darüber im Clinch gewesen. Ich sage dazu nur so viel: Ich werde für meine Gutachten nicht bezahlt.

Frau Dahlke, zum Scholz-Modell: Ich war im Finanzausschuss des Bundestages und habe das Scholz-Modell dort kritisiert. Ich gehe davon aus, dass das Scholz-Modell vom Bundesverfassungsgericht durchaus kritisiert und dass es dazu Hausaufgaben geben wird, weil man dort bei den angesetzten Mieten nicht die tatsächlichen Mieten ansetzt, sondern fiktive Mieten, die nicht nach Lagen differenzieren. Damals hatten Frau Prof. Hey und ich vorgeschlagen, dass man dies anhand der Relation der Bodenrichtwerte macht, dass also ein ähnliches Verfahren wie hier mit dem lagebezogenen Faktor angewendet wird, was an sich keine schlechte Sache ist. Nur die Parametrisierung kritisiere ich. Dieser Mangel des Gesetzes – das ist der größte Mangel – ist heilbar.

Im Übrigen möchte ich betonen, dass die Vereinfachung, die das flächenbezogene Modell sowohl der Landesregierung als auch der FDP-Fraktion mit sich bringt, nur dadurch zustande kommt, dass man auf eine empirische Ableitung der relevanten Größen verzichtet. Genau darum bemüht sich das Bundesmodell. Man kann alles würfeln. Dann bekommt man auch eine Vereinfachung hin. Aber ob das den Anforderungen des Bundesverfassungsgerichts entspricht, da bin ich sehr skeptisch.

Frau Kalveram, ich habe Ihre Frage nicht mehr präsent.

Abg. **Esther Kalveram**: Es ging auch um die Frage, ob das der Sichtweise des Bundesverfassungsgerichts anspricht. Das andere war, dass Sie der Meinung sind, dass die Kommunen in rechtliche Auseinandersetzungen verwickelt sein werden. Das waren die grundsätzlichen Fragen.

Herr **Prof. Dr. Löhr**: Zum Bundesverfassungsgericht habe ich mich schon ausgelassen. Ich gehe davon aus, dass durchaus noch Hausaufgaben kommen, was das Bundesmodell angeht.

Ich war auch in der öffentlichen Anhörung im Haushaltsausschuss des niedersächsischen Parlaments. Dort haben sich die Kommunalen Spitzenverbände sehr kritisch bezüglich des niedersächsischen Modells geäußert, das eigentlich fast dasselbe ist wie das hessische Modell, und zwar genau aus dem Grund, dass sie Angst gehabt haben: Es kommen verfassungsrechtliche Risiken auf uns zu, die unsere Steuereinnahmen gefährden. – Ich kann das nur so wiedergeben.

Abg. **Marion Schardt-Sauer**: Ich muss ehrlich sagen: Mich hat die Aussage von Ihnen, Herr Prof. Löhr, von einem Volkswirt, über einen anerkannten Juristen sehr irritiert. Ich würde mir wünschen, dass untereinander hier in Zukunft – – Wir hören jedem Gutachter zu. Aber wir erwarten von jedem, der sich hier äußert, auch Respekt gegenüber den anderen zu wahren.

(Vereinzelt Beifall)

Herrn Prof. Kirchhof in eine solche Ecke zu stellen, geht gar nicht.

Ich habe von Ihnen – das sage ich als Juristin; Sie sind ja kein Jurist – keine substantiierte Äußerung gehört. Man kann unterschiedliche Meinungen über den Weg haben. Aber wir alle sollten uns bemühen – das ist das Ergebnis einer Anhörung –, ganz viele Fakten zu sammeln. Ich sage immer: Wir sollten wie die Eichhörnchen Nüsse sammeln. Das ist das Ziel von Anhörungen. Je konkreter die Nüsschen sind, umso besser. Das wäre mein Wunsch für die nächsten anderthalb Stunden.

Abg. **Jan Schalauske**: Liebe Marion, liebe Kollegin Schardt-Sauer, ich habe schon den Eindruck gehabt, dass Herr Prof. Löhr uns noch ein paar interessante Nüsse in die Nüssesammlung gegeben hat. Das sind Nüsse, die ich als sehr hilfreich für die Frage bewerten würde, wie man jetzt mit den Gesetzentwürfen umgeht. Ich glaube, das liegt auch immer ein bisschen an der Perspektive, aus der man schaut.

Herr Prof. Löhr, ich habe noch eine Frage an Sie. Ein wesentliches Argument ist – egal, ob man es auf das Leistungsprinzip oder das Äquivalenzprinzip abstellt –: Wir müssen die ganze Sache vereinfachen. Wir müssen Verwaltungsvereinfachungen machen. Wir müssen schauen, dass man die Steuer gut administrierbar macht. Deswegen können wir nicht allzu viel an Daten erheben. Das wird als zentrales Argument gegen eine leistungsgerechte Besteuerung vorgebracht, wobei noch grundlegende ablehnende Argumente gegen die Leistungsbesteuerung hinzukommen. Aber auch beim Äquivalenzprinzip ist das zentrale Argument: Wir machen das jetzt einfach.

Wenn ich Sie aber richtig verstanden habe, dann interpretieren Sie das Urteil des Bundesverfassungsgerichts so, dass es, im Gegenteil, eigentlich eine starke Empirie verlangt, die auch leistungsbezogene Aspekte zumindest berücksichtigt. Sogar beim Scholz-Modell halten Sie diese für nicht empirisch oder nicht konkret genug, weil mit fiktiven Mitteln gerechnet wird.

Unsere Fraktion – das ist auch ein bisschen das Problem mit den vorliegenden Entwürfen zur Grundsteuer – würde sich eine starke Orientierung auf ein Leistungsmodell, auf eine Besteuerung nach Leistung – sowohl was das Grundstück angeht als auch das, was auf dem Grundstück steht – wünschen. Habe ich Sie richtig verstanden, dass Sie glauben, dass ein auf ein Leistungsprinzip bezogenes Modell, das durchaus auch empirische Grundlagen ermittelt, deutlich geeigneter wäre, um den Vorgaben des Verfassungsgerichts für die Neuregelung zu entsprechen? Wenn Sie dieser Auffassung sind, hätte das weitreichende Konsequenzen, weil beide vorliegenden Entwürfe dem kaum gerecht werden, sage ich einmal diplomatisch.

Herr **Prof. Dr. Löhr**: Man kann eine Grundsteuer auf dem objektiven Leistungsprinzip aufbauen. Das geschieht beim Bundesmodell. Das sollte unproblematisch sein, wenngleich auch das natürlich von einzelnen Stimmen angegriffen wird; das ist völlig klar. Man kann das auch auf dem Äquivalenzprinzip aufbauen. Insoweit würde ich an dem Landesgesetz überhaupt nichts kritisieren, bzw. ich würde es zum Teil schon kritisieren.

Ich habe das in meiner Stellungnahme so aufgebaut, dass der Gebäudebestandteil nicht geeignet ist, um Nutzenäquivalenz abzubilden, sondern – das hat das Land Baden-Württemberg gemacht – man müsste auf den Bodenanteil gehen, weil schon der Bodenwert die Nutzungsmöglichkeit ausdrückt. Dort, wo die Nutzungsmöglichkeit für Infrastruktur gut ist, sind auch die Bodenwerte höher. Dort, wo die Nutzungsmöglichkeit für Infrastruktur schlecht ist, sind die Bodenwerte tiefer. Das kann man einfach über den Bodenwert indizieren. Dafür braucht man kein Gebäude.

Wenn man über das Leistungsprinzip geht, wenn man als Belastungsgrund so argumentiert, dann braucht man ein Gebäude. Aber dann muss man sich auch an Werten orientieren. Das schließt nicht aus, dass man auch physisch indiziert. Aber diese physischen Größen dürfen dann nicht völlig von den Werten abweichen.

Daher ist das Bundesmodell eigentlich das sauberere, weil es ganz klar sagt: Wir haben das Leistungsfähigkeitsprinzip. Wir indizieren es dadurch, dass wir mit einem Modell herangehen, das der Immobilienwertermittlungsverordnung nachgebildet ist. – Aber meine Kritik daran ist, dass hier ein paar entscheidende Werte, nämlich die Miete, nicht empirisch genug abgeleitet wurden und dass man in der Tat noch nachbessern müsste, damit dieses Modell astrein ist. So, wie es jetzt ist, sehe ich Nachbesserungsbedarf. Darüber werden wir uns wahrscheinlich in zehn Jahren bei den Verfassungsgerichten unterhalten.

Vielleicht noch ein Hinweis zu Frau Schardt-Sauer. Ich hatte über mich gesprochen, nicht über Herrn Kirchhof. Er muss selbst wissen, welche Gutachten er zusammenbekommt. Ich möchte aber schon sagen: Ich bin bei Auftragsgutachten immer kritisch. Diese Meinungsäußerung sei mir erlaubt.

Herr **Glaser**: Meine Damen und Herren! Ich erlaube mir, etwas steuersystematischer und steuertheoretischer an das Thema heranzugehen, obwohl Sie in Hessen in einer nachgelagerten Phase der Diskussion um diese Fragen sind.

In der Tat sind Sie als Gesetzgeber hier in Hessen in einem Dilemma. Dilemmata sind bekanntlich Problemlagen, die nicht auflösbar sind. Das heißt, egal, was man macht, man hat immer ein Problem. Genau so ist das hier, weil weder das Prinzip des Sollertrags noch das Äquivalenzprinzip – und das auch noch in der jeweiligen Gestaltung – unter verfassungsrechtlichen Gesichtspunkten tragfähig ist.

Wenn Sie von der angebotenen Gesetzgebungshoheit in Hessen keinen Gebrauch machen, kommt das Bundesmodell zur Anwendung. Das bedeutet eine Revitalisierung der Grundsteuer, die im Grunde genommen seit Jahrzehnten als Steuer der Zukunft beschrieben ist. Es ist kein Zufall, dass die Grundsteuer in dem Steuermodell von Paul Kirchhof gar nicht mehr vorkommt, weil sie selbstverständlich Teil einer Modernisierung ist.

Ich weise an dieser Stelle darauf hin, dass die Grundsteuer früher einmal eine Ertragsteuer war. Im Preußen des 18. Jahrhunderts war die Grundsteuer die Hauptstaatseinnahme, und zwar als Ertragsteuer. Erst ist in der Miquel'schen Steuerreform Ende des 19. Jahrhunderts hat sie ihre Bedeutung verloren, weil es in der Zwischenzeit die Einkommensteuer gab. Sie ist wegen ihrer ertragsteuerlichen Bedeutungslosigkeit kommunalisiert worden.

Sie haben bei der Revitalisierung eine Basis der heutigen Verkehrswerte und eine Dynamisierung nach den Gesetzen des Immobilienmarktes. Das heißt, ein Ertragswertverfahren auf der Basis zeitnaher Mieten und Grundstückswerte auf der Basis zeitnaher Verkehrswerte. Daran sehen Sie, was hier passiert und warum das ganze Modell so nicht funktionieren kann. Sie haben eine völlig abgekoppelte ökonomische Welt, wenn Sie an die aktuellen Immobilienmarktparameter anknüpfen. Sie sind völlig abgekoppelt von der BIP-Entwicklung, von den Lebenshaltungskosten, von den Lohnkosten und allen diesen Parametern.

Da man das in der einen oder anderen Landesregierung erkannt hat, hat man gegen Ende der Gesetzgebung auf Bundesebene gesagt: Da kann etwas nicht stimmen. Das wird abenteuerliche Auswirkungen haben, bis hin zur Belastung der Mieter. – Das sind derzeit etwa 8 Milliarden €, weil die Steuerschuldnerschaft bei der Grundsteuer bekanntlich beim Zurechnungsobjekt liegt. Aber die Steuerträgerschaft liegt in etwa der Hälfte aller Grund- und Bodenwerte beim Mieter. Das bedeutet, dass Sie in einen Zug einsteigen, der mit dem, von dem hier die Rede ist, nämlich dem Sollertrag oder auch dem Äquivalenzprinzip, gar nichts zu tun hat.

Noch einen ganz deutlichen und kritischen Satz zum Bundesmodell: Erhebungsgrund soll beim Bundesmodell der Sollertrag sein. Das ist eine ganz andere Basis. Der Bund äußert sich zu diesem Erhebungsgrund. Denn das Bundesverfassungsgericht verlangt vom Gesetzgeber ausdrücklich eine Entscheidung – das ist in der Entscheidung vom April 2018 ausdrücklich so formuliert worden –, dass der Gesetzgeber erkennbar machen muss – sowohl der Bundesgesetzgeber als auch der Landesgesetzgeber –, was der Erhebungsgrund ist.

Damit sind wir bei dem dubiosen Begriff des Sollertrags – dubios deshalb, weil er schon seit Jahrzehnten in der Literatur kritisch gesehen wird. Der Sollertrag, meine Damen und Herren, ist ein fiskalischer Euphemismus. Wenn hier das Leistungsprinzip eingefordert wird, was tatsächlich ein Leitprinzip des Steuerrechts ist, dann haben Sie genau dieses Leistungsprinzip beim Sollertrag nicht. Wenn man für ein großes Haus, das man soeben erworben und für das man sich hoch verschuldet hat, und für das gleiche Haus daneben, das abbezahlt ist, die identische Steuer nimmt, dann sehen Sie an diesem trivialen Beispiel, dass das mit irgendeiner Art von Leistungsbetrachtung überhaupt nichts zu tun hat.

Die Fiktion „Wenn du einen Vermögensgegenstand hast, dann hast du auf irgendeine geheimnisvolle Weise fiktiv auch einen Ertrag“ – das steht hinter dem Begriff des Sollertrags – ist völlig unreal und deshalb zu Recht hoch umstritten. Ich zitiere an dieser Stelle sehr gerne eine sehr bedeutende Persönlichkeit der deutschen Steuerrechtswissenschaft, die bei Anhörungen im Bundestag so wunderbar formuliert hat: Das Scholz-Modell ist eine Bruttovermögensteuer. – Das ist so kurz wie wahr.

Meine sehr verehrten Damen und Herren, selbst bei der alten Vermögensteuer hätte man keine Besteuerung auf einen Vermögensgegenstand angesetzt, bei dem nicht der Nettowert des Vermögens angesetzt ist. Bei der alten Vermögensteuer, wenn man Grund und Boden als Teil der Vermögensteuerveranlagung eines bestimmten Steuerfalls hatte, hatte man beim Haus 1, das ich Ihnen geschildert habe, das hoch verschuldet ist, einen Ausgangswert über irgendwelche Verkehrswertbetrachtungen, über Quadratmeter saldiert. Davon hat man die Schulden subtrahiert. Dann hat man einen Vermögensnettowert gehabt, der der Vermögensteuer unterlegt worden ist. Das alles machen Sie hier aber nicht, sondern dies lässt der Gesetzgeber bei der Sollertragsbetrachtung völlig unberücksichtigt. Insofern ist das eine konfiskatorische Steuer und ein verfassungswidriger Eingriff. Das muss ich in aller Deutlichkeit sagen. Bezüglich der Frage, dass dies alles ausprozessiert wird, bin ich bei dem Kollegen, der das vorhin schon gesagt hat. Das wird vor dem Verfassungsgericht ausbuchstabiert.

Vorsitzende: Herr Glaser, ich darf Sie bitten, sich – wie auch alle anderen – an die Redezeit zu halten. Das wäre für uns hilfreich.

Herr **Glaser:** Frau Vorsitzende, ich bemühe mich mit Kräften, obwohl ich glaube, dass diese systematische Frage eigentlich im Mittelpunkt stehen müsste.

Das deutlich geringere Übel dieser gesamten Dogmatik ist bei den Entwürfen der Hessischen Landesregierung und der Fraktion der FDP der Fall. Ich will gar nicht auf die Frage der Verwaltungsökonomie eingehen; die ist evident. Da liegen natürlich Lichtjahre dazwischen, vor allen Dingen bei dem reinen Flächenentwurf der FDP-Fraktion. Dieser Effekt wird in dem Faktormodell der Landesregierung deutlich verwässert; denn dort muss man Bodenwerte heranziehen und Abweichungen von einem Quartier im Verhältnis zu den gesamten Durchschnittswerten der Boden- und Gebäudewerte in einer Gemeinde herstellen. Das ist sehr aufwendig.

Ich möchte dazu noch sagen: Der Erhebungsgrund bleibt auch bei diesen beiden Modellen kritisch; denn dort wird das Äquivalenzprinzip angegeben. Dazu ist schon Kluges gesagt worden, nämlich dass das natürlich nicht handwerklich durchdekliniert wird, eine Äquivalenz zwischen dem, was tatsächlich an Infrastruktur vorhanden ist, und dem Hebesatz der Grundsteuer. Aber viel entscheidender ist, dass das Äquivalenzprinzip ein Prinzip des Beitrags- und Gebührenrechts ist. Das ist kein Prinzip aus dem Steuerrecht. Eine Steuer ist per Definition immer eine Abgabe ohne Gegenleistung. Das war schon immer so. Das ist in der Abgabenordnung legal definiert.

Vorsitzende: Herr Glaser, ich darf Sie jetzt gemäß der Absprache bitten, zum Ende Ihres Beitrags zu kommen.

Herr **Glaser:** Ich will das Dilemma bei beiden Modellen noch kurz in einem Bild darstellen, weil eine Substanzbelastung von Boden und Gebäuden das Leistungsfähigkeitsprinzip als Leitprinzip des Steuerrechts nicht respektiert. Zudem greifen die hessischen Modelle in konfiskatorischer Weise auf das Vermögen der Steuerpflichtigen zu, weil das Äquivalenzprinzip an dieser Stelle völlig falsch verstanden wird.

Stellen wir uns einmal einen Kleinrentner vor, der keine sonstigen Einkünfte hat, der für die eigengenutzte Wohnung jahrzehntelang gespart und gelebt hat und der jetzt Monat für Monat eine Substanzabgabe zu entrichten hat, die er aus der Renteneinnahme finanzieren muss. Das geht dann gegebenenfalls bis in den Eingriff in das Existenzminimum. Dieses Bild muss Ihnen zeigen, dass die Theorie des alten Pferdes Grundsteuer fundamental neben der Sache liegt und weder zukunftsfähig noch verfassungsgemäß ist.

Abg. **Bernd-Erich Vohl:** Herr Glaser, vielen Dank für Ihre Ausführungen. – Ich habe zwei Fragen. Erstens. Wie bewerten Sie die beiden vorliegenden Gesetzentwürfe? Sind damit die größten Schwächen des Bundesmodells bereinigt worden? Zweitens. Wie stehen Sie dazu, allgemein die Hebesätze, wenn denn eines dieser Gesetze kommt, nach oben hin zu begrenzen?

Vorsitzende: Herr Glaser, ich bitte Sie, bei der Beantwortung der Fragen von Herrn Vohl auf eventuelle Redundanzen zu verzichten.

Herr **Glaser:** Ich verstehe Ihre Botschaft, Frau Vorsitzende, obwohl dies vielleicht doch da oder dort der Explikation bedürfte, weil das meines Erachtens die Kernfrage ist, nämlich auf welcher steuertheoretischen Basis diese Steuer funktioniert.

Herr Vohl, ich fange mit dem Letzten an. Es ist in der Tat folgerichtig: Wenn man jetzt schon in der Klemme ist, eine Art der Grundsteuer machen zu müssen – in dieser Klemme ist der Landesgesetzgeber –, dann ist die Frage, wie man am besten eine Schadensminderung macht.

Das Erste ist das reine Flächenmodell. Es ist ganz ohne Frage von seinem Charme her in der Verwaltungsökonomie auch dem Modell der Landesregierung vorzuziehen. Wenn man das dadurch ergänzt, dass man sagt, dass die Grundstruktur nicht reparierbar ist, und man deshalb eine Hebesatzbegrenzung einführen will, um die Mechanismen, die sich ansonsten nicht ohne Weiteres eingrenzen lassen – – Der Landesgesetzgeber kann in sieben Jahren – oder wann auch immer; bei der Fortschreibung nach der Hessischen Landesregierung ist das nach 14 Jahren – sagen: Statt der 4 und der 50 Cent für Boden und für Gebäude nehme ich das Doppelte oder das Dreifache. – Auch hier ist der Steuerschuldner sozusagen in Gottes Hand. An dieser Stelle kann man kommunal gar nicht mehr reparieren.

Deshalb ist die Frage, ob man im Sinne einer Belastungsbegrenzung für den Steuerpflichtigen auf der Hebesatzebene sagt: Da muss irgendwo ein Deckel her. – Denn der Gesetzgeber kann ansonsten bis in die kommunale Ebene hinein durchregieren. Beide – der Gesetzgeber des Landes plus der Satzungsgeber für den Hebesatz in den Kommunen – können zu einer Belastung bei einer Steuer beitragen, die, wie schon gesagt, auf einem fraglichen verfassungsrechtlichen Boden steht, sodass das für die Betroffenen unerträglich sein kann. Deshalb kann ich nur dringend empfehlen, eine solche Obergrenze einzuziehen.

Die zweite Frage war, ohne dass ich mich da wiederholen darf, auf die Systematik gerichtet, die etwa beim Scholz-Modell existiert. Ich glaube ganz fest daran, dass das Bundesverfassungsgericht mit dieser Form der Fiktion des Sollertrags nicht zufrieden ist bei der Definition, was der Belastungsgrund ist. Das lässt sich verfassungskonform nicht begründen.

Ich bleibe dabei: Viele große Köpfe der Steuerrechtswissenschaft akzeptieren den Sollertrag nicht. Ich habe einmal ein Lehrbuch des Steuerrechts aus den Siebzigerjahren gezogen, ein sehr berühmtes, ein sehr bekanntes, das markante Werk schlechthin. Dort finden Sie die Problematisierung des Begriffs des Sollertrags und auch die zuweilen alternativ verwendeten Begriffe wie Sachsteuer und ähnlich changierende Begriffe, die in der übrigen Systematik des deutschen Steuerrechts nirgendwo vorkommen.

Ich gehe fest davon aus, dass das Bundesverfassungsgericht diese Form der Besteuerung von Vermögen ohne Leistungsfähigkeitsprinzip und ohne eine reale Ertragserzielung wegen konfiskatorischen gesetzgeberischen Verhaltens kippen wird.

Herr **Dr. Bergerhoff**: Einen schönen guten Tag! Ich bin Stadtkämmerer der Stadt Frankfurt. Herzlichen Dank für die Einladung. – Ich kann es relativ kurz machen. Obgleich Ihnen schriftlich nichts vorliegt, schließen wir uns in ganz wesentlichen Punkten den Stellungnahmen aus dem Bereich Städtetag an.

Die Stadt Frankfurt begrüßt die Vorlage eines möglichst durchschaubaren Modells. Wir bevorzugen insofern ein Abweichen von der Bundesregelung. Das liegt auch daran, dass wir die Rückfragen der Steuerpflichtigen erhalten werden, auch wenn die Finanzämter die Bemessungsgrundlage berechnen. Wir wollen natürlich in der Lage sein, diese Rückfragen möglichst zu beantworten. Rückfragen wird es – darauf ist schon hingewiesen worden – trotz Aufkommensneutralität in toto viele geben, weil die Aufkommensneutralität nicht individuell zu realisieren sein wird.

Wir als Stadt Frankfurt bevorzugen den Entwurf der Landesregierung gegenüber dem der FDP-Fraktion, weil auch wir der Meinung sind, dass die Lage und die damit verbundenen Kosten, die Werteunterschiede eine Rolle spielen sollten. In Frankfurt – als Beispiel – haben wir bei den Bodenrichtwerten teilweise Unterschiede um den Faktor 10 plus. Insofern halten wir das für eine gebotene Detaillierung.

Wir sind auch der Meinung, dass die Grundsteuer C eine Komponente sein sollte, die man im Werkzeugkasten haben sollte. Auch aus diesem Grund sind wir mit dem vorliegenden Gesetzentwurf der Landesregierung ganz zufrieden.

Abschließend möchte ich sagen: Wir wünschen uns aus praktischen Gründen eine schnelle Beschlussfassung. Aus praktischen Gründen wünschen wir uns auch, dass wir möglichst schnell die Grundlagen dafür haben, die Hebesätze zu rechnen, damit wir möglichst schnell in die Kommunikation auch mit den Steuerpflichtigen kommen.

Herr **Labetzki**: Sehr geehrte Frau Vorsitzende, sehr geehrte Damen und Herren! Vielen Dank für die Einladung und die Möglichkeit, hier Stellung zu nehmen. – Ich will Ihnen einen kurzen Überblick geben, wie der Zentrale Immobilienausschuss den vorliegenden Entwurf bewertet.

Wir bewerten es als positiv, dass Hessen vom Bundesmodell abweicht; denn wir sehen beim Bundesmodell große Probleme im Aufwand. Wir sehen, dass beim Bundesmodell ein angeblicher Wert mit sehr viel Aufwand ermittelt werden soll, der eigentlich nur ein Scheinverkehrswert ist. Insofern ist die Entscheidung, hiervon abzuweichen, sehr positiv.

Der konkrete Entwurf folgt nach unserer Auffassung dem Äquivalenzprinzip. Insofern ist er verfassungsrechtlich unbedenklich und transparent für die Steuerpflichtigen, aber auch für die Finanzverwaltung.

Wir haben nur leichte Kritikpunkte an dem Entwurf. Wir reden über Detailfragen, über Punkte wie die Antragstellung bei Kulturdenkmälern, dass das nicht beim Steuerpflichtigen liegen, sondern von Amts wegen erfolgen sollte. Wir reden aber auch über die Regelung in § 15 Abs. 2 bis 4, die aus dem Bundesgesetz übernommen wird. Die sehen wir als kritische Regelung.

Anders als zum Teil meine Vorredner lehnen wir die Grundsteuer C aus folgenden Überlegungen ab: Wir sehen nicht, dass die Lenkungswirkung, die damit erreicht werden soll, tatsächlich erreicht wird. Wir haben schon in der Vergangenheit einmal gesehen, dass die Wirkung nicht eingetreten ist. Wir glauben viel eher, dass es anderer Instrumente bedarf, weil die Grundsteuer C im Ergebnis tendenziell dazu führen wird, dass Bauen und Wohnen weiter verteuert werden. Insofern sollte auf die Grundsteuer C verzichtet werden.

Frau **Kirchhof**: Sehr geehrte Frau Vorsitzende, sehr geehrte Damen und Herren! Herzlichen Dank, dass wir heute Stellung nehmen dürfen. – Der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft in Frankfurt, VdW Südwest, vertritt in Hessen ca. 135 Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von 280.000 Wohnungen.

Wir haben in unserer schriftlichen Stellungnahme im Juli begrüßt, dass Hessen auf die Anwendung des Bundesmodells verzichten wird und stattdessen die Länderöffnungsklausel in Form eines wesentlich einfacheren, transparenteren und unserem Ermessen nach auch gerechteren Flächen-Faktor-Verfahren nutzen will.

Das vorgeschlagene Modell überzeugt insbesondere durch die wenigen Eingangsgrößen, die in die Berechnung des Steuermessbetrags eingehen und vom Steuerpflichtigen geliefert werden müssen. Das sind lediglich die Flächenangaben. Hierbei sind drei Flächen anzugeben: Grund und Boden, Wohnen und Nicht-Wohnen. Die weiteren Größen, der durchschnittliche Bodenrichtwert, werden ermittelt oder im Gesetz vorgegeben. Daher ist die Ermittlung des Grundsteuermessbetrags für uns nachvollziehbar und transparent.

Aber wir sehen kritisch, dass der hessische Gesetzentwurf auf die Ermäßigungstatbestände des Bundesmodells zurückgreift. Durch die Möglichkeit der Ermäßigung der Steuermesszahl für Grundstücke im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus und für Grundstücke bestimmter Gruppen von Wohnungsunternehmen sollen diejenigen begünstigt werden, die bezahlbaren, günstigen Wohnraum schaffen. Dass diese Begünstigung in Hessen zur Anwendung kommen soll, begrüßen wir ausdrücklich. Die im VdW organisierten Wohnungsunternehmen stehen gerade für das Ziel des bezahlbaren Wohnraums.

Drei Regelungen des Bundesmodells laufen von vornherein ins Leere. Die erste Regelung ist, dass die kommunale Gesellschaft, die im Mehrheitsbesitz einer Gebietskörperschaft steht, einen Gewinnabführungsvertrag abschließen muss. Dies erfolgt regelmäßig nicht.

Die zweite Regelung ist, dass gemeinnützig anerkannte Wohnungsgesellschaften begünstigt werden sollen. Nach der Abgabenordnung dürfte es gemeinnützige Wohnungsunternehmen aber außer im Rahmen der Wohlfahrtspflege gar nicht mehr geben, weil der Katalog des § 52 der Abgabenordnung das Thema Wohnen nicht als gemeinnützig definiert.

Die dritte Regelung zur Ermäßigung ist, dass nur steuerbefreite Vermietungsgenossenschaften begünstigt werden sollen. Dies ist nicht nachzuvollziehen; denn auch die voll steuerpflichtigen Genossenschaften erfüllen ihre Aufgabe der Förderung der Mitglieder. Deshalb die Bitte an Sie, dass das Bundesmodell nicht übernommen wird, sondern dass Hessen auch hier eine eigene Regelung findet.

Herr **Como**: Frau Vorsitzende, sehr geehrte Damen und Herren! Mein Name ist Mario Como. Ich bin vom Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen aus Frankfurt. Danke, dass ich heute hier sprechen darf.

Vielleicht kurz noch ein, zwei Sätze zum Netzwerk, weil es vermutlich nicht alle hier kennen werden. Das Netzwerk Frankfurt ist ein gemeinnütziger Verein, in dem inzwischen rund 100 Wohnprojekte mit dem Schwerpunkt Rhein/Main, aber auch aus ganz Hessen vertreten sind. Wir betreiben eine Koordinations- und Beratungsstelle für gemeinschaftliches Wohnen, die aus Mitteln

der Stadt Frankfurt finanziert wird. Ganz neu sind wir gerade dabei, im Auftrag der Landesregierung eine Landesberatungsstelle gemeinschaftliches Wohnen aufzubauen. Heute um 15 Uhr findet dazu die Auftaktveranstaltung mit dem Landwirtschaftsministerium statt.

Außerdem vertrete ich die Regionalkoordination Rhein/Main des Mietshäuser Syndikats und die Beratung Nordhessen des Mietshäuser Syndikats. Das Mietshäuser Syndikat ist ein Zusammenschluss von solidarischen Wohnprojekten in ganz Deutschland. Das sind mittlerweile über 160. Sie eint ein gewisses Rechts- und Finanzmodell und auch ein Verständnis davon, Grundstücke dem Immobilienmarkt zu entziehen und die Häuser denjenigen zu geben, die darin wohnen.

Wir haben uns mit dem Gesetzentwurf der Landesregierung beschäftigt und begrüßen ihn grundsätzlich, insbesondere die Grundsteuer C für die unbebauten, baureifen Grundstücke.

Wir sehen zwei Möglichkeiten zu Verbesserungen: zum einen eine noch stärkere Begünstigung von Wohnraum gegenüber anderweitigen Nutzungsformen – angesichts der Wohnungsnot und der steigenden Mieten in den Ballungszentren ist das ganz dringend notwendig – und zum anderen eine Angleichung der Begünstigung von genossenschaftsähnlichen Wohnprojekten mit denen von Genossenschaften.

Wie gerade schon ausgeführt wurde, gibt es im Grundsteuergesetz des Bundes eine Reduktion der Steuermesszahl für Genossenschaften, die Körperschaftsteuerbefreit sind und an ihre eigenen Mitglieder oder Genossinnen und Genossen vermieten. Es gibt aber auch andere Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens, deren Aufgaben ähnlich aufgebaut sind, die aber eine formal andere Rechtsstruktur haben, z. B. die Projekte des Mietshäuser Syndikats, die formal über eine Hausbesitz GmbH funktionieren, die wiederum dem Hausverein gehört, der aus allen Mitgliedern vor Ort besteht. Die machen ähnliche, wenn nicht genauso gute Sachen wie die Genossenschaften. Sie bieten ihren Mitgliedern bezahlbaren Wohnraum auf Dauer. Sie schaffen Angebote für ihre Quartiere und bieten innovative gute Wohnformen für die Zukunft. Deswegen sind wir dafür, dass auch diese Projekte gleichermaßen von dieser Begünstigung profitieren sollten. Aus diesem Grund sollte eine entsprechende Regelung gefasst werden, beispielsweise über eine Positivliste, die definiert, was dazugehört. Für die Erstellung einer solchen Positivliste stehen das Netzwerk und die Landesberatungsstelle gerne zur Verfügung.

Herr **Schreiber**: Auch der Verband Wohneigentum Hessen, der Verbraucherschutzverband für selbst nutzende Wohneigentümer, lehnt das wertorientierte Berechnungsmodell des Bundes ab. Wir begrüßen, dass die Öffnungsklausel angewandt wird, und plädieren für das reine Flächenmodell. Die Gründe – weniger aufwendig und transparent – sind bereits mehrfach genannt worden.

Über die bereits vorgetragenen Argumente hinaus vielleicht noch der Hinweis, dass die Reform aufkommensneutral erfolgen soll. Darüber ist schon viel gesprochen worden. Dies beinhaltet natürlich die Befürchtung, dass es nicht so umgesetzt wird, und das möglicherweise auch zu Recht. Wir haben für einige Objekte die Grundsteuer mit den derzeitigen Hebesätzen durchgerechnet.

Es ist nicht verwunderlich, dass überall ein wesentlich höherer Betrag herauskommt. Die Kommune wäre, wenn die sogenannte Liste der Landesregierung angewandt werden soll, gehalten, den Hebesatz entsprechend anzupassen.

Unser Vorschlag ist, dass die Äquivalenzzahl oder auch die Steuermesszahl entsprechend reduziert wird. Wenn die Grundsteuereinnahmen dann geringer werden, kann die Kommune noch immer die Hebesätze nach oben anpassen. Ich glaube, das ist dem Bürger transparenter zu machen.

Zu Beginn der Diskussion, nachdem das Bundesverfassungsgericht seine Entscheidung getroffen hat, waren verschiedene Modelle, unter anderem in Bayern, diskutiert worden. Da gab es Äquivalenzzahlen von 0,02 für Grundstücke und 0,2 für Wohnflächen.

Fazit: reines Flächenmodell, Eingangsgrößen herabsetzen, keine Grundsteuer C.

Herr **Hener**: Guten Tag, Frau Vorsitzende! Guten Tag, meine Damen und Herren! Ich vertrete die Steuerberaterkammer Hessen. Wir haben uns mit den Vorlagen auseinandergesetzt. Es ist schon relativ viel vorgetragen worden. Dementsprechend kann ich mich kurz fassen.

Der politische Wille zur Erhebung der Grundsteuer ist weiterhin ungebrochen. Das habe ich dem Ganzen entnommen. Ich habe die Notwendigkeit der Einnahmen zur Kenntnis genommen.

Wir als Steuerberaterkammer begrüßen, dass das Land Hessen die Öffnungsklausel anwendet. Wir halten aus Gründen der Praktikabilität die Anwendung des Flächen-Faktor-Verfahrens für deutlich vorteilhafter als das vielleicht etwas genauere Verfahren des Bundes. Auch wenn es genauer wäre, sehen wir die Anwendung des Bundesmodells mehr als kritisch, dies innerhalb einer zeitlichen Vorgabe umzusetzen. Insofern unterstützen wir die Vorgabe des Flächen-Faktor-Verfahrens. Wir halten ein reines Flächenverfahren für etwas zu unpräzise und sehen insbesondere die Aufkommensneutralität, zu der bereits relativ viel vorgetragen worden ist, als kritisch. Man kann das nur beachten, aber jetzt nichts Näheres dazu bekannt geben.

Die Anwendung der Grundsteuer C auf baureife Grundstücke halten wir als Lenkungsfunktion durchaus für sinnvoll und praktikabel.

Wir möchten als Kritikpunkte ganz kurz zusammenfassen – dafür kann das Land Hessen natürlich nichts –: Bedenken gibt es von unserer Seite hinsichtlich der Zersplitterung in den Ländermodellen. Es werden drei, vier oder fünf Modelle angewandt, zwischen Äquivalenzprinzip, Flächenprinzip und dem Bundesmodell, das über Ertrags- oder Sachwertverfahren vorgeht. Dadurch wird es in der Praxis unter Umständen zu Verwerfungen kommen.

Wir regen an, über die Aufteilung der Wohn- und Nutzflächen und die Begünstigung nachzudenken. Dieses Modell ist eigentlich relativ einfach. Dementsprechend sind gewisse Risiken vorhanden, die vorgetragen worden sind. Gewisse Sachverhalte – Garagen und Nebengebäude – sind, wenn sie bestimmte Größen und Voraussetzungen erfüllen, nicht der Besteuerung unterworfen. Wenn sie aber die Voraussetzungen nicht erfüllen oder die Größen überschritten werden, werden sie den Wohnflächen zugeordnet. Das sehen zumindest wir aus der Sicht des Praktikers als

schwierig und streitbehaftet an. Wir haben in unserer Stellungnahme angeregt, intensiv darüber nachzudenken, ob man diese Aufteilung wirklich benötigt, wenn man das Ganze praktikabel halten möchte.

In diesem Zusammenhang sind uns Größenordnungen aufgefallen, die da genannt werden, die für uns nicht nachvollziehbar sind, unter anderem die 23 m², die Sie für Nebengebäude nennen – das ist eine nicht greifbare Zahl –, genauso wie bei dem Flächenmodell die 0,40 oder 0,50 Euro, die Sie anwenden.

Damit bin ich mit den Punkten, die wir hatten und die wir auch in der Stellungnahme zusammengefasst haben, schon am Ende.

Herr **Kilp**: Guten Morgen! Mein Name ist Jochen Kilp. Ich bin Kommunalreferent beim Bund der Steuerzahler. – Frau Vorsitzende, sehr geehrte Damen und Herren! Unsere schriftliche Stellungnahme mit den Kriterien, nach denen wir die beiden Gesetzentwürfe bewerten, liegt Ihnen vor. Dass dabei die Aufkommensneutralität eine gewisse Rolle spielte, dürfte Sie beim Bund der Steuerzahler nicht überraschen.

Ich möchte einen Punkt noch besonders ausführen. Dies schließt an das an, was wir eben schon gehört haben. Auch wir begrüßen, dass wir in Hessen zwei Gesetzentwürfe haben, die von der Öffnungsklausel Gebrauch machen. Öffnungsklausel heißt für uns aber nicht, dass wir 16 verschiedene Modelle in Deutschland haben müssen. Es gibt verschiedene Modelle, die aber sehr ähnlich sind. Beide Modelle sind nicht völlig unterschiedlich zu anderen Modellen. Wir sehen aber bei beiden Gesetzentwürfen nicht die Bemühung oder den Ansatz, das Ganze mit anderen Bundesländern eins zu eins zu vereinheitlichen und gleiche Modelle vorzulegen.

Das Flächen-Lage-Modell in Niedersachsen beispielsweise unterscheidet sich von dem Flächen-Faktor-Verfahren in Hessen vor allem im Namen. Vor dem Hintergrund dessen, was in dem Gesetzentwurf der Landesregierung steht – Mehraufwendungen in der Kataster- und Vermessungsverwaltung, 200 zusätzliche Haushaltsstellen in der Steuerverwaltung, sechs zusätzliche Vollzeit-äquivalente in der Oberfinanzdirektion Frankfurt, fünf in der Hessischen Zentrale für Datenverarbeitung, 1,8 Millionen € für die Umsetzung und Implementierung der IT-Strukturen in der HZD, weitere Sachausgaben von 3 Millionen € und vor allem ein dauerhafter personeller Mehraufwand, der unter anderem durch die Erhöhung von Einstellungszahlen für Anwärterinnen und Anwärter gedeckt werden soll –, wäre es aus unserer Sicht der Mühe wert gewesen zu versuchen, z. B. mit dem Land Niedersachsen ein einheitliches, gemeinsames Modell zu entwickeln, um die Initial- und Folgekosten auf mehrere Schultern zu verteilen und somit auch die Folgekosten für die hessischen Steuerzahlerinnen und Steuerzahler zu halbieren oder auf mehrere Schultern zu verteilen.

Eine kurze abschließende Bemerkung zur Grundsteuer C: Die Erfahrung ist, dass die Bürgerinnen und Bürger Steuern vor allem dann akzeptieren, wenn sie das Gefühl haben, dass damit ein Problem gelöst wird. Aus unserer Sicht löst die Grundsteuer C aber nicht das Problem des knappen Wohnraums in Ballungsräumen. Im Gegenteil: Wir gehen davon aus, dass die Baulandpreise

und das Bauen in den Ballungsräumen mit der Einführung der Grundsteuer C eher noch teurer werden und dass damit das Problem mit Sicherheit nicht gelöst wird.

Frau **Barkhaus**: Guten Morgen! Auch von meiner Seite herzlichen Dank für die Einladung und die Möglichkeit, zu den beiden Gesetzentwürfen Stellung zu nehmen. – Wir haben uns sowohl zu dem Gesetzentwurf der FDP-Fraktion als auch zu dem Regierungsentwurf in zwei unterschiedlichen Stellungnahmen positioniert, weil aus unserer Sicht die Gesetzentwürfe auch für die Landwirte in Hessen unterschiedlich ausgestaltet sind. Ich möchte mich auf drei Punkte fokussieren und als Letztes noch eine allgemeine Anregung geben.

Im Gesetzentwurf der Landesregierung fehlt mir die Berücksichtigung der Besonderheiten landwirtschaftlichen Wohnens. Wenn Sie durch Hessen fahren, sehen Sie häufig landwirtschaftliche Betriebe, die mit einem Wohnhaus verbunden sind. Sie liegen natürlich im Außenbereich. Für den Außenbereich gibt es im Regierungsentwurf eine gesonderte Begünstigung. Aber das betrifft nicht speziell nur die landwirtschaftlichen Wohngebäude, sondern generell Wohngebäude im Außenbereich.

Hier fehlt mir insbesondere die Berücksichtigung beispielsweise der landwirtschaftlichen Emissionen, die wir weiterhin haben werden. Sie stehen im Moment sehr stark in der Diskussion. In Hessen sind die landwirtschaftlichen Wohngebäude häufig mit den Wirtschaftsgebäuden verbunden. In den Wirtschaftsgebäuden werden Schweine und Kühe gehalten. Die Emissionen finden keine besondere Berücksichtigung. Deshalb möchte ich den Fokus darauf legen. Das ist über eine reduzierte Steuermesszahl im Entwurf der FDP-Fraktion berücksichtigt. Vielleicht kann die Regierung etwas Ähnliches machen. Dies wurde in der Vergangenheit über einen 15-prozentigen Abschlag berücksichtigt. Man sollte schauen, dass sich die landwirtschaftlichen Wohngebäude vom allgemeinen Wohnen, auch im Außenbereich, abheben. Dafür werbe ich.

An dieser Stelle möchte ich darauf hinweisen, dass es eine Ermäßigung für den Denkmalschutz gibt. Es gibt landwirtschaftliche Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Dabei ist das entsprechend berücksichtigt. Aber es gibt auch viele landwirtschaftliche Gebäude, die die Denkmalschutzeigenschaft nicht haben, die aber übergroß sind. Das liegt häufig daran, dass das ältere Gebäude sind, und nicht daran, dass das ein Luxusgut ist. Die Wohnflächen stehen heute häufig frei.

Schauen wir einmal zurück: Wir hatten früher in der Landwirtschaft insbesondere Großfamilien. Dann waren häufig noch die landwirtschaftlichen Auszubildenden und die Landarbeiter untergebracht. Auch Altenteiler gab es im Wohnhaus. Die entsprechenden Räume stehen, wenn sie möglicherweise auch baurechtlich nicht getrennt werden können, jetzt zum Teil leer. Bei Bedarf kann ich Beispiele nennen. Das ist historisch bedingt. Ich meine, man könnte das berücksichtigen. Ich glaube, im bayerischen Grundsteuermodell ist das berücksichtigt. Das meine ich mit landwirtschaftlichen Besonderheiten des Wohnens.

Der zweite Punkt ist die Hofstelle. Auch hier haben wir Besonderheiten, die sich jetzt weiter vollziehen werden, insbesondere im Bereich des Strukturwandels, der unweigerlich ansteht und der

sich in den letzten Jahren noch beschleunigt hat. Wir stellen in Hessen fest, dass viele landwirtschaftliche Hof- und Wirtschaftsgebäude heute leer stehen. Ich möchte anregen, dass wir, ähnlich wie im niedersächsischen Grundsteuermodell, eine Abweichung vom Bundesmodell machen.

Ein kurzer Einschub: Ich finde es sehr gut, dass wir grundsätzlich eine Abweichung vom Bundesmodell haben.

Um beim Vorigen weiterzumachen: Hier wäre eine Erweiterung der Abweichung vom Bundesmodell, vergleichbar zu § 2 des Niedersächsischen Grundsteuergesetzes, hilfreich, indem nicht genutzte Hof- und Wirtschaftsgebäude, solange sie nicht für andere als landwirtschaftliche Zwecke dienen, der Landwirtschaft zugeordnet werden. Wenn sie anderen Zwecken dienen – bei Ferienwohnungen oder wenn sie vermietet sind –, sind sie selbstverständlich Grundvermögen. Gerade wenn ich durch den mittelhessischen Bereich fahre, sehe ich Gebäude, die sich nicht anders nutzen lassen. Ich rege an, das der Landwirtschaft zuzurechnen.

Der dritte Punkt: Wir wehren uns gegen die Grundsteuer C, aber nicht prinzipiell. Wir sind durchaus bemüht, Flächen zur Verfügung zu stellen. Viele Landwirte verkaufen Grund und Boden zur Wohnbebauung und halten ihn nicht zu Spekulationszwecken zurück. Sie können sich gerade in der jetzigen Situation der Landwirtschaft vorstellen, dass man sicherlich bestrebt ist, Flächen zu veräußern, um Geld in die Kasse zu bekommen. Aber dem stehen ganz häufig praktische Dinge entgegen. Das muss man einmal ganz klar sagen. Das ist einfach der landwirtschaftlichen Struktur in Hessen geschuldet, Realteilungsgebiet usw. Flächen innerorts sind möglicherweise verpachtet, werden aber noch landwirtschaftlich genutzt. Der Landwirt, der diese Flächen bewirtschaftet, braucht diese für die aktive Landwirtschaft. Ich denke, man sollte zumindest diejenigen Flächen aus der Grundsteuer C herausnehmen, die entweder an einen anderen Landwirt verpachtet sind oder die aktiv bewirtschaftet werden.

Zum Erbrecht: Wir haben Realteilungsgebiete in Hessen. Wir haben sehr viele Erbengemeinschaften, die über derartige Grundstücke verfügen. Da gibt es immer wieder Erbstreitigkeiten. Der Verkauf ist schwierig. Eine Lenkung sehe ich nicht.

Lassen Sie mich last, but not least noch auf Folgendes hinweisen: Wenn ein junger Landwirt eine Fläche im Wege der vorweggenommenen Erbfolge erhalten hat und sie zeitnah, innerhalb der nächsten Zeit, veräußert – so sieht es das Gesetz vor, nämlich innerhalb der nächsten 15 Jahre –, dann muss er Erbschaftsteuer nachzahlen. Da passt das Grundsteuergesetz nicht mit dem Erbschaftsteuergesetz zusammen. Wir haben dann einen Verstoß gegen die Behaltefristen. Das heißt, dann muss der junge Landwirt, der den Hof gerade übernommen hat, die Werte nachversteuern. Wenn er das Grundstück verkauft, muss er erst einmal Ertragsteuern und dann noch Erbschaftsteuer darauf zahlen, weil er einen Verstoß gegen die sogenannte Behaltefrist hat.

Ich sehe hier die Lenkungsnorm, die beabsichtigt ist, als nicht erfüllt an. Der Landwirt wird die höhere Grundsteuer in diesen Fällen in Kauf nehmen, um Erbschaftsteuer zu vermeiden. Die Einkommensteuer bekommt man in den meisten Fällen gestaltet, aber die Erbschaftsteuer nicht. Deshalb sehe ich hier den Ansatz verfehlt.

Als Viertes bitte ich die Verwaltung zu überlegen, ob man nicht in der Administration eine Steuervereinfachung machen könnte. Das sollte eine einfache Steuer sein. Hessen ist Gott sei Dank

aus dem Bundesmodell ausgeschert. Wir haben die Daten in der Regel nicht. Da ist die Frage, inwieweit uns die Finanzverwaltung diese Daten zur Verfügung stellen kann. Ansonsten müssten unter Umständen Katasterabfragen gemacht werden, weil die Angaben bei den Eigentumsverhältnissen in der Landwirtschaft, die es historisch bedingt manchmal schon über Jahrhunderte gibt, nicht immer vorliegen.

Herr **Volz**: Frau Vorsitzende, meine sehr verehrten Damen und Herren, Herr Minister! Wir möchten an dieser Stelle einen etwas anderen Blick werfen. Unsere deutsche Grundsätzlichkeit, insbesondere im Steuerrecht ist, ist eine besondere. Das erleben wir tagtäglich, insbesondere als diejenigen, die dies dann in den Ämtern und Behörden administrieren müssen.

Zur Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts und zum Gleichheitsgrundsatz ist schon viel gesagt worden.

Wir haben uns einmal die Mühe gemacht, den Gesetzgebungsauftrag noch ein bisschen aufzufrischen, und eine Synopse entwickelt, die die unterschiedlichen Modelle gegenüberstellt, für die es jeweils Vorzüge gibt, sowohl beim Bundesmodell – dies wurde heute schon herausgearbeitet – als auch beim bayerischen Modell – ich nenne es Südländermodell; Baden-Württemberg ist artverwandt –, aber natürlich auch beim hessischen Modell in den zwei Gesetzentwürfen, einerseits der FDP-Fraktion – wir sagen, auch dort ist die Systematik dem Grunde nach erkennbar; einige andere Dinge wurden heute schon aufgegriffen – und andererseits der Landesregierung, der das Flächen-Faktor-Verfahren berücksichtigt. Beide Modelle sehen wir als praktikabel an, natürlich auch das Bundesmodell; das sage ich ausdrücklich.

Da schließt sich der Kreis zum Bund der Steuerzahler, aber auch zu den steuerberatenden Berufen. Man kann trefflich darüber streiten, wie hoch der Personalanteil sein muss, der vorgehalten werden muss. Die Kolleginnen und Kollegen müssen das Ganze schließlich umsetzen. Es wäre uns nicht geholfen, wenn sich Niedersachsen und Hessen an dieser Stelle zusammentäten; denn das muss vor Ort administriert werden. Auch der Bürger muss das verstehen. Ich glaube, das ist ein ganz wichtiger Aspekt. Wir sind in der Exekutive nicht nur für uns selbst da, sondern dem Grunde nach erst einmal für den Steuerbürger.

Wenn das Land Hessen von dem grundsätzlichen, fein justierten Werk wegkommt und es von der Öffnungsklausel Gebrauch macht, dann ist sehr eingängig, dass man auch darüber nachdenkt, pauschale Werte anzunehmen. Die müssen aber noch immer so gerecht sein, dass wir am Schluss nicht dazu kommen, dass Eschborn und Eschwege über Hebesatzthematiken gleich behandelt werden. Da gibt es unterschiedliche Gegebenheiten vor Ort.

Insofern ist die Fragestellung der Aufkommensneutralität der Grundsteuer, zumindest wie das Bundesverfassungsgericht dies gesehen hat, nicht auf den einzelnen Bürger zu definieren, sondern auf die Kommunen. Gleichwohl wird der einzelne Bürger am Schluss fragen, was auf ihn zukommt.

Da wären unser Appell und unsere Bitte – nicht dass das dann am Schluss zulasten der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter geht –, dass man das miteinander gut kommuniziert. Wenn ich es

richtig verstanden habe, gibt es die Absicht seitens des Parlaments, der Regierung und des Ministeriums, dass man das mit den kommunalen Gebietskörperschaften, mit den Vertreterinnen und Vertretern sowie mit den steuerberatenden Berufen macht.

Menschen gerade in der Mitte Deutschlands haben Grundstücke vielleicht auch in Bayern, wo es andere gesetzliche Grundlagen gibt als in Hessen. Wir haben Schnittstellen nach Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg. Das alles wird ein spannender Prozess werden. Dafür bedarf es natürlich auch Kolleginnen und Kollegen, die das vor Ort dann umsetzen. Meine Bemerkung dazu: Eine gewisse Vorsorge ist angepackt. Ob das allerdings ausreichend ist, ist fraglich.

In diesem Zusammenhang ein Hinweis an den Bund der Steuerzahler: Wir sind die Verwaltung, die eine Personalbedarfsberechnung macht. Da werden Zahlen, Daten, Fakten und Aufgaben gemessen und gewogen. Das, was kommt, kommt auf die Ämter, die Dienststellen sowie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu. Ich glaube, man kann im Zweifel helfen, das eingängig zu machen, indem wir uns da eher an den haushalterischen Gegebenheiten, aber auch an den Berechnungen orientieren.

Wir hatten erst im vergangenen Jahr eine Anhörung in Regensburg, bei der ich die gewerkschaftlichen Verbände vertreten durfte. Für das bayerische System wurden 4.000 Beschäftigte genannt, die das anschließend stemmen müssen. Das wurde nach dem Königsteiner Schlüssel berechnet. Bayern hat da ein bisschen mehr als Hessen. Wir haben mit etwa 400 Beschäftigten gerechnet. Da müssen wir uns noch ins Benehmen setzen. Ich glaube, 200 sind haushalterisch vorgesehen. Wir müssen am Schluss sehen, wie es dann wirkt.

Wir haben drei Regelungslagen, nämlich die zum 01.01.1964, die zum Teil noch auf 35er-Zahlen in der Übergangszeit fußt. Wir haben das auch in der Übergangszeit entsprechend umzusetzen und haben dann die neue Rechtslage. Selbst wenn für den Steuerbürger alles IT-gestützt funktioniert und das anschließend auch für die steuerberatenden Berufe über ELSTER funktionieren soll, muss man abwarten, ob alles stabil läuft. Es wird aber sicherlich auch noch manuelle Arbeit auf die Kolleginnen und Kollegen zukommen.

Unsere Bitte, unser Appell ist, dass wir dort im Dialog bleiben, um das abzumildern, sodass es am Schluss zu Grundsteuermessbescheiden führt und die Kommunen am Schluss einen Hebesatz drauflegen können, um zu ihrem Geld zu gelangen. Ich glaube, das ist ganz wichtig. Kommunikation wäre an dieser Stelle der Appell. Ich glaube, da sollten wir im Austausch bleiben.

Die bereits angesprochene deutsche Grundsätzlichkeit ist schon bei der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts im April 2018 in einem Halbsatz beschrieben worden. Ich befürchte: Wenn sich jemand am Schluss benachteiligt fühlt – Sie haben dies vorhin seitens der Kommunen, des Städtischen Städte- und Gemeindetags beschrieben –, kann man ihm den Rechtsweg nicht absperren. Er wird ihn beschreiten. Diese Gefahr – dies muss man sich vergegenwärtigen – ist bei jedem Modell vorhanden, egal, ob man ein feingliedriges Modell wählt, beispielsweise das Bundesmodell, oder etwas pauschalere Werte anwendet.

Aus unserer Sicht ist das Regierungsmodell umsetzbar und praktikabel im Hinblick auf die Kollegenschaft, die wir an dieser Stelle vertreten. Ich sage auch in der Funktion als Hauptpersonalratsvorsitzender für den Bereich des Finanzministeriums, dass wir das an dieser Schnittstelle in den Ämtern, in den Dienststellen noch beherrschbar werden lassen. Dort haben wir einen hohen Altersdurchschnitt. Auch innerhalb der Kommunikationskultur müssen wir ein bisschen ansetzen, damit sich auch die sogenannten Bewertungsstellen etwas mehr in den Mittelpunkt gerückt fühlen. Aus der Praxis heraus muss man sagen: Da sind auch Kolleginnen und Kollegen mit einem höheren Durchschnittsalter. Wir müssen jetzt eine gesunde Mischung herbeiführen, damit das Team am Schluss das Ganze stemmen kann.

Ich glaube, das werden die Herausforderungen für die Praxis sein. Da gibt es große Schnittstellen auch zu den steuerberatenden Berufen. Auch da sind wir in einem vernünftigen und guten Austausch zueinander. Wir sehen uns nicht als Gegner, sondern als Partner.

Ich bin der Ansicht, dass man beide Modelle umsetzen könnte. Gewisse Vorzüge sehe ich beim Modell der Landesregierung, weil es gewisse Pauschalen in sich birgt, aber auch noch eine gewisse Feingliedrigkeit aufzeigt.

Mit dem Bund der Steuerzahler können wir, wie gesagt, zu einem guten Austausch gelangen, um das Personal, bei dem wir uns nicht selbst bedienen können – – Da würde auch der Haushalt nicht mitmachen. Wir haben ja noch andere Herausforderungen. Die Personalbedarfsberechnung ist bundesweit angelegt, über alle Verwaltungen hinweg, in denen die Aufgaben erhoben werden und anschließend auch das Personal hinterlegt wird. Dann sagt der Haushaltsgesetzgeber: Mit ein bisschen weniger müsst ihr auch noch klarkommen. – Meiner Meinung nach ist die Gefahr gebannt, dass sich ein System hier bedient.

Auch für den Bürger ist das Ganze handhabbar. Das ist vorhin schon angesprochen worden. Man muss nicht jeden Tag ins Finanzamt. Wir haben ja nicht die höchste Fanklientel an dieser Stelle. Wenn jemand schon seine Steuererklärung jährlich abgibt, möchte man nicht noch für die Grundsteuer jedes Jahr ins Finanzamt gehen und dort die Daten abliefern, sei es über die steuerberatenden Berufe oder selbst. Ich glaube, da kommen wir mit diesen Pauschalregelungen noch hin.

Abg. **Esther Kalveram:** Ich habe eine Nachfrage an Herrn Hener. Sie haben gesagt, das Scholz-Modell sei das genauere Verfahren, aber es fehle jetzt die Zeit, es umzusetzen. Für mich bedeutet „genauer“ auch steuerlich gerechter. Mir geht es darum, dass, wenn man so etwas umsetzt, auch zu einer steuerlichen Gerechtigkeit kommt. Hessen hat sich relativ lang Zeit gelassen, überhaupt in die Umsetzung zu kommen. Das finde ich bedenklich. „Genau“ heißt ja eigentlich, dass man eine größere Gerechtigkeit herbeiführen kann.

Abg. **Bernd-Erich Vohl:** Ich habe eine Frage an Herrn Papendick vom Bund der Steuerzahler. Wie steht der Bund der Steuerzahler dazu, eine Obergrenze für die Hebesätze gerade im Hinblick auf die doch zum Teil stark nach oben schießenden Hebesätze in das Gesetz aufzunehmen?

Dann habe ich noch eine Frage an Herrn Volz von der Deutschen Steuergewerkschaft. Sie gehen davon aus, dass die von der Landesregierung angenommenen 200 zusätzlichen Stellen nicht ausreichen werden. Wie hoch schätzt denn die Deutsche Steuergewerkschaft den Stellenbedarf beim Regierungsentwurf und beim Entwurf der FDP-Fraktion? Gibt es da signifikante Unterschiede?

Abg. **Jan Schalauske:** Vielen Dank für Ihre Stellungnahmen. – Ich habe eine Frage an Herrn Volz und an Herrn Hener. Die Frage bezieht sich darauf: Herr Volz, Sie haben gesagt, es gibt eine Menge Schnittstellen zu anderen Verwaltungen, und es gibt auch Menschen, deren Immobilienbesitz möglicherweise über die Bundesrepublik Deutschland verstreut sein könnte. Aus dieser Perspektive würde ich gerne an Sie, Herr Volz, genauso wie an Herrn Hener die Frage richten, ob aus einer solchen Perspektive heraus der Gebrauch der Länderöffnungsklauseln nicht auch Probleme mit sich bringt, die Steuer zu administrieren, aber auch um eine Akzeptanz herbeizuführen. Inwieweit könnte die Überlegung, einheitliche Rechtsgrundsätze und eine einheitliche Besteuerung in der gesamten Bundesrepublik zu haben, auch Akzeptanzprobleme mit sich bringen? Wie bewerten Sie das?

An Herrn Volz noch die Nachfrage: Habe ich Sie richtig verstanden, dass bezüglich der Personalkapazitäten in der Steuerverwaltung in Bayern für die Umsetzung des rein bayerischen Flächenmodells 4.000 Kolleginnen und Kollegen zuständig sind, Sie in Hessen einen Bedarf von rund 400 Beschäftigten schätzen, aber das Finanzministerium bisher nur 200 zusätzlich vorsieht? Habe ich das richtig verstanden, oder könnten Sie das noch präzisieren? Mir scheint die Differenz zwischen Bayern und Hessen sehr beachtlich. Natürlich muss man das in Relation zu den Bevölkerungszahlen usw. sehen. Ich fand, das waren schon interessante Zahlen.

Herr **Hener:** Frau Kalveram, Sie haben eine Frage gestellt hinsichtlich des Themas Bundesmodell oder Scholz-Modell, Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren oder Länder-Flächen-Faktor-Verfahren, das mit Fallzahlen bzw. mit Pauschalen operiert. Wenn man gewisse Rechenschritte klar darlegt, wie im Bundesmodell, beispielsweise dass Mieten, Bodenrichtwerte oder Sachwerte zugrunde gelegt werden, die man gruppiert, dann könnte man das in der Praxis besser begründbar darlegen, als wenn man sagt: Wir rechnen hier eine Fläche Bodenwert mal 0,4. – Woher kommt der Faktor 0,4? Woher kommen die 0,5? Woher kommen die 23 m²? Bleiben wir darunter, ist es frei, geht es darüber, geht es in die Wohnflächenberechnung ein. Dem pauschalen Verfahren wohnt natürlich immer – das ist naturbedingt – eine gewisse Unschärfe in der Sache inne. Aber das ist hier gewollt.

Wir haben aus der Sicht der Praktiker erhebliche Bedenken, das Bundesmodell in den nächsten Jahren umzusetzen. Wir kennen das aus der Praxis bei der Erbschaftsteuer, bei der Bewertung, dass, je genauer ein Modell ist, es andersherum auch umso streitbehafterer ist, wenn gesagt wird: Liegt die richtige Fläche zugrunde? Sind die Mieten, die zugrunde gelegt werden, wirklich greifbar? Woher nimmt man die fiktiven Mieteinnahmen, insbesondere für die ganzen Eigenheimbesitzer? – Auch die muss man irgendwo abfragen, und man muss irgendwelche Werte unterstellen.

Das wird extrem schwierig. Wir meinen, dass das ein Vorgang sein wird, der relativ stark streitbehaftet sein wird.

Herr Schalauske, Sie haben eine Frage hinsichtlich der Öffnungsklausel gestellt. Verfassungsrechtlich kann ich das von meiner Seite aus natürlich nicht beurteilen. Die Öffnungsklausel ist da und darf auch angewandt werden. Könnten Sie vielleicht Ihre Frage präzisieren? Sehen Sie verfassungsrechtliche Bedenken bei der Anwendung der Öffnungsklausel, oder worauf zielte die Frage ab?

Abg. **Jan Schalauske:** Die Frage in Ihre Richtung, genauso wie an Herrn Volz, betrifft die Akzeptanz. Auch Sie als Steuerberater haben es mit Menschen zu tun, die von dieser Besteuerung betroffen werden. Einerseits gibt es Menschen, die als selbst nutzende Wohnungseigentümer vom Verband der Wohnungseigentümer vertreten werden. Andererseits gibt es viele Menschen, die mehrere Immobilien besitzen, auch über verschiedene Bundesländer verteilt. Die Frage ist, ob aus der Perspektive der Steuerberaterkammer aufgrund der Länderöffnungsklauseln und verschiedener Regelungen ein Problem für die Akzeptanz der Besteuerung entstehen könnte.

Herr **Hener:** Die Akzeptanz ist natürlich nie auszuschließen. Aber je besser begründet der Gesetzentwurf, je besser die Vorlage ist – woher kommt der Wert 0,4, und welche Gedanken hat man sich darüber gemacht? –, umso größer ist auch die Akzeptanz. Wie gesagt: Einem pauschalierten Verfahren wohnt immer ein gewisses Risiko inne. Aber das hat man sowohl beim Flächenfaktor-Modell als auch beim Ertrags- oder Sachwertverfahren, das nach dem Bundesmodell zugrunde gelegt wird. Aus der Praktikersicht wird es diese Diskussion zwangsweise immer geben; die bleibt nicht aus. Das ist bei jedem Gesetz der Fall, das Sie neu auflegen und das angewendet wird. Aber je besser begründet die Gesetzesvorlage ist, umso größer ist die Akzeptanz.

Herr **Papendick:** Herr Vohl, da Sie mich persönlich angesprochen haben, werde ich die Frage beantworten. – Sie wissen sicherlich, dass der Bund der Steuerzahler die Entwicklung der Hebesätze seit Jahren detailliert dokumentiert hat und dass er die zunehmende Belastung für die Bürger kritisch sieht. Ich will aber nicht den Eindruck erwecken, dass das eine Bösartigkeit der Kommunen ist. Dies wurde heute schon mehrfach gesagt. Wenn das an der Finanzausstattung der Kommunen liegt, dann muss das Problem aus meiner Sicht durch den kommunalen Finanzausgleich gelöst werden.

Dies vorangestellt, ist die Entwicklung in den letzten knapp zehn Jahren für uns Grund gewesen, eine grundsätzliche Deckelung der Grundsteuer-B-Hebesätze vorzuschlagen. Diese Thematik war auch schon einmal per Antrag im Landtag. Dafür gab es bisher keine Mehrheiten. Aber ich halte das nach wie vor für sinnvoll. Welchen Weg man dann geht, muss man sehen. Sie haben in einem Antrag, der nicht Bestandteil dieser Anhörung ist, vorgeschlagen, das an bundesweiten Durchschnitten festzumachen. Wie das funktionieren soll, wenn wir jetzt unterschiedliche Bewertungsgesetze bekommen, weiß ich nicht. Das scheint mir nicht der richtige Weg zu sein.

Herr **Volz**: Herr Vohl und Herr Schalauske, ich kann Ihre Fragen zusammen beantworten. – Vielleicht habe ich mich da etwas missverständlich ausgedrückt. Wenn man in Bayern das Scholz-Modell anwenden würde, ist man von 4.000 Stellen ausgegangen. Wir haben das aufgrund der Personalbedarfsberechnungsmuster gerechnet. Wenn man nach dem Königsteiner Schlüssel für Bayern mit 19 % und für Hessen mit 9 oder 10 % rechnet, kämen wir auf etwa 2.000 Stellen für Hessen, wenn man das feingliedrigere Modell rechnen würde. Wir haben das in der PersBB mit etwa 400 Stellen schattengerechnet. Im ersten bzw. zweiten Schritt ist man jetzt bei etwa 200 bzw. 250 Stellen angelangt, wenn ich alles richtig addiert habe.

Ich glaube, das Wichtige wird sein, gerade in der Übergangszeit, in der wir drei Rechtskreise zu bedienen und zu administrieren haben – – Wenn man Sachverhalte nur noch alle 14 Jahre auf den Schreibtisch bekommt oder wenn es neue Sachverhalte gibt und man die dann neu zu bewerten hat, wird sich diese Thematik ein Stück weit auflösen. Deswegen unser Appell: Lasst uns das noch einmal erheben und rechnen, wenn das Gesetzeswerk auf dem Tisch liegt!

Zu der Frage der Akzeptanz und der Einheitlichkeit könnte ich jetzt politisch antworten: Das ist unserem föderalen System geschuldet, aber natürlich auch der Möglichkeit der Öffnungsklausel. Der Vertreter der Steuerberaterkammer hat es ja beschrieben: Wenn die persönliche Betroffenheit einsetzt, indem der Grundsteuermessbescheid auf dem Tisch liegt und die Kommune sagt: „Jetzt wirst du zur Kasse gebeten“, dann wird das sehr spürbar. Dann fangen die Vergleiche zu- und miteinander an. Dann wird es spannend werden.

In den Finanzämtern werden die Grundlagenbescheide erlassen. Anschließend legen die Kommunen den Hebesatz drauf. Das wird dann der spannende Prozess werden. Deswegen ist es wichtig, das gut zu kommunizieren und kein Schwarzes-Peter-Spiel zu- oder miteinander zu betreiben; denn dann wird es zu Verwerfungen kommen. Am Schluss ist man immer politisch verantwortlich, im Zweifel die Parlamente. Wir möchten vermeiden, dass es dann Abweichungen in Lager gibt, die wir alle nicht möchten.

Frau **Dietrich**: Auch ich bedanke mich für die Gelegenheit, die Position der hessischen Industrie- und Handelskammern darzulegen. – Die hessischen Industrie- und Handelskammern begrüßen sehr, dass von dem Bundesmodell kein Gebrauch gemacht bzw. abgewichen werden soll, weil teurer Verwaltungsaufwand niemandem nützt.

Von den beiden vorliegenden Modellen befürworten die hessischen Industrie- und Handelskammern das Modell der Freien Demokraten. Es ist verlässlich und erfordert keine Neubewertung mit der Zeit. Auch ist es nicht von irgendwelchen Marktgegebenheiten abhängig, die letztlich mit der Infrastruktur, die man bietet, nichts zu tun haben.

Ein wichtiges Ziel ist die Aufkommensneutralität. Wir hessischen Industrie- und Handelskammern begrüßen sehr, dass der Gesetzentwurf der Landesregierung vorsieht, die zur Aufkommensneutralität notwendigen Hebesätze zu ermitteln und bekannt zu geben. Das bedeutet keine rechtliche

Bindung. Aber es entstehen Transparenz und ein gewisser öffentlicher Druck. Ich finde, Unternehmen sollten wissen, ob es eine Steuererhöhung oder eine nur einer verfassungsrechtlichen Situation geschuldete andere Verteilung ist.

Ein wichtiger Punkt für uns ist: Es sollte keine Verschiebung der Belastungen zulasten der Wirtschaft geben. Die Grundsteuermodelle sehen vor, dass bei der Steuermesszahl für Wohnflächen eine Ermäßigung von 100 auf 70 % vorgesehen ist, um bezahlbaren Wohnraum zu fördern. Bei der gewerblichen Nutzung sind keine Ermäßigungen vorgesehen. Es gibt aber gute Gründe, auch Gewerbemöglichkeiten zu erhalten. Da gibt es besondere Ermäßigungsgründe. Nehmen wir z. B. ein Unternehmen, das erst auf den Markt kommen möchte, oder auch Unternehmen, die große Produktionsstätten brauchen.

Ich möchte nun zum Faktor noch ein paar Worte sagen. Der Faktor führt zur lagebedingten Spreizung innerhalb einer Kommune, einer Stadt und damit der Geltung eines Hebesatzes. Ob eine solche Spreizung gerechter ist, kann man nicht sagen. Schauen wir uns einmal die Zonen an: Viele vergleichbare Immobilien würden dann ungleich besteuert, weil die Zoneneinteilung einfach hier und da trifft. Das sind nicht nur Einzelfälle, die am Rand liegen und die bei gleichem Zugriff auf Infrastruktur ganz andere Beträge hätten.

Einen Punkt bitte ich auch zu bedenken, nämlich wenn man immer sagt, die teuren Innenstadtlagen müssten eine höhere Grundsteuer bringen. Es sollte nicht das Ziel sein, Gewerbe aus attraktiven Innenstadtlagen zu verdrängen. Lässt man den Faktor weg, wären auch die Anpassungen verlässlicher und überschaubarer. Es wären nicht mehr Verschiebungen von Relationen aufgrund von Marktgegebenheiten vorzunehmen. Für eine Differenzierung von Kommune zu Kommune sehen auch die hessischen Industrie- und Handelskammern die Notwendigkeit. Aber die Hebesätze sind ja eben der Weg dafür.

Der letzte Punkt, den ich noch ansprechen möchte, ist die Grundsteuer C. Die hessischen Industrie- und Handelskammern sprechen sich gegen die Einführung der Grundsteuer C für baureife Grundstücke, insbesondere für Gewerbebegründstücke, aus. Auf die historischen Erfahrungen wurde bereits hingewiesen. Wir möchten, dass Unternehmern ein Handlungsspielraum erhalten bleibt. Hessische Unternehmen dürfen nicht bestraft werden, wenn sie für ein späteres Wachstum ihres Betriebs vorsorgen, indem sie die Flächen dafür bereithalten.

Herr **Wächter**: Sehr geehrte Frau Vorsitzende! Vielen Dank, dass die Vereinigung der hessischen Unternehmervverbände heute Stellung zu den Gesetzentwürfen nehmen kann. Die VhU vertritt 83 Verbände mit 100.000 Unternehmen aller Branchen und Größen.

Alle Unternehmen sind von der Grundsteuerreform betroffen. Für die Unternehmen sind zwei Aspekte besonders wichtig: erstens, dass es keine unnötige Bürokratie gibt. Deswegen sind wir froh, dass die Landesregierung und die FDP-Fraktion das Bürokratiemonster vom Bund nicht gewählt haben.

Zweitens ist es für den Wirtschaftsstandort Hessen wichtig, dass die Grundsteuerreform insgesamt aufkommensneutral umgesetzt wird. Es soll weder einen Anstieg noch eine Reduktion des

Steueraufkommens geben. Das Aufkommen der Grundsteuer ist hoch genug. In den Jahren 2010 bis 2020 ist das Grundsteueraufkommen in Hessen um zwei Drittel gestiegen.

Ein weiterer Wunsch der Unternehmen ist: Es darf keine Belastungsverschiebung hin zu den Unternehmen geben.

Schließlich bitten wir darum, dass automatische Steuererhöhungen bei steigenden Bodenwerten vermieden werden.

Nun zu den Gesetzentwürfen. Die VhU begrüßt den Gesetzentwurf der Landesregierung ganz überwiegend. Er berücksichtigt die meisten der eben genannten Kriterien, wofür die VhU dankbar ist. Unnötig ist aber der lagebezogene Faktor, der gute Grundstückslagen stärker belastet. Auch wenn das maßvoll geschieht, sollte darauf verzichtet werden.

Das deutsche Steuersystem bewirkt bereits heute eine hohe Umverteilung. Zudem ist Umverteilung, die bei den Grundstücken und Immobilien ansetzt, wenig treffsicher. Sie sind kein guter Indikator für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit von Bürgerinnen und Bürgern sowie Betrieben, ganz im Unterschied zu Einkommen bzw. Gewinn.

Verzichten sollte die Landesregierung auch darauf, den Kommunen die Einführung einer Baulandsteuer zu ermöglichen. Wenn baureife Grundstücke nicht bebaut werden, liegt das nur selten an Immobilienspekulation. Meist bestehen Erbstreitigkeiten, finanzielle Engpässe, oder es fehlt an Baugenehmigungen. Damit baureife Grundstücke schneller für den Wohnungsbau mobilisiert werden können, sollte Bürokratie im Baurecht reduziert werden, und die Genehmigungsverfahren sollten beschleunigt werden.

Der Gesetzentwurf der FDP-Fraktion ist insgesamt gelungen. Er verzichtet auf wertabhängige Komponenten und stellt auf ein bürokratiearmes reines Flächenmodell ab. Er ist damit unbürokratischer, weniger kompliziert und verursacht weniger Aufwand bei Steuerzahlern und Behörden. Auch dafür dankt die VhU.

An beiden Gesetzentwürfen regen wir eine Änderung an. Der Rabatt bei der Steuermesszahl für kommunale Wohnungsgesellschaften und andere ist unnötig und sollte gestrichen werden. Für eine solche Privilegierung erkennen wir keine Rechtfertigung.

Herr **Steinert**: Sehr geehrte Frau Vorsitzende, Herr Minister, sehr geehrte Damen und Herren! Wir unterstützen ausdrücklich das Vorhaben der Hessischen Landesregierung. Ich mache das kurz und bündig. Ich werde keine weiteren Ausführungen hierzu machen. Das Einzige, das ich noch sagen möchte, ist, dass wir, genauso wie die hessischen Industrie- und Handelskammern, die Grundsteuer C ablehnen. Der Grund ist schon genannt worden. Wir sehen auch bei den Handwerksbetrieben das große Problem, dass Grundstücke für Betriebserweiterungen vorgehalten werden. Gerade in schwachen konjunkturellen Lagen, wenn keine Gewinne vorhanden sind, um investieren zu können, müssen eventuell Grundstücke verkauft werden. Eine Erweiterung der Betriebe in der Zukunft wird hierdurch verhindert.

Abg. **Miriam Dahlke:** Ich habe zwei Rückfragen an den HHK. Die erste Rückfrage: Es wird das Argument genannt, die Unternehmen müssten handlungsfähig bleiben, damit sie sich eventuell einmal erweitern können. Wäre es nicht auch von Vorteil – das ist der Hintergrund der Grundsteuer C –, für mehr Wohnraum für die Beschäftigten zu sorgen? Die Grundsteuer C soll ja dazu führen, dass brach liegende Flächen für dringend benötigten Wohnraum genutzt werden können. Ich glaube, dass das doch eigentlich auch im Interesse der Unternehmen wäre. Daher würde ich das gerne von Ihnen bewertet haben, wenn das möglich ist.

Die zweite Frage: Der Lagefaktor, den Sie ablehnen, begünstigt, wenn man so will, auch Gewerbegebiete, die tendenziell eher nicht – ich nehme jetzt Frankfurt als Beispiel – in den Innenstadtlagen liegen, sondern sie liegen eher am Stadtrand, wo nach dem Modell tendenziell eher weniger Grundsteuer fällig wird. Daher möchte ich wissen, woher die große Kritik an dem Lagefaktor kommt, der doch eigentlich zu einer Begünstigung führt.

Frau **Dietrich:** Sie haben gefragt, ob es nicht notwendig sei, Wohnraum für Beschäftigte zu erhalten. Das ist unbestritten. Aber Beschäftigte sind nur dort, wo sie auch beschäftigt werden. Wenn ein Betrieb nicht erweitern kann, kann er auch keine Arbeitsplätze schaffen. Außerdem sollte man das nicht als Entweder-Oder sehen. Wir haben Gewerbeflächen. Das ist selten der Grund und Boden, der später Wohnraum wird.

Das andere ist die Frage, warum wir es nicht toll finden, dass ein Unternehmen am Stadtrand weniger Steuern zahlen muss. Ich glaube, die Auswirkungen sind nicht in sich logisch. Es gibt Unternehmen mitten in der Stadt. Wir wollen ja gerade auch Gewerbe in den Innenstädten haben, Handel erhalten usw. Am Stadtrand gibt es vielleicht größere Flächen. Dafür haben wir in der Innenstadt mehr Hochhäuser. Es ist nicht vorhersehbar, wie sich das auswirkt, sodass man sagen kann, es wäre wirklich in sich stimmiger.

Abg. **Marion Schardt-Sauer:** Ich habe noch eine ergänzende Frage. Vielen Dank, dass der Blick ein Stück weit auch auf die Wirtschaft gerichtet wird, die letztlich auch einen Bestandteil der Ertragskraft bildet. Mir drängte sich eben die Frage auf, ob Sie Zahlen haben. Gerade mittelständische Betriebe haben Flächen. Wenn sie unternehmerisch und weitsichtig handeln, machen sie für die Betriebsentwicklung auch ein Stück weit eine Wohnbevorratung. Wenn Sie sagen: „Nein, Zahlen haben wir nicht“, dann ist das auch eine Antwort. Sie sind ja immer in sehr engem Austausch mit den Mitgliedern. Haben Sie Zahlen, wie viele Firmen überhaupt davon betroffen sind? Das ist ein Stück weit auch das, was die Handwerkskammer gesagt hat. Reden wir davon, dass das 10 % oder 40 % der Betriebe betreffen würde, weil die sich in der Regel nicht auf rein gemieteten Flächen bewegen? Könnten Sie ganz grob einen Parameter nennen? Wenn es nicht geht, ist es auch okay. Aber ich bin einfach neugierig.

Frau **Dietrich:** Es tut mir leid. Ich kann Ihnen keine Zahlen an die Hand geben.

Vorsitzende: Weitere Fragen sehe ich jetzt keine mehr. – Dann bedanke ich mich bei allen Anzuhörenden, dass Sie sich auf den Weg hierher gemacht und Rede und Antwort gestanden haben. Vielen herzlichen Dank dafür!

Ich schliesse jetzt den öffentlichen Teil der Sitzung. Ich darf alle diejenigen verabschieden, die bei der nächsten Anhörung, die nicht öffentlich stattfindet, nicht anwesend sein dürfen. Weiterhin anwesend sind der Hessische Städtetag, der Hessische Städte- und Gemeindebund, der Hessische Landkreistag und der Landeswohlfahrtsverband.

Beschluss:

HHA 20/33 – 03.11.2021

Der Haushaltsausschuss hat die Anhörung durchgeführt.

(Sitzungsunterbrechung von 11:13 bis 11:20 Uhr)