

von Martin Gerth



Kommunen legen Hebesätze nach Kassenlage fest

Die Kommunen sollen die reformierte Grundsteuer aufkommensneutral umsetzen. Es bleiben jedoch Zweifel. In vielen Kommunen dürfte die Steuerlast steigen.

In der Theorie klang es verträglich: Die seit 1. Januar dieses Jahres geltende reformierte Grundsteuer sollte aufkommensneutral sein. So versprach es 2019 die damalige schwarz-rote Bundesregierung. Allerdings steckte der Ärger vieler Hausbesitzer schon damals im Detail: Denn der Bund schränkte von Beginn an diese Aussage auf das ein, was laut Steuergesetz für die beiden ersten beiden Schritte der Grundsteuerermittlung gilt.

Was mit den ersten beiden Schritten gemeint ist: Zunächst wird die Immobilie anhand von Grundstücksdaten bewertet (Grundsteuerwert) und deren Wertentwicklung berücksichtigt (Grundsteuermesszahl). Aus diesen beiden Faktoren ergibt sich im zweiten Schritt der Steuermessbetrag. Im dritten und letzten Schritt wird der kommunale Hebesatz mit dem Steuermessbetrag multipliziert. Der Hebesatz der Kommunen beeinflusst entscheidend die Höhe der Steuerlast. Bund und Länder haben bei der Festsetzung des Hebesatzes kein Mitspracherecht.

Die bayerische Staatsregierung bringt das Dilemma auf den Punkt. In ihrer Antwort auf eine Anfrage von zwei Landtagsabgeordneten der Grünen aus dem vergangenen Jahr schreibt sie: „Das Grundsteuergesetz gibt weder einen Mindest- noch einen Höchstprozentsatz für den Hebesatz vor. Hieran hat sich durch die Grundsteuerreform nichts geändert.“ Die Grünen-Politiker hatten nach der Höhe eines aufkommensneutralen Grundsteuerhebesatzes gefragt und dazu keine konkreten Angaben erhalten.

Hausbesitzer halten Grundsteuer für unfair

Seit die Finanzämter Steuerbescheide an die Hauseigentümer versenden, häufen sich die Meldungen zu Einzelfällen, bei denen die Steuerlast um ein Vielfaches gegenüber dem alten Steuerregime gestiegen ist. Laut einer Umfrage der Immobilienplattform Umzug-365 halten 43 Prozent der Immobilieneigentümer die neue Grundsteuer für unfair. Für fair halten sie dagegen nur 31 Prozent. Der Rest ist unentschieden.

Die Stimmungslage kommt nicht von ungefähr. In Berlin zum Beispiel gaben 57 Prozent der von Umzug-365 befragten Immobilieneigentümer an, dass ihre Grundsteuerlast gestiegen sei. Allerdings ist die Lage von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich. In Sachsen-Anhalt beispielsweise gaben laut Umfrage knapp 60 Prozent der Befragten an, ihre Steuerlast habe sich nicht verändert.

Zwar empfehlen die Finanzministerien der Länder den Kommunen aufkommensneutrale Hebesätze. Sie sind jedoch nicht gesetzlich bindend. In einigen Ländern, beispielsweise in Baden-Württemberg und Schleswig-Holstein, können Steuerzahler über ein Transparenzregister kontrollieren, ob der Hebesatz ihrer Gemeinde über dem vom Land empfohlenen Niveau liegt oder nicht.

Hebesätze sind intransparent

Einige Länder verzichten auf ein Transparenzregister, darunter auch Bayern. Das heißt, die Hauseigentümer kennen zwar den Hebesatz ihrer Kommune. Ob dieser Satz über dem empfohlenen Niveau liegt oder nicht, wissen sie jedoch nicht. Sowohl der Bayerische Gemeindetag als auch das bayerische Finanzministerium sprachen sich bisher gegen ein solches Register aus. Das gefällt nicht allen. „In Zeiten einer zunehmenden Politikverdrossenheit erweist man sich mit einer solchen Geheimniskrämerei jedenfalls einen Bärendienst“, sagt Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus und Grund in München.

Auf Anfrage der WirtschaftsWoche relativiert das bayerische Finanzministerium die Aussagekraft der aufkommensneutralen Hebesätze, die die Länder in ihren Berechnungen ermitteln. Aus den Informationen, die die Kommunen erhielten, lasse sich nicht auf einen bestimmten aufkommensneutralen Hebesatz schließen, so das Ministerium. Es komme auch auf die Gegebenheiten in den Kommunen, wie beispielsweise gesonderte Hebesätze für den sozialen Wohnungsbau, an. Die Zahlen des Finanzministeriums für die Gemeinden seien daher nicht zur Veröffentlichung geeignet.

Der Bayerische Städte- und Gemeindetag stellte in einem Schreiben an die Kommunen klar, dass es keine gesetzliche Pflicht zur Aufkommensneutralität gebe. Zwar werde keine Kommune die Grundsteuer wegen der Reform erhöhen. Allerdings werde es im Einzelfall nötig sein, die Einnahmen aus der Grundsteuer im Jahr 2025 zu erhöhen. Denn die Gemeinden seien gesetzlich verpflichtet, ihre Haushalte ausgeglichen zu halten.

Das Misstrauen der Hauseigentümer gegenüber den Kommunen scheint also durchaus berechtigt. Nach Angaben des Eigentümerverbandes Haus und Grund in München soll beispielsweise der Hebesatz der bayerischen Landeshauptstadt mit 824 Prozent über der vom Land Bayern empfohlenen Spannweite von 760 bis 770 Prozent liegen. Dies werde der Stadt München Mehreinnahmen von knapp 24 Millionen Euro pro Jahr bescheren, rechnet der Verband vor. Sollten die Zahlen stimmen, wäre das alles andere als aufkommensneutral.

Die erste Zahlung der Grundsteuer nach den neuen gesetzlichen Vorgaben wird bis zum 15. Mai fällig. Derzeit ist nicht klar, ob die Grundsteuer, die die Kommunen erheben, insgesamt aufkommensneutral sein wird. Bisher steht nur fest, dass einzelne Hauseigentümer mehr und andere weniger zahlen müssen. Der Fall München zeigt jedoch: Zweifel an der Aufkommensneutralität sind angebracht.