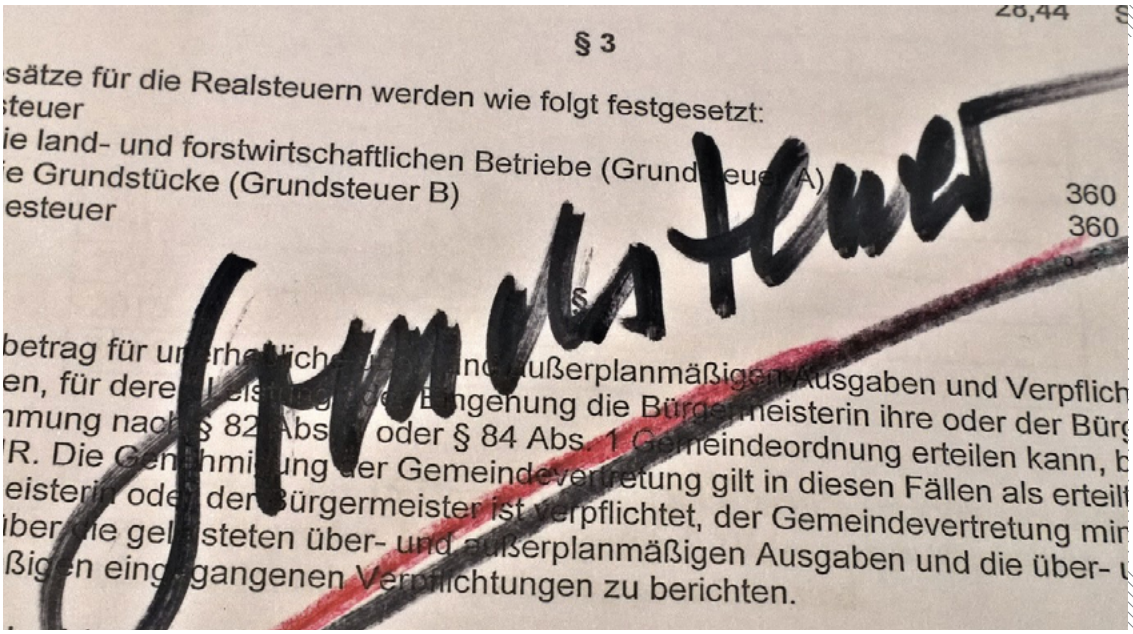
Energie

# Grundsteuerreform: Hessen-Modell für ein Flächen-Lage-Verfahren geht in die richtige Richtung – Weitere Länder sollten nachziehen

Der Hessische Finanzminister hat die Eckpunkte für das Hessische Grundsteuermodell vorgestellt. Hessen will die sogenannte Öffnungsklausel nutzen und vom Bundesmodell zugunsten eines Flächen-Lage-Verfahrens abweichen. Hessen hofft nun auf weitere Unterstützer bei den Ländern.




Nach zähem Ringen stimmte der Bundestag am 18. Oktober der Reform der Grundsteuer zu. Es folgte am 8. November 2019 der Bundesrat. Nun können die Länder bis zum 31. Dezember 2024 entscheiden, ob sie das Bundesrecht übernehmen, oder eigene, abweichende Regelungen erarbeiten wollen. Entweder bundesgesetzlich oder landesgesetzlich, die neuen Regelungen zur Grundsteuer — gelten ab 1. Januar 2025. Foto: Gerd Warda

## Dazu Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW:

„Wir begrüßen, dass endlich wieder Bewegung in die Grundsteuerreform kommt. Die Zeit drängt. Mit Hessen beabsichtigt nun ein weiteres Bundesland, die Länderöffnungsklausel zu ziehen. Das heißt, vom ertragsorientierten Bundesmodell abzuweichen und stattdessen auf ein Verfahren auf der Basis der Grundstücks- und Gebäudeflächen – ergänzt um einen Lagefaktor – zu setzen.

Die Wohnungswirtschaft unterstützt ein solches Flächenverfahren. Durch die ergänzende Einbeziehung eines lageabhängigen Faktors kann die bislang geäußerte Kritik an einem reinen Flächenverfahren ausgeräumt werden. Das Bundesmodell auf Basis der Bodenrichtwerte und Durchschnittsmieten stößt dagegen auf massive Kritik in der Wohnungswirtschaft. Es ist ein bürokratisches Monster und belastet durch die Zugrundlegung einer Durchschnittsmiete für die Kommune die Wohnungsbestände, die niedrigere Mieten als die Durchschnittsmiete aufweisen. Ein Nachweis tatsächlich niedrigerer Mieten, um damit eine Absenkung der grundsteuerlichen Bemessungsgrundlage zu erwirken, ist nicht möglich. Damit sind die Wohnungsbestände der GdW-Mitglieder – die Garanten für das bezahlbare Wohnen in Deutschland – in jedem Fall benachteiligt.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

# DAS BLUMENBUCH

*Maria Sibylla Merian*

**DAS BLUMENBUCH**

*von Maria Sibylla Merian*

Nachdruck des Eutiner Exemplars,
kommentiert von Susanne Luber,
92 Seiten, 135 g Papier, Umschlag 350 g Karton, *16,90 Euro*

*Das Blumenbuch ist Bestandteil unserer Print-Abonnements.*

Bestellen Sie hier:
www.schleswig-holstein.sh/blumenbuch

SCHLESWIG-HOLSTEIN
DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

Nun sind auch die anderen Länder gefordert, sich möglichst zügig auf ein einheitliches, einfaches und unbürokratisches Flächenverfahren zu verständigen."

**Andreas Schichel**

## Dazu erklärt Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW):

„Auch wenn wir grundsätzlich für ein reines Flächenmodell plädieren, so zeigt der Ansatz Hessens, dass länderspezifische Regelungen sinnvoll und im Interesse der Menschen vor Ort sein können. Die Einbeziehung eines lageabhängigen Faktors kann die bislang geäußerte Kritik an einem reinen Flächenverfahren ausräumen. Das aber sollten die Landesregierungen entscheiden.

Schleswig-Holstein will plump und ohne eigenen Ehrgeiz, das Bundesmodell übernehmen und wird damit eine Chance vertun, durch eine eigene, den regionalen Besonderheiten angepasste Lösung bei der Reform der Grundsteuer für Gerechtigkeit zu sorgen. Verlierer werden die Schleswig-Holsteinerinnen und Schleswig-Holsteiner mit mittleren und geringen Einkommen sein.

Für sie wird es künftig schwerer, sich eine Wohnung in einem besonders nachgefragten Wohnquartier leisten zu können. Die hessische Landesregierung hat eine für die Menschen ihres Bundeslandes passende Lösung gefunden. Schleswig-Holstein verweigert sich und setzt voll auf eine Bundeslösung, statt landesspezifische Interessenlagen zu berücksichtigen.

Ich appelliere deshalb an die Kieler Landesregierung, sich mit den hessischen Kolleginnen und Kollegen kurzzuschließen. Auch Hessen ist ein Flächenland mit einigen Metropolen. Vielleicht ist die dort gefundene Lösung auch etwas für den echten Norden."

Der VNW vertritt in Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein insgesamt 383 Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften. In den von ihnen verwalteten 738.000 Wohnungen leben rund 1,5 Millionen Menschen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter liegt bei den VNW-Unternehmen bei 5,92 Euro. Der VNW ist der Verband der Vermieter mit Werten.

## Hessen macht es vor, Niedersachsen sollte nachziehen: Grundsteuerberechnung nach dem Fläche-Lage-Modell

Das Bundesland Hessen hat angekündigt, bei der Umsetzung der Grundsteuerreform die sogenannte Öffnungsklausel zu nutzen und künftig auf das von der Wohnungswirtschaft unterstützte, niedersächsische „Flächenmodell mit Lagefaktor" zu setzen. **Dr. Susanne Schmitt**, Direktorin des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen (vdw), fordert das Land Niedersachsen auf, dem hessischen Vorbild zu folgen. Die vdw-Verbandsdirektorin erläutert: „Die Vorteile liegen auf der Hand. Ein länderbezogenes wertunabhängiges Flächenmodell mit einem Ausgleichsfaktor bietet eine unbürokratische Lösung und führt zu den geringsten (Mehr-)Belastungen auch für unsere Mieter." Dies wird durch Modellberechnungen der Steuerexperten des vdw belegt.

„Obendrein wäre es ein logischer Schritt, immerhin wurde das Fläche-Lage-Modell im Niedersächsischen Finanzministerium entwickelt", betont Dr. Schmitt. Zugleich warnt sie davor, die Umlagefähigkeit der Grundsteuer einzuschränken. Der Wegfall der bisherigen Regelung, die Grundsteuer über die Nebenkostenabrechnung auf die Mieter umzulegen, hätte gravierende Folgen für die vdw-Mitgliedsunternehmen.

Dr. Schmitt warnt: „Das würde die Eigenkapitalausstattung und damit die Investitionsfähigkeit unserer Mitgliedsunternehmen dramatisch schwächen. Sollte die Umlagefähigkeit der Grundsteuer wegfallen, würden geplante Modernisierungsprojekte sowie soziale Leistungen gefährdet. Damit wäre sowohl den Zielen des Klimaschutzes als auch den Bemühungen der vdw-Mitgliedsunternehmen um freiwillige soziale Angebote für Mieter in schwierigen Lebenssituationen ein Bärendienst erwiesen."

**Carsten Ens**

Der vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen vertritt die Interessen von 172 Wohnungsunternehmen. In ihren rund 400.000 Wohnungen leben fast eine Million Menschen. In Niedersachsen gehört jede fünfte Mietwohnung zum Bestand der vdw-Mitgliedsunternehmen, im Land Bremen liegt der Anteil sogar bei mehr als 40 Prozent. Die vdw-Mitgliedsunternehmen sind somit die wichtigsten Anbieter von Mietwohnungen in den beiden Ländern.