

2020.10.22 FinA Rede_HM_Bodenwertsteuer.odt

Sehr geehrte Mitglieder des Finanzausschusses,
sehr geehrte Damen und Herren,

Frau Finanzministerin Sitzmann bezeichnete im
Plenum den Baden-Württembergischen Entwurf als
Bodenwertsteuer

denn mit einer Grundsteuer im herkömmlichen
Sinne hat diese kaum mehr etwas zu tun.

Ich werde Ihnen zeigen dass die geplante
Bodenwertsteuer völlig falsch ist. Und zwar

- Ökologisch
- Sozial und moralisch

und sie ist

- Juristisch legal äusserst fragwürdig.

Dies wurde letztes Mal hier im FinA verteidigt
[Broschüre „Biodiversität auf landeseigenen
Liegenschaften“ lange hochgehalten]

Wo herrscht eine noch intaktere Biodiversität ?

In Hausgärten.

Gehen Sie mal in den Baumarkt.

Wo finden Sie dann schliesslich die Insektenhotels, Nistkästen, Futterhäuschen, die ganzen angebotenen Büsche, das ganze Gesträuch und Feldblumensaat – kurz alles Blühende, Spriessende und Gedeihende, was es in den Monokulturen und den aufgeräumten Landschaften der Landwirtschaft nicht mehr gibt.

In Hausgärten.

Ein Hausgarten ist zusammen mit all den umliegenden Gärten in einem alten, aufgelockerten Wohngebiet ein Insektenparadies, eine Vielfalt von Sträuchern und Pflanzen, hohe, ausgewachsene Bäume, Linden, Nussbäume, Singvogelkästen, Igel, Eidechsen – ein kleinräumiger Fleck echte Natur.

Und genau das will und wird das Baden-Württembergische Bodenwertgesetz zerstören mit seinem Druck auf maximal grundstücksausnutzende Wohntürme statt ausreichend Grün um's Haus für intakte Hausgärten.

Intakte Hausgärten werden in Zukunft ein teurer Luxus sein, bei Neubauten gibt es durch die

Bodenwertsteuer den finanziell inhärenten Druck zur maximalen Flächenausnutzung, zum Zubauen der grösstmöglichen Grundstücksfläche und den Besitzern bestehender Hausgärten in alten Wohngebieten werden Sie jegliche Freude an diesen nehmen, wenn nur für den Garten zukünftig zig Hunderte bis sogar Tausende von Euro Grundsteuer fällig werden.

Kinder die im Garten spielen, Vögel die vor'm oder hinter'm Haus in Bäumen zwitschern – alles wird dann vorbei sein in Baden-Württemberg

Was ganz absurd ist, ist dass gerade ein NABU für diese Zerstörung kleinräumiger intakter Natur ausdrücklich Propaganda macht.

Ich kann hierüber nur den Kopf schütteln

Aber selbst wenn ein Grundstücksbesitzer sich dem Verwertungsdruck beugen muss oder möchte

kann dieser das übrigens allermeistes bis überhaupt gar nicht, denn "Oma alt Häuschen" steht in der Regel in einem Gebiet mit altem Bauvorschriften, Baulinien, Geschosszahlen usw.

wo ein vielstöckiger Neubau der die Grundstücksfläche maximal ausfüllt gar nicht möglich ist.

Einen konkreten Fall hierzu habe ich hier dabei und zeige diesen auch gerne ausführlicher jedem von Ihnen persönlich.

Ein Erbe wollte sein „Oma alt und völlig heruntergekommenes Häuschen“ auf sehr grossem, schlecht ausgenutzten Grundstück verkaufen.

Ein typischer Falls wie, und ich zitiere aus dem Gesetzentwurf „ ... durch den erhöhten Druck zur Bebauung unbebauter **oder schlecht ausgenutzter Grundstücke.**“

Mögliche Kaufinteressenten wollten dieses Grundstück dann aus Profitstreben, d.h. bei Neubebauung viele Wohnungen verkaufen, klar besser ausnutzen und grossflächig mit

Mehrfamilienhäusern mit vielen Wohnungen
bebauen.

Ging nicht.

Ich lese hierzu aus einer mir vorliegenden e-Mail
eines damals konkreten Kaufinteressenten vor:

„Sehr geehrter Herr soundso,
anbei ein Lageplan, der Aufschluss darüber gibt,
dass man das Grundstück nicht so, wie gedacht,
verwenden kann. Wie Sie sehen können, gibt es eine
grosse Bauverbotszone, die eine
Mehrfamilienhausbebauung, wie gewünscht,
unterbindet. Wir können jetzt nur noch untersuchen,
was für ein kleines Mehrfamilienhaus wir in den
vorderen Teil bauen können, in den hinteren Teil
kann man theoretisch nur ein Einfamilienhaus
bauen, was wir in diesem Zusammenhang auch
untersuchen können. Jedoch ist für den Teil des
Bauverbots der Kaufpreis auf Gartenland zu
reduzieren. Sind Sie dazu bereit ? Wenn wir uns
diesbezüglich einigen, dann würden wir an dieser
Stelle weitermachen ...“

Zitat Ende. Der Verkauf kam nicht zustande, den anteiligen Preis für die Bauverbotszone „auf Gartenland“ zu reduzieren war der Verkäufere nicht bereit.

Für diese Bauverbotszone gilt jedoch genauso wie für den bebaubaren Teil 620 Euro/qm Bodenrichtwert und soll zukünftig dann auch so versteuert werden müssen.

Ein Druck auf Änderung schlecht ausgenutzte Grundstücke, wie im Bodenwertgesetz ja formuliert, geht nicht ohne dass per Gesetz vom Land zigtausende kommunaler Bebauungsvorschriften aufgehoben werden müssen.

Und dies ist wohl absolute Illusion.

Dies wird wohl nicht gehen.

Daher ist das Ziel des Gesetzes in weiten Teilen hinfällig und gerichtlich wohl sicher und hoffentlich nicht haltbar.

Soeben und im letzten Plenum sprach ich von den extremen Verlierern des Bodenwertgesetzes, nämlich die Besitzer kleiner Häuser in grossen

Gärten und das brauche ich nun nicht zu wiederholen.

Doch eines brachte mich zum Grübeln – die Unwissenheit oder absichtliche Borniertheit oder gar Naivität von Abgeordneten mit deren Argumentation zur Anpassung „des Hebesatzes“ usw. – was meine im Plenum aufgezeigten Fälle irrsinnig irgendwie abmildern sollte.

Einen Hebesatz legt eine Kommune für ihr gesamtes Gebiet fest.

NICHT Stadtteilspezifisch oder gar Grundstücksspezifisch.

In Städten hat es oft Hochhäuser mit exakt gleichem Hebesatz dort wie lichte Vorstädte.

Klar sind Hochhäuser bei uns hier nicht wie die amerikanischen oder asiatischen, sondern in Baden-Württemberg eben ca. 10 Stockwerke plus/minus 7. Bei der Bodenwertsteuer geht die Grundsteuer für jede Etagenwohnung in vielstöckigen Hochhäusern zukünftig gegen Null – wo bislang heute für jede Etagenwohnung zwei bis dreihundert Euro Grundsteuer in die Stadtkassen fließen.

Also bei der Bodenwertsteuer für die Städte fast ein Totalausfall zukünftiger Einnahmen.

Wie wird die Stadt diese Ausfälle kompensieren ?
Klar durch die Bodenwertsteuer der weiteren Grundstücke im Stadtgebiet.

Sie werden sehen, die Hebesätze werden kaum in irgendeiner Stadt fallen, sie werden eher steigen.

Die Horrorzahlen für kleine Häuser auf grossen Grundstücken, von welchen ich im Plenum sprach, werden im Umland von Städten so kommen – auch um eben die Ausfälle der Hochhauswohnungen durch die Mehreinnahmen bei Häusern auf locker bebauten Grundstücken auszugleichen.

Frau Ministerin sagte selbst: Systembruch
Grundsteuer – Bodenwertsteuer

Und dass die geplante Bodenwertsteuer mit der eigentlichen Grundsteuer, mit vom Bundesverfassungsgericht gegebenen Ziel, einen

tatsächlichen Wert zum Masstab zu nehmen,
allenfalls nur noch die Bezeichnung gemeinsam hat.

Das BVerG verwarf die alte Grundsteuer durch
deren Realitätsferne und Ungleichheit und es wird
die Baden-Württembergische Bodenwertsteuer
ebenso verwerfen, weil diese noch realitätsferner
und ungleicher ist.

Der reale Werte eines Grundstücks ist dessen
Gesamtwert. Und die Bebauung übersteigt den
Bodenwert in der Regel um das zigfache, sie ist der
absolute Grossteil des realen Werts des
Grundstücks.

Und nun lediglich den durch einen Bodenwert
erdachten, fiktiven Grundstückswert, statt den Wert
des Grundstücks plus des sich dort immobil darauf
Befindlichen zugrunde zu legen,

ist vergleichbar damit, bei einem
Gebrauchtwagenpreis zum Beispiel gesetzlich nur
noch dessen Reifenrestprofiltiefe als Wertmasstab
zugrundelegen zu dürfen. Das Reifenrestprofil stellt,
wie ein Bodenrichtwert, ja auch irgendeinen

einzelnen Wertfaktor dar,
der nun für den Wert eines Gesamtfahrzeugs einfach
gesetzlich ausschliesslich festgelegt wird.
Dieses absurde Beispiel ist exakt vergleichbar
absurd wie der Bodenwert für den Wert eines
Gesamtgrundstücks.

Ich bitte Sie, insbesondere Sie, die Abgeordneten
der Regierungsfractionen inständig, über das von
mir auch letzte Woche im Plenum gesagte,
nachzudenken und dies in Ihre Überlegungen zur
neuen Grundsteuer in Baden-Württemberg bitte mit
einzubeziehen.

Ich bitte Sie, sich alles nochmals gründlich zu
überlegen und intern zu diskutieren
und das Gesetz nun am 4. November nicht so
durchzupfeitschen, wie es im derzeitigen Entwurf der
Fall ist.

Dankeschön.