

Die vorliegende Ausarbeitung bezieht sich auf den Gesetzentwurf

Landesgrundsteuergesetz Baden Württemberg mit Vorblatt und Begründung,
Stellungnahme des Normenkontrollrats
Drucksache 16/8907, Eingang 29. September 2020.

gesendet vom Ministerpräsident an die Präsidentin des Landtags am 29. September 2020¹

Grundsteuer wird in Baden-Württemberg zur Bodenwertsteuer².

Die Bodensteuer ist euphemistisch im Gesetzentwurf als Bodenwertsteuer bezeichnet – doch gerade der Wortteil 'wert' ist irreführend und vorsätzlich falsch, denn der tatsächliche Wert eines Grundstücks ist in der Regel dessen Nutzung durch sich darauf befindliche Gebäude oder Anlagen und gerade nicht nur Lage * Fläche eines Grundstücks.^{3 4}

Eine Intention des Gesetzes ist klar: Dichtere Bebauung möglicher Flächen sowie Bebauung baureifer Flächen, welche (u.U. spekulativ) brach liegen.

Bzgl. letzterem wäre zu einem Bebauungszwang jedoch allenfalls die andiskutierte Grundsteuer C für baureife, unbebaute Grundstücke geeignet.

In der Begründung des Gesetzentwurfs wird hierzu jedoch konstatiert, dass auf eine Grundsteuer C „... aufgrund des bereits vorliegenden systemimmanenten Drucks zur Bebauung unbebauter Grundstücke verzichtet“ wurde.⁵

Weiter wird 'zugegeben', dass (Teile des) Grundsteuergesetzes „... ausserfiskalische Lenkungs- und Förderzwecke“ darstellen und bezwecken.⁶

In der Begründung des Gesetzes wird konstatiert, Zitat: „... systematische Annäherung der Grundsteuer an das eigentliche Wesensmerkmal: dem Grund und Boden“.⁷

Weiter wird dort ausgeführt „Die Grundsteuer belastet demgemäss den Grundbesitz und greift damit auf die durch den Besitz vermittelte (abstrakte) Leistungskraft zu.“⁸

→ Leistungskraft ist jedoch kein tatsächlicher Fakt und kein quantifizierbarer, faktischer Wert

Belastet wird durch die Baden-Württembergische Bodenwertsteuer allein das im Bodenrichtwert verkörperte **Potenzial** eines Grundstücks.⁹

1 Dieses 180-seitige Dokument ist, nun mit Seitenzahlen versehen, doch ansonsten völlig unverändert, hier als "Gesetzentwurf 16_8907 (mit Seitenzahlen).pdf" beigefügt, alle Zitate und die Seitenzahlen verweisen hierauf

2 auch von Finanzministerin Sitzmann im Plenum am 15. Oktober 2020 explizit so benannt

3 Seite 164 Mitte: „Die Landesgrundsteuer basiert auf einem vollkommen neuen System, welches das Gebäude ausblendet und sich im Rahmen der Bewertung ausschließlich auf den Grund und Boden bezieht“

4 Seite 165 oben: „Global betrachtet ist in der Regel der Grund und Boden das wirklich wertbestimmende Kriterium“

5 Seite 152 Mitte

6 Seite 152 unten. Ob ein **Steuergesetz** als Intention **ausserfiskalische** Lenkungs- und Förderzwecke haben kann bzw. darf, das müsste juristisch bzw. grundsätzlich geklärt werden

Seite 166: „Auch dem Wunsch nach einem Abschlag für Ein- und Zweifamilienhäuser kann nicht entsprochen werden. Ein außerfiskalischer Förder-, Sozial- bzw. Lenkungs-zweck ist nicht ersichtlich.“

Der Geist, der Sozialneid und die Ideologie des Gesetzes wird hier unverblümt klar deutlich und ersichtlich

7 Begründung Seite 79 Mitte

8 Begründung Seite 10 unten

9 Seite 130 Mitte

Korrekt wäre somit der Begriff 'Boden**fiktiv**wertsteuer' – denn es wird nicht berücksichtigt, dass eine intensivere Nutzung unbebauter Flächen durch Bebauung oftmals überhaupt konkret nicht möglich ist. Es existieren kommunale Bauvorschriften welche z.B. Baulinien in Baugebieten vorschreiben, Nutzungsmöglichkeiten für Grundstücke einengen, Bauverbotszonen auf einem Grundstück usw. festlegen.
Daher kann ein Grundstück nicht beliebig dicht oder maximalflächig bebaut werden.

Die Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse berücksichtigen dies ebenfalls nicht. Unbebaubare Flächen auf einem Grundstück werden innerhalb einer Bodenrichtwertzone gleichbewertet wie bebaubare Flächen.

Die im Gesetzentwurf nun eigentlich falsch so benannte 'Grundsteuer' beinhaltet tatsächlich keinerlei tatsächliche Wertberücksichtigung mehr: Ein vollflächig mehrstöckig bebautes Grundstück wird zukünftig pro qm Grundstücksfläche gleichbewertet und gleichbesteuert(!) wie ein oberirdischer Stellplatz oder ein blühender Vorgarten,¹⁰ falls diese in demselben Bodenrichtwertgebiet liegen.

Tatsächlich quantifizierbare Bemessungsgrundlage vs. Fiktion/'Potential'

Laut BVG-Urteil hat der Gesetzgeber „... bei der Wahl der Bemessungsgrundlage und bei der Ausgestaltung der Bewertungsregeln einer Steuer einen großen Spielraum, solange sie geeignet sind, den Belastungsgrund der Steuer zu erfassen und dabei die Relation der Wirtschaftsgüter zueinander realitätsgerecht abzubilden.“¹¹

→ 'Realitätsgerecht' ist in der baden-württembergischen neuen Grundsteuer jedoch exakt nicht der Fall, da kein tatsächlicher Wert des Grundbesitzes zugrundegelegt wird, sondern nur ein Potential¹²

Im Gesetzentwurf wird ausgeführt, dass für das Grundvermögen ein neuer Wert in Form des sogenannten Bodenwerts angestrebt wird. Es wird behauptet, dieser sei aufgrund der Differenzierung der Bodenrichtwerte und der unterschiedlichen Größe der Grundstücke ebenfalls geeignet, eine relationsgerechte Besteuerung innerhalb eines neuen Systems herzustellen.¹³

Der im Gesetzentwurf durch Grundstücksfläche * Bodenrichtwert errechnete steuerrelevante Bodenwert ist absurd bezüglich der „... realitätsgerechten Darstellung der Wertverhältnisse“¹⁴ – wie dieses im Gesetzentwurf so behauptet wird.

Im Gesetzentwurf steht weiter, für den Bodenwert soll „... ein gänzlich neues Bewertungssystem Anwendung finden. Die Ausrichtung erfolgt an einem „Bodenwert“. Dieses sehr einfache Bewertungssystem, bei dem nur noch zwei Werte¹⁵ benötigt werden, **orientiert sich am Potenzial** des Grund und Bodens ...“^{16 17}

10 dass die Stellungnahme des NaBu so positiv ausfällt, verwundert. Denn gerade Hausgärten, die ja zukünftig bebautem Wohnraum zum Opfer fallen sollen, sind der Lebensraum von Vögeln, Kleintieren und einer Insektenvielfalt wie es diese so auf den landwirtschaftlichen, oft Monokulturflächen nicht gibt

11 Seite 80 2-ter Absatz

12 Seite 130 Mitte

13 Seite 80 unten

14 Seite 83 unten

15 Grundstücksfläche * Bodenrichtwert (Seite 83 3-tes Drittel)

16 Seite 81 3-tes Drittel

17 „... Ertrags- und Wertentwicklung **zu erwarten sind**“ (Seite 84 3-ter Absatz)

Besteuert soll werden ein **fiktives Potential**

- nicht der konkrete, faktische Wert – ein Potential ist folglich nur eine hypothetische Fantasiezahl¹⁸
- völlig unberücksichtigt sind in den vom Gutachterausschuss festgelegten Bodenrichtwerten Verkehrslage, Hangneigung., Umgebungsbebauung, bestehende Bebauung usw.
- **bei bestehender Bebauung ist zudem oft keine Änderung dieser möglich**
 - **Bebauungspläne, Geschosszahlen, Baulinien usw. verbieten dies** und
 - **eine bestehende Bebauung müsste i.d.R. abgerissen werden**, es ist i.d.R. kein Zusatzhaus im Vor- oder Hintergarten zusätzlich auf demselben Grundstück möglich

Die Baden-Württembergische Grundsteuer bildet keine tatsächlichen Wertverhältnisse ab. Im neuen Grundsteuergesetzentwurf werden

- Grundstücke, welche durch deren Bebauung auch zig Millionen wert sind gleichbesteuert wie
- Grundstücke, welche (in vergleichbaren Lagen) unbebaut und verwertbar zumindest ca. Hunderttausende wert sind und werden gleichbesteuert wie
- nur licht bebaute Grundstücke, welche jedoch aufgrund einer bestehenden Bebauung jedoch
 - **nicht** oder
 - **nur durch Abriss der bestehenden Bebauung plus einem dortig geänderten oder neuen kommunalen Bebauungsplan** verwertbar wären.

Ausblick: Zig Gerichtsprozesse, Gesetzänderung / Neuversuch in der 17. Legislaturperiode ... schliesslich Verwendung des Bundesmodells

Es besteht die konkrete Gefahr der Verlagerung zukünftiger Aufwendungen, Klagen und Gerichtsverfahren gegen Gutachterausschüsse und Kommunen: Bodenrichtwerte beziehen grundstücksspezifische Eigenschaften (z.B. Lärmbelastung, Lage, Bebaubarkeit, verschiedene Bebauungspläne/Gebiete¹⁹ etc.) nicht mit ein, Bodenrichtwertzongrenzen sind disputabel, Bodenrichtwertzonen zu grossflächig und zu undifferenziert.²⁰

18 Seite 130: „Belastet wird allein das im Bodenrichtwert verkörperte Potenzial eines Grundstücks. Dieses Potenzial geht einher mit einer gewinnbringenden **Nutzbarkeit** des Grundstücks ..“ **nicht: Nutzung.**
Nur **eine Möglichkeit wird unterstellt und besteuert**

19 die Grenze zwischen und innerhalb Bodenrichtwertgebieten ist oft willkürlich, ein Bodenrichtwertgebiet beinhaltet oft mehrere zeitlich völlig verschiedene Baugebiete mit zum Zeitpunkt der Bebauung unterschiedlichen Vorgaben

20 Seite 132: "Die von den Gutachterausschüssen zu bildenden Bodenrichtwertzonen im Sinne des § 196 Absatz 1 Satz 3 BauGB sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen der Mehrzahl der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück nicht mehr als +/- 30 Prozent betragen."

In der Stellungnahme vom Bund der Steuerzahler Baden-Württemberg wird auf ein Gutachten von Prof. G. Kirchhof verwiesen, welches den Belastungsgrund nicht erkennbar, die Bodenrichtwerte als nicht belastungsfähig und aufgrund des fehlenden Gebäudes den Äquivalenzgedanken nicht erfüllt sieht.²¹

Die trotzigsten Stellungnahmen hierzu im Dokument, im Finanzausschuss und im Plenum, z.B. gebetsmühlenartig „der Entwurf ist ‚verfassungsfest‘“²² zeigen, dass es eben nicht so ist.²³

Die Aussage „... durch den erhöhten Druck zur Bebauung unbebauter **oder schlecht ausgenutzter Grundstücke**“²⁴ zeigen klar auf, dass auf „schlecht ausgenutzte Grundstücke“ entweder Druck zur Zusatzbebauung oder, falls dies nicht möglich ist, Druck auf eine andere, d.h. neue Bebauung ausgeübt werden soll –

welche i.d.R. nicht ohne Abriss der bestehenden Bebauung erfolgen kann:

Meist völlig intakte, oft liebevoll renovierte, instandgehaltene und zumeist laufend modernisierte Häuser sollen steuerlich so verteuert werden, dass sich Besitzer diese so kaum mehr oder nicht mehr leisten können.

Die geplante Baden-Württembergische Bodenfiktivwertsteuer ist ein konfiskatorischer Zugriff, der von der Eigentumsordnung nicht mehr gedeckt ist und der klar und unverblümt als schleichende Administrativenteignung von freistehenden Einfamilienhäusern in Ballungsräumen bezeichnet werden kann.

Die Entstehungsgeschichte des derzeitigen Bodenfiktivwertsteuergesetzes spricht Bände.²⁵

Und was wäre bei unmittelbar angrenzenden Orten die in zwei Bundesländern liegen ?
Vergleichbares Grundstück, vergleichbare Bebauung, völlig unterschiedliche Besteuerung ?

Es wird spannend und wohl gerichtsintensiv, die nächsten Jahre in Baden-Württemberg

Dr. Heiner Merz MdL
Stuttgart, den 5. Januar 2021

21 Seite 162/163

22 z.B. Seite 164 oberes Drittel, Seite 166 oben,

23 vgl. auch Seite 164 Ende erstes Drittel: „Gutachten renommiert“ usw. usf. – welche denn ?

Die zig mal im Dokument, im Finanzausschuss und im Plenum des 16. Landtags von Baden-Württemberg so betonte Verfassungsmässigkeit zeigt das Pfeifen im Walde

24 Seite 163 3-tes Drittel und Seite 167 3-tes Drittel. Wie ist „schlecht ausgenutzt“ definiert ? Wer definiert ?

25 <https://www.heiner-merz.info/themen/bodenfiktivwertsteuer/historie/>