



Ministerium für Finanzen | Postfach 10 14 53 | 70013 Stuttgart
Persönlich/Vertraulich

Vorsitzender des Deutschen Mieter-
bunds Baden-Württemberg e.V.

Herrn Rolf Gaßmann
Olgastraße 77
70182 Stuttgart

Eingegangen

26. Feb. 2025

Geschäftszeichen: FM35-G 1007-3/8
(bei Antwort bitte angeben)

Datum: 21. Februar 2025

Grundsteuerreform 2025 - Ihr Schreiben vom 22. Januar 2025

Sehr geehrter Herr Gaßmann,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 22. Januar 2025. Sie äußern Ihre Sorge, dass in Baden-Württemberg der Anteil der Grundsteuer für Wohngrundstücke stark steigt und Eigentümerinnen und Eigentümer die Belastung an Mieterinnen und Mieter weitergeben könnten. Daher fordern Sie eine Korrektur des Landesgrundsteuergesetzes.

Wie Sie wissen, wurde die Grundsteuerreform notwendig, weil das Bundesverfassungsgericht 2018 die bisherige Einheitsbewertung für verfassungswidrig erklärte. Die Werte der Grundstücke haben sich seit 1964 unterschiedlich entwickelt, sodass die alte Berechnung nicht mehr gerecht war. Einige Eigentümerinnen und Eigentümer wurden dadurch bevorzugt, während andere benachteiligt wurden. Der Gesetzgeber war verpflichtet, diese Ungleichbehandlung zu korrigieren.

Die Landesregierung und der Landtag haben sich nach intensiven Beratungen in der letzten Legislatur für das „modifizierte Bodenwertmodell“ entschieden. Auch der Deutsche Mieterbund Baden-Württemberg hat sich im Gesetzgebungsverfahren positiv geäußert. Dass es dabei zu Belastungsverschiebungen kommen wird, war von Anfang an klar und unvermeidlich, da das Bundesverfassungsgericht die alte Besteuerung für verfassungswidrig erklärte. Um das Grundbedürfnis "Wohnen" zu schützen, erhalten Grundstücke, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden, einen Dreißig-Prozent-Abschlag bei der Steuermesszahl (§ 40 Absatz 3 LGrStG). Zusätzlich gibt es einen Fünfundzwanzig-Prozent-Abschlag für geförderten Wohnraum (§ 40



Absatz 4 LGrStG) sowie für genossenschaftlich organisierte gemeinwohlorientierte Wohnraumüberlassungen (§ 40 Absatz 5 LGrStG).

Ob und in welchem Umfang Wohngrundstücke künftig stärker belastet werden, ist derzeit noch nicht endgültig festzustellen, denn die Auswirkungen der Reform hängen stark von den örtlichen Gegebenheiten ab und können zwischen den Kommunen differieren. Da das Landesgrundsteuergesetz jedoch für das ganze Land einheitlich gilt, kann der Gesetzgeber den Blick nicht lediglich auf einzelne Kommunen richten, sondern er muss stets den landesweiten Durchschnitt im Blick haben. Die ersten Daten aus den Kommunen zeigen ein gemischtes Bild und deuten darauf hin, dass "Wohnen" im Durchschnitt nicht wesentlich mehr belastet wird. Betrachtet man typische Mietobjekte wie Eigentumswohnungen und Mietwohngrundstücke, deutet sich eine Entlastung an. Gewerbliche Grundstücke werden je nach Kommune unterschiedlich entlastet. Das ist auch die Folge einer bisher verhältnismäßig hohen Bewertung von gewerblichen Grundstücken bei der bisherigen Einheitsbewertung. Eine Entlastung von "Gewerbe" hat im Übrigen nicht zwangsläufig zur Folge, dass "Wohnen" mehr belastet wird. Denn insbesondere unbebaute Grundstücke werden durch das Landesgrundsteuergesetz deutlich stärker belastet.

Soweit in einzelnen Kommunen Wohngrundstücke im Vergleich zum Landesdurchschnitt stärker belastet werden, gibt es bereits rechtliche Möglichkeiten, hierauf zu reagieren. Kommunen können nicht nur die Grundsteuer in den Blick nehmen, sondern auch die Gewerbesteuer anpassen, um eine zu starke Belastung des "Wohnens" zu verhindern. Zudem erlaubt die neu eingeführte "Grundsteuer C" unbebaute, aber baureife Grundstücke höher zu besteuern. Auch dies kann helfen, die Steuerlast von Wohngrundstücken zu senken.

Insgesamt sehe ich derzeit keinen Anlass, das Landesgrundsteuergesetz zu korrigieren. Noch ist es zu früh, um die tatsächlichen Auswirkungen des Landesgrundsteuergesetzes in der Praxis vollständig bewerten zu können. Mögliche Anpassungen müssten auch mit Blick auf die



Verfassungskonformität gründlich geprüft werden. Ich danke Ihnen für Ihr Verständnis für diesen Prozess.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Danyal Bayaz