

**Tagesordnung I Punkt 8 der öffentlichen Sitzung am 4. April 2019**Antrags-Nr. 19-F-05-0013**Mieterhöhungen vermeiden - Grundsteuerlast konstant halten  
- Antrag der FDP-Fraktion vom 27.03.2019 -**

Im vergangenen Jahr urteilte das Bundesverfassungsgericht, dass die Grundsteuer in ihrer jetzigen Form verfassungswidrig ist. Bis Ende 2019 muss die Regierung eine Neuregelung auf den Weg bringen. Bei der Grundsteuer handelt es sich um eine Steuer auf das Eigentum an Grundstücken und Gebäuden. Die Grundsteuer A ist für land- und forstwirtschaftliches Eigentum, die Grundsteuer B wird für bebaute oder bebaubare Grundstücke und Gebäude erhoben. Die Grundsteuer berechnet sich aus dem Einheitswert, der mit der Steuermesszahl und dem Hebesatz multipliziert wird. Die Karlsruher Richter haben die völlig veralteten Bemessungsgrundlagen kritisiert. Der Wert der Grundstücke wird nach Richtwerten bestimmt, die im Jahre 1935 (Ostdeutschland) beziehungsweise im Jahre 1964 (Westdeutschland) festgelegt wurden. Gerade in Ballungsräumen sind die Grundstücke aber heute deutlich mehr wert. Zurzeit werden unterschiedliche Reformmodelle diskutiert. Finanzminister Olaf Scholz schlägt ein wertabhängiges Modell vor, bei welchem aus fünf Faktoren eine individuelle Grundsteuer errechnet wird: Nettokaltmiete, Wohnfläche, Baujahr, Grundstücksfläche und regionaler Bodenrichtwert. Experten sind sich einig, dass dieses Modell zu Mehrbelastungen in privilegierten Innenstadtlagen führt. Die Presse berichtete unter Berufung auf internen Unterlagen aus dem Ministerium von einer durchschnittlichen Erhöhung der Grundsteuer um 22,1 Prozent, in Städten wie Berlin sogar um 63,1 Prozent. Brisant ist, dass in Deutschland auch die Mieter indirekt Grundsteuer zahlen, obwohl sie keine Anteile an der Immobilie besitzen. Der Vermieter kann die Grundsteuer des Gebäudes nämlich als Betriebskosten auf die Nebenkosten umlegen. Auch ein Verbot dieser Umlagepraxis ließe sich leicht umgehen, weil die Kosten alternativ in die Kaltmieten eingepreist werden können. Laut Medienberichten setzt Bundesfinanzminister Scholz darauf, dass in Städten über den Parameter des individuellen Hebesatzes dafür gesorgt wird, dass die Belastungen für Mieter nicht zu stark steigen. Ein klares Signal in diese Richtung ist bereits jetzt sinnvoll, um präventive Mieterhöhungen in Erwartung einer künftigen höheren Steuerlast zu vermeiden.

Die Stadtverordnetenversammlung möge daher beschließen:

- I. Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis, dass sich jede Erhöhung der Grundsteuer B auf den Mietwohnungsmarkt preistreibend auswirkt.
- II. Der Magistrat wird gebeten, dem Haupt- und Finanzausschuss nach Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens über die Auswirkungen der Grundsteuerreform zu berichten. Dabei ist - um etwaige andere Einflüsse bereinigt - darzustellen, ob die Landeshauptstadt durch die Reform ein höheres Steueraufkommen erzielt oder dies in der Zukunft erwartet.
- III. Die Landeshauptstadt Wiesbaden setzt sich zum Ziel, die Reform der Grundsteuer ohne Mehrbelastungen für die Wiesbadener Wohnungseigentümer und Mieter umzusetzen.
- IV. Der Magistrat wird beauftragt, nach Klärung der Lage (siehe II.) einen Vorschlag zu unterbreiten, wie das in III. formulierte Ziel erreicht werden kann.

### Änderungsantrag von SPD und CDU vom 02.04.2019

Änderungen **fett** gedruckt.

Die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

- I. Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis, dass sich jede Erhöhung der Grundsteuer B auf den Mietwohnungsmarkt preistreibend auswirkt, **insbesondere weil die Grundsteuer auf die Mieter umgelegt werden kann.**
- II. Der Magistrat wird gebeten, dem Haupt- und Finanzausschuss nach Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens über die Auswirkungen der Grundsteuerreform zu berichten. ~~Dabei ist – um etwaige andere Einflüsse bereinigt – darzustellen, ob die Landeshauptstadt durch die Reform ein höheres Steueraufkommen erzielt oder dies erwartet.~~
- III. Die Landeshauptstadt Wiesbaden setzt sich zum Ziel, die Reform der Grundsteuer **möglichst aufkommensneutral** ~~ohne Mehrbelastungen für die Wiesbadener Wohnungseigentümer und Mieter~~ umzusetzen.
- IV. Der Magistrat wird beauftragt, nach Klärung der Lage (siehe II.) einen Vorschlag zu unterbreiten, wie das unter III. formulierte Ziel erreicht werden kann.

---

### Beschluss Nr. 0120

Der Antrag der FPD vom 27.03.2019 betr.

Mieterhöhungen vermeiden - Grundsteuerlast konstant halten

wird bei Übernahme des Änderungsantrages von SPD und CDU vom 02.04.2019 in folgender Form angenommen:

- I. Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis, dass sich jede Erhöhung der Grundsteuer B auf den Mietwohnungsmarkt preistreibend auswirkt, insbesondere weil die Grundsteuer auf die Mieter umgelegt werden kann.
- II. Der Magistrat wird gebeten, dem Haupt- und Finanzausschuss nach Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens über die Auswirkungen der Grundsteuerreform zu berichten.
- III. Die Landeshauptstadt Wiesbaden setzt sich zum Ziel, die Reform der Grundsteuer möglichst aufkommensneutral umzusetzen.
- IV. Der Magistrat wird beauftragt, nach Klärung der Lage (siehe II.) einen Vorschlag zu unterbreiten, wie das unter III. formulierte Ziel erreicht werden kann.

1. Dem Vorsitzenden des Haupt und Finanzausschusses  
mit der Bitte um Kenntnisnahme

Wiesbaden, .04.2019

2. Dem Magistrat  
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Gabriel  
Stadtverordnetenvorsteherin

Der Magistrat  
-16 -

Wiesbaden, .04.2019

Dezernat III  
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Gerich  
Oberbürgermeister