

Unaufgeforderte Stellungnahme zum Gesetzentwurf zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechtes

Reform der Grundsteuer

Unaufgeforderte Stellungnahme zum Gesetzentwurf zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechtes

In dieser Stellungnahme weisen wir darauf hin, dass mit dem vorliegenden Gesetzentwurf der Bundesregierung für eine Reform der Grundsteuer Studierende, die in Wohnheimen der Studenten- oder Studierendenwerke leben, ungleich behandelt würden und gerade bedürftige Gruppen wie die Studierenden mit Beeinträchtigung, durch die bisherigen Pläne der Bundesregierung höhere Mieten zahlen müssten. Wir fordern deshalb die Bundesregierung auf, die Grundsteuerbefreiung auf allen Wohnformen auszuweiten, die wie die Studentenwerke gemeinnützige Zwecke verfolgen und von juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder Privatrechts an Studierende vermietet werden.

Unaufgeforderte Stellungnahme des Deutschen Studentenwerks zum Entwurf der Bundesregierung eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechtes (Grundsteuer-Reformgesetz - GrSTRefG, 19/11085)

Das Deutsche Studentenwerk nimmt im Folgenden Stellung zu Art.1 Änderung des Bewertungsgesetzes, hier § 249 Abs. 10 BewG Definition des Wohnungsbegriffs i.V. § 5 GrStG sowie Art. 3 Änderung des Grundsteuergesetzes, hier § 15 Abs. 2, 3 und 4 GrStG ermäßigte Steuermesszahl für Grundstücke, die nach den Wohnraumförderungsgesetzen der Länder gefördert wurden bzw. auf Antrag Wohnungsgenossenschaften, Wohnungsbaugesellschaften und Vereine gewährt wird.

0. Definition Wohnungsbegriff § 249 Abs. 10 BewG (neu) und Ausnahmeregelung gem. § 5 GrStG

Das Deutsche Studentenwerk begrüßt grundsätzlich, dass in § 249 Abs. 10 BewG erstmalig eine Definition des Wohnungsbegriffs im bewertungsrechtlichen Sinne für Zwecke der Grundsteuer aufgenommen werden soll. Bezogen auf das Wohnangebot der Studenten- und Studierendenwerke wird diese in der im Entwurf vorliegenden Form allerdings nicht zu mehr Rechtssicherheit bzw. zu der notwendigen Gleichbehandlung der Studierenden unabhängig von der jeweiligen Wohnform führen.

Die 57 Studentenwerke sind überwiegend Anstalten des öffentlichen Rechts und mit ihren Betrieben gewerblicher Art (BgA) als gemeinnützig anerkannt. Im Rahmen ihres gesetzlichen Auftrags bilden sie mit ihren - allen Studierenden offen stehenden - Angeboten wie Studienfinanzierung, Mensen und Cafeterien, Sozialpsychologische Beratung, Kinderbetreuung und Wohnen die notwendige soziale Infrastruktur an den Hochschulen, damit Studieren gelingt. Im Bereich Wohnen halten sie aktuell bundesweit rd. 194.000 Wohnheimplätze in rund 1.700 Wohnanlagen vor. Diese weisen - auch historisch bedingt - eine vielfältige Gebäudestruktur und unterschiedliche Wohnformen wie Einzimmer- bzw. Doppel-Apartments, Zimmer in Wohngemeinschaften, Einzelzimmer in Flurgemeinschaften, Wohnungen für Alleinerziehende mit Kind, Familienwohnungen oder behindertengerechten Wohnraum etc. auf.

Die Studentenwerke fallen grundsätzlich unter die Steuerbefreiung des § 3 Abs.1 Nr.3 GrStG, jedoch wird der seitens der Studentenwerke angebotene studentische Wohnraum bei der Grundsteuerpflicht unterschiedlich behandelt. Dies wird sich auch mit der Neuregelung nicht ändern. Denn auch mit

dieser hängt die Steuerpflicht von der Wohnform bzw. Wohngröße ab. Je nachdem, ob der/die Studierende in einem Einzimmerappartement – bei sonst gleichen Voraussetzungen – mit einer Größe von 18m² oder 20m² bewohnt, ist eine Grundsteuerpflichtigkeit gegeben oder eben nicht.

Eine möglicherweise anfallende Grundsteuer muss entsprechend dem Mietrecht auf die Studierenden umgelegt werden. Damit werden Studierende im Wohnheim folglich in Abhängigkeit von der jeweiligen Wohnform bzw. Wohnungsgröße nicht nachvollziehbar und entgegen Art. 3 GG ungleich behandelt. Zudem treffen die höheren Mieten insbesondere bedürftigere Studierende wie Alleinerziehende mit Kind oder Studierende mit Behinderungen, die z.B. barrierefreien oder größeren Wohnraum benötigen.

Des Weiteren handelt es sich bei § 249 Nr. 10 (neu) um eine „Soll-Vorschrift“, die Ermessen eröffnet. Dieser Spielraum kann unterschiedlich genutzt werden und lässt eine regional unterschiedliche Behandlung befürchten. Die Vorschrift trägt daher nicht zur Vereinheitlichung der Verhältnisse bzw. der Besteuerungsgrundlage bei.

Vor diesem Hintergrund hält das Deutsche Studentenwerk – wie schon in seinem Schreiben an den Bundesfinanzminister sowie die Landesfinanzminister vom 20.12.2018 zum Ausdruck gebracht – eine Abgrenzung über Wohnraum oder Wohnung – weder für zeitgemäß noch für angemessen. Zumal die Studierenden die Wohnangebote der Studenten- und Studierendenwerke ausschließlich für den Zeitraum ihres Studiums nutzen und damit nur vorübergehend. Im Rahmen der gesellschaftlichen Entwicklung besteht inzwischen Konsens darüber, dass alle Menschen ein möglichst selbstbestimmtes Leben führen können sollen. In vielen Bereichen der sozialen Arbeit ist es daher inzwischen Standard, nicht mehr in Mehrbettzimmern oder Heimen untergebracht zu werden, dies zeigt beispielsweise die Entwicklung beim Betreuten Wohnen von Senioren oder Menschen mit Behinderung.

Das Deutsche Studentenwerk hält daher eine Gleichbehandlung des durch die Studenten- und Studierendenwerke angebotenen studentischen Wohnraums mit den in § 5 GrStG genannten Ausnahmen für sachgerecht und plädiert dafür, die Grundsteuerbefreiung für Wohnräume zumindest auf alle Wohnformen, die zu gemeinnützigen Zwecken von juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder Privatrechts an Studierende vermietet werden, auszuweiten.

0. Reduzierung der Steuermesszahl für Grundstücke gem. 15 Abs. 2,3 und 4 GrStG

Auch die Grundsteuerbegünstigung für den sozialen Wohnungsbau sowie genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsbau durch Reduzierung der Steuermesszahl für Grundstücke nach § 15 Abs. 2,3 und 4 GrStG begrüßt das Deutsche Studentenwerk grundsätzlich.

Nach § 15 Abs. 3 GrStG soll die Steuermesszahl ebenfalls für nach Wohnraumförderungsgesetzen der Länder geförderte Grundstücke entsprechend §15 Abs. 2 GrStG um 25% ermäßigt werden.

Die Studentenwerke stellen aufgrund ihres gesetzlichen Auftrags bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraum für Studierenden zur Verfügung. Der Bau von studentischem Wohnraum zu preisgünstigen, bezahlbaren Mieten, die sich an der Wohnbedarfspauschale des BAFöG in Höhe von 325 Euro orientieren, kann nur durch eine unterstützende öffentliche Förderung der Studenten- und Studierendenwerke geleistet werden. Lediglich in sieben von 16 Bundesländern erfolgt eine Förderung des studentischen Wohnheimbaus im Rahmen von Landeswohnraumförderungsgesetzen. In diesen sieben Bundesländern werden die Studentenwerke an einer reduzierten Steuermesszahl partizipieren können. Die Studentenwerke in den übrigen neun Bundesländern hingegen werden dies nicht können; allein deshalb, weil es hier z.B. nur eine Förderung im Einzelfall gibt oder die Förderung über eine anderweitige Richtlinie erfolgt. Es ist nicht sachgerecht, dass gerade in den Bundesländern, in denen die Studentenwerke z.T. unter erschwerten Bedingungen ihren gesetzlichen Auftrag erfüllen müssen, nicht an einer reduzierten Steuermesszahl partizipieren werden können. Und dass, obwohl sie ebenfalls nachhaltig wirken und langfristig – über die mit öffentlicher Förderung



verbundener Zweckbindung hinaus - preisgünstigen Wohnraum für Studierende bauen und erhalten. Diese Ungleichbehandlung ist nicht nachvollziehbar und konterkariert zudem die gesetzliche Aufgabenerfüllung der Studentenwerke. Gesehen werden muss zudem, dass die Studentenwerke mit ihrem Bau und Erhalt von preisgünstigem Wohnraum für Studierende darüber hinaus einen Beitrag zur Entlastung des allgemeinen Wohnungsmarktes gerade im preisgünstigen und bezahlbaren Segment leisten. Denn Studierende konkurrieren gerade mit anderen Gruppen von Geringverdienern wie Familien mit kleinen Kindern oder Rentnern um kostengünstigen Wohnraum am Wohnungsmarkt.

Das Deutsche Studentenwerk plädiert daher dafür, dass die Studenten- und Studierendenwerke -sofern sie nicht ganz von der Grundsteuerpflicht befreit werden - diese zumindest in den abschließenden Katalog der Begünstigten in § 15 Abs. 4 GrstG aufzunehmen.

Berlin, 3. September 2019

Achim Meyer auf der Heyde, Generalsekretär des Deutschen Studentenwerks

11.09.2019

Source URL: <https://www.studentenwerke.de/de/content/unaufgeforderte-stellungnahme-zum>

Links

[1] <https://www.studentenwerke.de/rss-feed.xml>

[2] <https://www.studentenwerke.de/de/print/1469764>

[3] <https://www.studentenwerke.de/de/printpdf/1469764>

[4] <mailto:administrator@studentenwerke.de?Subject=UserMail%20text>

[5] <mailto:?Subject=Stundentenwerke.de+-+geteilter+Link&body=https%3A%2F%2Fwww.studentenwerke.de%2Fde%2Fcontent%2Funaufgeforderte-stellungnahme-zum>

[6] <https://twitter.com/share>

[7] <https://www.facebook.com/sharer/sharer.php?u=https://www.studentenwerke.de//de/content/unaufgeforderte-stellungnahme-zum>

[8] <https://plus.google.com/share?url=-->