

Luxemburger Wort

[Die Arbeit für die Gemeinden, das Geld für den Staat \(https://wort.lu/de/politik/die-arbeit-fuer-die-gemeinden-das-geld-fuer-den-staat-646b8e6ede135b9236159be6\)](https://wort.lu/de/politik/die-arbeit-fuer-die-gemeinden-das-geld-fuer-den-staat-646b8e6ede135b9236159be6)

[Politik \(https://wort.lu/de/politik\)](https://wort.lu/de/politik) 3 Min. 22.05.2023

Exklusiv für Abonnenten



Reform der Grundsteuer

Die Arbeit für die Gemeinden, das Geld für den Staat

[Politik \(https://wort.lu/de/politik\)](https://wort.lu/de/politik) 3 Min. 22.05.2023

Exklusiv für Abonnenten

Eigentlich wäre die Reform der Grundsteuer samt Einführung von Leerstands- und Mobilisierungssteuer als Thema im kommunalen Wahlkampf angebracht gewesen – weil sie die lokale Verantwortung im Wohnungsbau betrifft. Doch seit seiner Vorstellung im vergangenen Oktober ist es **still geworden** um den Entwurf. Auch weil das Gutachten des Staatsrates auf sich warten lasse, wie Innenministerin Taina Bofferding (LSAP) unlängst gegenüber dem „Luxemburger Wort“ betonte.

Nun liegt zumindest die **Stellungnahme des Syvicol** vor, sodass bekannt ist, was die Gemeinden von dem Reformvorhaben halten. Noch ehe das Reformprojekt vorlag, hatte der Dachverband schon seine Bedenken zu zwei Punkten geäußert: Zum einen die aufwendige Arbeit, ein Register leer stehender Wohnungen und Häuser zu erstellen; zum anderen der Umstand, dass Mobilisierungs- und Leerstandssteuer in die Staatskassen fließen und nicht den Kommunen zugute kämen.

An diesen beiden Kritikpunkten hat sich nichts geändert. „Wir bekommen viel Arbeit, ohne viel Geld zu bekommen“, gibt Emile Eicher (CSV) zu bedenken. Hinzu gesellt sich eine praktische Herausforderung: Viele Gemeinden verfügten über kein „**cadastre vertical**“, das heißt die Aufteilung der Wohnflächen in private Lose, was die Erstellung des Registers erschwere, gibt der Syvicol-Präsident zu bedenken.

Generell begrüßen die Gemeinden aber die Reform, die Eicher als „mehr als überfällig“ bezeichnet. Es gehe nicht darum, dass die öffentliche Hand Geld verdiene, sondern mit Mobilisierungs- und Leerstandssteuer darum, der Spekulation Einhalt zu gebieten und dadurch die Wohnungsnot zu lindern.

Beim Syvicol sieht man darüber hinaus **punktuell Handlungsbedarf**. Beispielsweise beim Bauerwartungsland („zone différee“), wo der Syvicol für eine geringere Besteuerung plädiert – insbesondere mit Blick auf ländliche Gemeinden und die Landesplanung, die ihnen vorgibt, weniger zu wachsen, sodass Bauerwartungsland unter Umständen nicht erschlossen wird.

Gleiches gilt bei der Definition dessen, was als „construisible“ eingestuft wird - wo sich kommunales Bautenreglement und nationale Besteuerungsmodalitäten in die Quere kommen können - oder bei der Handhabung von Ausnahmen. Als Beispiele nennt der Syvicol-Vorsitzende **Sozialwohnungen**, die eine Gemeinde für Notfälle bereit hält oder **landwirtschaftlich genutzte Flächen** innerhalb des Bauperimeters.

Auch wenn das Projekt den Instanzenweg noch lange nicht bewältigt hat, so laufen parallel dazu die **Vorarbeiten für die praktische Umsetzung**. So führen heute bereits einige Gemeinden ein Wohnungsregister und die Innenministerin versicherte Anfang März, dass ihre Dienste dabei seien, die informatischen Instrumente zur Handhabung zu entwickeln. Und Emile Eicher ist überzeugt, dass die Regierung froh wäre, wenn dieses Prestigeprojekt noch vor Ende der Legislaturperiode verabschiedet würde.

Worum geht es bei den drei Steuern?

Bei der künftigen Berechnungsformel der **Grundsteuer** hilft ein gewisses Maß an mathematischen Kenntnissen. Grundlage ist der Einheitswert: Ausgehend von einem Grundstückswert von 1.000 Euro je Ar wird dieser Wert unter Einbeziehung der Fläche, des laut kommunalem Bebauungsplan verfügbaren Baupotenzials, dem Angebot an Dienstleistungen in der betreffenden Ortschaft, der Nähe/Distanz zur Hauptstadt sowie dem Preisindex am Immobilienmarkt festgelegt.

Die zu entrichtende Grundsteuer kommt durch die Multiplikation des Einheitswertes mit dem von der Gemeinde festgelegten Hebesatz (zwischen neun und elf Prozent) zustande – unter Berücksichtigung eines Freibetrages für jenes Grundstück, das der Eigentümer selbst bewohnt. Dieser Betrag wird mit 2.000 Euro festgelegt; er entfällt jedoch, wenn der Einheitswert unter 500 Euro beträgt.

Bei der **Mobilisierungssteuer**, die jedes Areal betrifft, das als Baugelände ausgewiesen ist, wird der gleiche Einheitswert angewandt. Es handelt sich um eine progressive Steuer, die sowohl Privatbesitzer als auch öffentliche Bauträger entrichten müssen, falls sie ein Gelände mehr als fünf Jahre nicht erschließen. Eine Ausnahme gilt für Baugrund, den Eltern ihren Kindern überlassen wollen, mit einem Freibetrag von 3.400 Euro je Kind bis zum Alter von 25 Jahren.

Mit der **Leerstandssteuer** soll eine 2008 mit dem ersten Pacte logement vorgesehene, freiwillige Steuer einen verbindlichen Charakter erhalten. Steht eine Wohnung mindestens sechs Monate leer, wird eine Abgabe von 3.000 Euro fällig. Diese wird in den Folgejahren um jeweils 900 Euro angehoben, bis zu einem Höchstbetrag von 7.500 Euro.

Folgen Sie uns auf [Facebook \[https://www.facebook.com/wort.lu.de\]](https://www.facebook.com/wort.lu.de), [Twitter \[https://twitter.com/Wort_LU\]](https://twitter.com/Wort_LU) und [Instagram \[https://www.instagram.com/luxemburger_wort\]](https://www.instagram.com/luxemburger_wort) und [abonnieren Sie unseren Newsletter \[https://www.wort.lu/de/newsletter\]](https://www.wort.lu/de/newsletter).