



Positionen zur Landtagswahl 2026

des Landesverbandes der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer von Rheinland-Pfalz e.V.

Diether von Isenburg-Str.9-11, 55116 Mainz, Telefon: 06131-619720, Mail: info@hugrlp.de

Das private Immobilieneigentum in Rheinland-Pfalz:

Die privaten Immobilieneigentümer zählen in Deutschland wie auch in Rheinland-Pfalz allein volkswirtschaftlich betrachtet zu den bedeutendsten Branchen. Dem Wirtschaftsgut Immobilie kommt aber eine weitaus umfassendere Rolle zu – die Branche stellt nichts weniger als die Grundlagen und Räume für Wohnen, Leben und Arbeiten zur Verfügung. Dies betrifft alle großen Themen unseres Landes: Klimaschutz, Demografie, soziale Gerechtigkeit, Zukunftssicherung. Auf all diesen Feldern leisten die privaten Immobilieneigentümer und Vermieter seit vielen Jahren einen nachhaltigen Beitrag.

Dies zeigt die enorme volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer und damit der Haus & Grund-Mitglieder. Die Verbandsmitglieder tragen durch Investitionen in Neubau und Bestand zu einem wesentlichen Teil des Umsatzes der Bauindustrie bei und sichern bzw. schaffen so Arbeitsplätze.

Die Bedeutung der privaten Eigentümer:

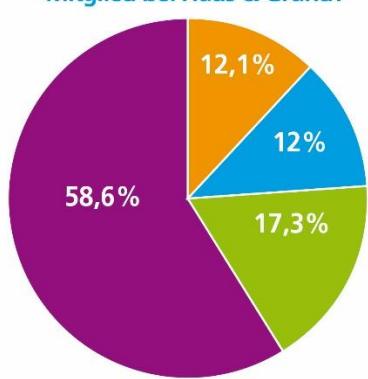
Ausweislich der Zahlen des Zensus 2022 für Rheinland-Pfalz befinden sich 91,07 (!) Prozent aller Wohnungen in Rheinland-Pfalz im Privateigentum („normale“ Privatpersonen und WEG-Gemeinschaften), für die Haus & Grund als Interessenvertretung steht. Zudem werden über 80 Prozent aller Mietwohnungen in Rheinland-Pfalz von privaten Kleinvermieter gestellt.

Der Landesverband Haus & Grund Rheinland-Pfalz hat zusammen mit den angeschlossenen **36 Ortsvereinen rund 48.000 (!) Haus- und Grundeigentümer in Rheinland-Pfalz als Mitglieder** und ist damit in der Wohnungswirtschaft der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Rheinland-Pfalz. Als Eigentümerschutz-Gemeinschaft nimmt der Verband die Interessen der Immobilieneigentümer und privaten Kleinvermieter in Rheinland-Pfalz wahr. Deutschlandweit zählen rund 945.000 Mitglieder und fast 900 Ortsvereine zur Eigentümerschutz-Gemeinschaft.

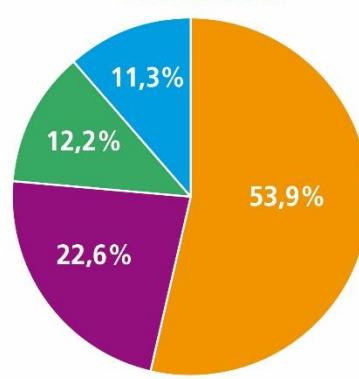
Das typische Haus & Grund-Mitglied:

Etwa drei Viertel der Haus & Grund-Mitglieder gehören der Altersgruppe „60plus“ an. Über ein Drittel der Mitglieder gehört sogar zur Altersgruppe „70plus“. Die Mitglieder sind oft sog. Kleinvermieter und fördern durch Ihr Verhalten einen sozialen Mietwohnungsmarkt. In Bestandsmietverhältnissen erhöhen sie im Gegensatz zu kommerziellen Wohnungsunternehmen oder kommunalen Wohnungsgeellschaften selten die Netto-Kaltmiete. Weitere Informationen zum typischen Haus & Grund-Mitglied bieten die nachfolgenden Ergebnisse der Mitgliederbefragung 2023:

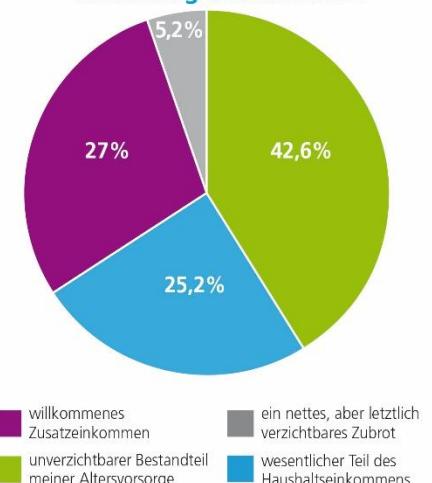
Wie lange sind Sie schon Mitglied bei Haus & Grund?



Wie viele Wohneinheiten vermieten Sie?



Die Einkünfte aus der Vermietung sind für mich...



Landtagswahl 2026 – Position Nr.1

Wohnungspolitik mit Förderanreizen und ohne (kontraproduktive) Marktregulierungen

Abschaffung wirkungsloser ideologischer Gängelungen des privaten Eigentums/ der privaten Kleinvermieter, z.B. durch

- **Ersatzlose Abschaffung der Landesverordnungen zu Mietpreisbremse und Kappungsgrenze**
- **Ersatzlose Abschaffung des Gesetzes über Zweckentfremdung von Wohnraum**
- **Bereitstellung von Landesmitteln für Kommunen zur Erstellung von Mietspiegeln**

Die Bilanz für zehn Jahre **Mietpreisbremse** fällt eindeutig aus: Die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt sind verheerend. Die Landesregierung klammert sich genauso wie die Koalition im Bund an ein Instrument, das mehr schadet als hilft, aber weiterhin als Beruhigungsspielle dienen soll.

Regulierungen wie die Mietpreisbremse wurden seit ihrer Einführung 2015 national und international mehrfach evaluiert – mit ernüchterndem Ergebnis. Das Ziel, allen Bevölkerungsschichten Zugang zu bezahlbarem Wohnraum in angespannten Wohnungsmärkten zu sichern, wird deutlich erkennbar nicht erreicht. Stattdessen sind die negativen Nebenwirkungen erheblich: Investitionszurückhaltung bei privaten Eigentümern, ein nicht ausreichend steigendes Wohnungsangebot und eine zunehmende Verunsicherung auf Vermieterseite. Die Mietpreisbremse ist ein Placebo und verhindert reale Lösungen.

Mietendeckel, Bremse und Kappungen sind Symptome eines tiefen Misstrauens gegenüber dem Markt – und letztlich auch gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern, die in Eigentum investieren wollen. Das gilt auch für die kommunale Möglichkeit zu sog. **Zweckentfremdungssatzungen** im Kampf gegen Leerstand. Kein Eigentümer lässt sein Eigentum grundlos leer stehen. Statt zusätzlicher Stigmatisierung privater Eigentümer braucht es Anreize für Neubau und Sanierung z.B. durch Steuererleichterungen, weniger Bürokratie und Vertrauen in private Initiative.

Bei der **Verlängerung der Mietpreisbremse** sind Menschen, die eine neue Wohnung suchen, letztlich die Leidtragenden. Die Mietpreisbremse wirkt nicht so, wie die Politik propagiert: Der mietende Chefarzt profitiert genauso wie die mietende Krankenpflegerin. Menschen mit geringerem Einkommen hilft bei der Wohnungssuche oft auch keine Mietpreisbremse. Der Vermieter wird sich im Zweifel für den zahlungskräftigeren Mietinteressenten entscheiden, der keine Mietpreisbremse benötigt. So trägt die Mietpreisbremse nicht zur Entspannung bei, sondern zementiert bestehende Wohnungsengpässe.

Neben der Verlängerung und Ausweitung der Mietpreisbremse seit Oktober 2025 hat die rheinland-pfälzische Landesregierung zudem bereits im September 2024 die Kappungsgrenzenverordnung massiv ausgeweitet, um angeblich steigende Mieten aufgrund knappen Wohnraums zu deckeln. Bei der **Kappungsgrenze** geht es im Gegensatz zur Mietpreisbremse (=Miethöhe bei Neuvermietung/ Angebotsmieten) um die Begrenzung der Mietanpassungen in bestehenden Mietverhältnissen. Neben der Erhöhungsgrenze von 15% innerhalb von 3 Jahren gilt als zweite „Grenze“ die ortsübliche Vergleichsmiete (Beispiel: Bei einer Erhöhung um 9% wird bereits die ortsübliche Vergleichsmiete erreicht. Dann ist eine Erhöhung um die weiteren 6% nicht mehr möglich). Am Thema ortsübliche Vergleichsmiete zeigt sich die reine Symbolpolitik der aktuellen Verordnungen zu Mietpreisbremse und Kappungsgrenze. Maßstab für die ortsübliche Vergleichsmiete ist z.B. in Städten wie Landau, Ludwigshafen, Mainz, Speyer oder Worms der entsprechende Mietspiegel. In den Gemeinden im Rhein-Pfalz-Kreis oder dem Landkreis Worms-Alzey gibt es dagegen keine Mietspiegel, aus denen man eine ortsübliche Vergleichsmiete ermitteln könnte.

Die Politik macht die Beobachtung, dass Mieten steigen, häufig an der Entwicklung von Angebotsmieten fest. Dabei zielt die Kappungsgrenze auf die Bestandsmieten ab. Diese aber verzeichnen nach wie vor geringe Steigerungsraten, was die amtliche Statistik ebenso wie Mietspiegel eindeutig belegen. **Nettokaltmieten sind in Rheinland-Pfalz zwischen 2000 und 2023 nur um 28 Prozent gestiegen, also unterhalb der Inflationsrate.** Stattdessen sollten sich Land und Bund vielmehr um eine Begrenzung der explodierenden Nebenkosten kümmern, die die Mieter besonders stark belasten.

Nicht zuletzt kritisiert Haus & Grund, dass man nun sowohl bei der Mietpreisbremse als auch bei der Kappungsgrenze ganze Landkreise pauschal als angespannte Wohnungsmärkte definiert. Dieses Verhalten steht im Widerspruch zur Begründung der ersten Kappungsgrenzenverordnung von 2014, wonach Kommunen mit weniger als 30.000 Einwohnern nicht erfasst werden sollen, weil „*deren Wohnungsmärkte im Vergleich zu den angrenzenden Kommunen oft sehr heterogen*“ sind. Hinzu kommt, dass in den Landkreisen keine Mietspiegel existieren, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln. Als Orientierung verbleiben nur noch Vergleichsmieten anderer Wohnungen in der Gemeinde oder teure Sachverständigengutachten. Damit werden der Streit zwischen Vermieter und Mieter und die Überlastung der Gerichte sinnlos gefördert.

Landtagswahl 2026 – Position Nr.2

Energiewende im Gebäudebestand

Schaffung einer bürgernahen/ideologiefreien Politik z.B. durch

- **großzügigere Auslegung der (Ausnahme-)Vorschriften im Gebäudeenergiegesetz (GEG),**
- **Zusätzliche direkte Förderprogramme zur Energieberatung durch anerkannte Berater statt einseitiger Bündelung der Mittel bei der Verbraucherzentrale,**
- **Unterstützung im Bundesrat für bessere steuerliche Förderungen der energetischen Sanierungen bei Vermietern und selbstnutzenden Eigentümern,**
- **keine weiteren Solarpflichten für private Immobilieneigentümer**

Haus & Grund begrüßt den Plan der Bundesregierung, das „Heizungsgesetz“ abzuschaffen. Die Ankündigungen, bei der Wärmewende künftig vor allem den CO2-Preis wirken lassen zu wollen und zügig die Weichen für ein technologieoffenes Gebäudeenergiegesetz stellen zu wollen, werden ausdrücklich unterstützt. In der Sache bedarf es echter Verbesserungen. Ein neues „Label“ mit dem Namen Gebäudemodernisierungsgesetz darf nicht das einzige sein, worauf die Politik sich einigt.

Dabei ist für Immobilieneigentümer von besonderer Bedeutung, dass zunächst Planungssicherheit durch eine verbindliche Wärmeplanung vor Ort gewährleistet wird. Dazu sind die Kommunen in der Pflicht. In Rheinland-Pfalz gibt es nur wenige Kommunen mit über 100.000 Einwohnern und der Pflicht zur Erstellung der kommunalen Wärmeplanung bis zum 30. Juni 2026. Die meisten (kleineren) Kommunen im Land haben bis zum 30. Juni 2028 Zeit, um ihre kommunale Wärmeplanung vorzunehmen. Haus & Grund fordert daher, dass diese Kommunen durch das Land aufgefordert werden, ihre Absichten auch frühzeitig gegenüber ihren Bürgern zu kommunizieren. Das gilt vor allem für die Vielzahl der Kommunen, bei denen kein Fernwärme- oder Nahwärmennetz entstehen wird. Erst wenn ein Eigentümer weiß, dass sein Haus nicht an ein Wärmennetz angeschlossen wird, kann er sich um Alternativen kümmern.

Ebenso wichtig wie die kommunale Wärmeplanung ist für die privaten Immobilieneigentümer, dass die Kosten des Umstiegs auf eine klimaneutrale Wärmeversorgung für viele Eigentümer aus eigenen Mitteln nicht zu bezahlen ist. Deshalb ist auch nach einer Änderung des GEG (Abschaffung des „Heizungsgesetzes“) eine langfristig verlässliche Förderung in der bisherigen Höhe unerlässlich.

Außerdem muss das ständige Auf und Ab bei den Förderungen, wo mal Geld vorhanden ist, dann plötzlich wieder nicht, ein Ende haben. Für eine nachhaltige Förderung der energetischen Sanierung von Bestandsimmobilien fordert Haus & Grund darüber hinaus, die Fördermöglichkeit für Selbstnutzer nach § 35c EStG unbefristet zu ermöglichen, d.h. die zeitliche Begrenzung bis zum 31.12.2029 zu beenden und § 35c EStG unbefristet in Kraft setzen. Bei vermieteten Bestandsimmobilien wird dementsprechend gefordert, sämtliche Maßnahmen, die nach § 35c EStG gefördert werden, für einen sofortigen Werbungskostenabzug zuzulassen, auch wenn erhebliche Investitionen in den ersten drei Jahren nach der Anschaffung bisher nur zur Abschreibung zugelassen wurden.

In der Summe hilft die bisher verwirrende Politik bei den ordnungsrechtlichen Vorgaben und bei den Fördermöglichkeiten keinem, vor allem nicht dem Klima. Haus & Grund erwartet daher von einer neuen Landesregierung, dass diese ihrer Verantwortung gerecht wird und es besser macht.

Neben der Unterstützung der Novellierung des GEG auf Bundesebene gehören dazu auch eine praxisgerechte Auslegung der Befreiungsvorschriften des GEG sowie ein breiterer Ausbau der Förderung für die Beratung rund um die energetische Sanierung. Statt einer einseitigen Fokussierung der Fördermittel des Landes auf die Verbraucherzentrale sollten hier auch gleichwertige Beratungsangebote, z.B. durch die Schornsteinfeger oder Haus & Grund und den Landesverband der Energieberater vom Land finanziell gefördert werden.

Im Landessolargesetz darf es über die bereits bestehenden Vorgaben hinaus keine weiteren Verschärfungen für Wohnimmobilien geben. Stattdessen muss die persönliche Wahlfreiheit für individuelle und objektbezogene Lösungen stets Vorrang haben.

Landtagswahl 2026 – Position Nr.3

Abschaffung der Straßenausbaubeiträge

- **Vollständiger Verzicht auf die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen mit dem Effekt einer erheblichen Verwaltungsvereinfachung, also weniger Bürokratie und Kosteneinsparungen.**
- **Zum finanziellen Ausgleich muss eine bessere finanzielle Ausstattung der Kommunen durch das Land erfolgen.**

Rheinland-Pfalz ist mittlerweile das einzige Bundesland, das immer noch an der verpflichtenden Erhebung wiederkehrender Straßenausbaubeiträge in den Kommunen festhält. Der zuletzt von der Union als Oppositionspartei gemachte Vorschlag der Union sah vor, dass die kreisfreien Städte sowie die kreisangehörigen Städte und Gemeinden als Ausgleich für die nötigen Aufwendungen im Straßenbau Sonderzuweisungen aus allgemeinen Landesmitteln erhalten. Für den Anfang sah ein Gesetzentwurf 200 Millionen Euro jährlich vor.

Haus & Grund Rheinland-Pfalz fordert bereits seit Jahren die Abschaffung der Straßenausbeiträge.

Für den rheinland-pfälzischen Eigentümerverband steht fest: Die Straßenausbaubeiträge gehören abgeschafft. Kommunale Straßen, die von allen Bürgern genutzt werden, müssen wie bei Kreis-, Landes- und Bundesstraßen auch von allen bezahlt werden. Zumal die komplizierten Verfahren den politischen Entscheidungsprozess in den Räten oftmals verzögern, wodurch Ausbauentscheidungen häufig verschoben werden. Ferner ist die komplexe Berechnung der Beiträge für viele Bürger oft nicht nachvollziehbar. Und: Der Verzicht auf Straßenausbaubeiträge hätte eine erhebliche Verwaltungsvereinfachung, also weniger Bürokratie und damit Kosteneinsparungen, zur Folge. Es ist Zeit, endlich das Richtige zu tun!

Haus & Grund fordert seit Jahren, belastbare Zahlen durch Abfragen bei den Kommunen zu ermitteln. Das zuständige SPD-geführte Innenministerium ist aber genauso wie der Gemeinde- und Städtebund bis heute nicht in der Lage bzw. willens, die Fakten zu den tatsächlich anfallenden Kosten auf den Tisch zu legen. Stattdessen wurde zuletzt seitens des Gemeinde- und Städtebundes in der Stellungnahme zu einer Anhörung über den erwähnten Gesetzesentwurf der CDU eine fiktive Berechnung möglicher Ausbaukosten in der Zukunft vorgenommen. Dabei kam der Gemeinde- und Städtebund auf einen angeblichen finanziellen Ausgleichsbedarf der Kommunen in Höhe von 980 Mio. Euro. Hier handelt es sich um „Mondzahlen“, die jeglicher Realität entbehren.

Nach Recherche des Bundes der Steuerzahler fallen selbst in viel größeren Bundesländern wie Bayern oder Nordrhein-Westfalen die jährlichen Entschädigungen der Kommunen nach Abschaffung der Straßenausbaubeiträge weit geringer aus, als es in dem zuletzt diskutierten Gesetzentwurf für Rheinland-Pfalz vorgesehen ist. Von 2018 bis 2023 wurden im größeren Bundesland Nordrhein-Westfalen z.B. nur unter 20 Mio. Euro pro Jahr an Entschädigungszahlungen zugunsten der Kommunen für tatsächlich ausgefallene Ausbaubeuräge zulasten der Landeskasse ausgezahlt. Auch im weit größeren Bayern beträgt die jährliche Ausgleichszahlung ab 2025 nur 150 Mio. Euro pro Jahr.

Und das Geld ist da, denn die rheinland-pfälzische Landesregierung hat in ihrer sogenannten Haushaltssicherungsrücklage etliche Milliarden. Steuergelder, die endlich zur Entlastung der Bürger eingesetzt werden müssen.

Landtagswahl 2026 – Position Nr.4

Stärkung bzw. Ausbau der Wohneigentumsquote in RLP

- Senkung der Grunderwerbsteuer zumindest für den Ersterwerb
- Zusätzliche Fördermaßnahmen für junge Familien, um Eigentumsquote zu stärken

Immer weniger rheinland-pfälzische Wohnungen und Immobilien befinden sich in den Händen von Privatleuten. Dies geht aus den Zahlen des Zensus 2022 hervor. Danach beträgt die Eigentümerquote in unserem Bundesland nur noch 51,3 Prozent – ein massiver Rückgang von rund sieben Prozent gegenüber dem Jahr 2018. Bei der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2018 lag die Eigentumsquote in Rheinland-Pfalz noch bei 58,0 Prozent.

Diese desaströse Entwicklung ist das Ergebnis der Politik der bisherigen Mainzer Landesregierung. Was wir dringend brauchen, ist eine niedrigere Grunderwerbsteuer, die ja einzige und allein vom Land festgelegt wird. Anstatt auf Kosten von Immobilienkäufern und Häuslebauern den Haushalt zu sanieren, sollte die Landesregierung über eine niedrigere Steuer endlich die Bautätigkeit und den Aufbau von Immobilieneigentum gerade durch jüngere Leute wieder fördern.

Zwar liegt Rheinland-Pfalz hinter dem Saarland bei der Eigentumsquote in den Bundesländern noch an zweiter Stelle. Der massive Rückgang innerhalb von vier Jahren ist aber ein deutliches Zeichen dafür, dass hier massiv etwas in Schieflage gerät: Die privaten Eigentümer sind in unserem Bundesland die stärkste Stütze der Wohnungswirtschaft. Neben der Eigennutzung und zur Altersvorsorge steht das Eigentum auch zur (sozialen) Vermietung von Wohnungen zur Verfügung. Dieses in Jahrzehnten gewachsene und bewährte Prinzip könnte nun durch die aktuelle Entwicklung weiter kippen.

Höhere Zinsen, durch die Inflation getriebene Preise, aber auch immer neue Vorschriften, Verbote und Zwänge für Bauherren und Eigentümer haben dazu geführt, dass die Bauindustrie in Deutschland mitten in eine Rezession gerutscht und auch der Bestandsmarkt schwer belastet ist. Um das Neubauvolumen zu stabilisieren, müssen jetzt alle Register gezogen werden. Ein „Bauturbo“ ist da nur der berühmte „Tropfen auf den heißen Stein“. Neben der Vereinfachung des Baurechts und dem Verzicht auf immer neue, in der Summe für alle Bürger nicht bezahlbaren klimapolitischen Auflagen spielt dabei die Reduktion der Grunderwerbsteuersätze eine entscheidende Rolle. In einer Studie des Instituts für Weltwirtschaft (IfW) werde ganz klar bewiesen, dass Bundesländer mit niedrigeren Grunderwerbsteuern wie Bayern oder Sachsen eine merklich höhere Bautätigkeit verzeichnen. Die Bundes-SPD macht stattdessen mit ihren aktuellen Forderungen zum Mietenstopp keinerlei Anstalten, die Eigentumsquote wieder zu stärken. Stattdessen lehnt die Bundes-SPD (angeführt durch die rheinland-pfälzische Bundesbauministerin Verena Hubertz) die Erleichterungen bei der Grunderwerbsteuer ab.

Für eine Umkehr bei der Entwicklung der Eigentümerquote in Rheinland-Pfalz müssen mehr jüngere Menschen dazu in die Lage versetzt werden, Wohneigentum zu bilden und zum Beispiel Wohnungen und Häuser von älteren Besitzern zu übernehmen. Da tut sich derzeit jedoch eine Zange auf - der Anteil jüngerer Wohneigentümer hat sich bundesweit in den letzten 20 Jahren halbiert. Auf diese Problematik hat das renommierte empirica-Institut bereits im Jahr 2020, also lange vor den aktuellen Kostenexplosionen im Wohnungsneubau, hingewiesen.

Aus diesem Grund verlangt Haus & Grund vom Land ein Ende der Verweigerungshaltung für eine nachhaltige Reform der Grunderwerbsteuer. Es muss endlich Schluss sein mit dieser eigentümerfeindlichen und im Kern auch unsozialen Politik.

Senken der Grunderwerbsteuer ist möglich und nötig

Bezahlbares Wohnen ist ein offizielles Ziel der Ampel-Landesregierung von Rheinland-Pfalz. Ein wesentlicher Kostentreiber ist die hohe Grunderwerbsteuer mit erheblichen fünfstelligen Steuerlasten. Dadurch fehlen Mittel für die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden. Der massive Rückgang der Eigentumsquote in Rheinland-Pfalz von 58 Prozent auf 51 Prozent belegt, dass für immer mehr junge Familien der Traum vom Immobilienerwerb erschwert oder gar zerstört wird.

Nachdem sich allein die Steuereinnahmen durch die Grunderwerbsteuer von 2013 bis 2021 mehr als verdoppelt hatten, kassierte das Land im Jahr 2023 trotz Investitionsrückgängen immer noch fast 43 Prozent mehr an Grunderwerbsteuer als 2013. Daher sollte sich eine zukünftige Landesregierung auf Bundesebene für die überfällige Grunderwerbsteuerreform einsetzen, damit auf Länderebene eine flexiblere Gestaltung ermöglicht wird. Beispielsweise könnte Rheinland-Pfalz dann Freibeträge oder gestaffelte Steuersätze einführen, um weitere steuerliche Entlastungen für den selbstgenutzten Ersterwerb von Wohnimmobilien zu ermöglichen.

Landtagswahl 2026 – Position Nr.5

Abschaffung des Bundesmodells bei der Grundsteuer

- Erlass eines Landesgrundsteuergesetzes nach dem Flächenmodell bzw. übergangsweise
- Beseitigung der Benachteiligung des Wohnens durch zentralen Lösungsansatz über Steuermesszahlen

Die Entscheidungen des Bundesfinanzhofs zum auch in Rheinland-Pfalz geltenden Bundesmodell der Grundsteuer sind zu respektieren, aber sie überzeugen in der Sache nicht. Die neue Grundsteuer ist für viele Bürger komplexer, teurer und ungerechter geworden. Viele Steuerzahler erleben die Reform als XXL-Belastung. Haus & Grund Deutschland wird deshalb zusammen mit dem Bund der Steuerzahler die verfassungsrechtliche Prüfung der Grundsteuer in Karlsruhe vorantreiben.

Entscheidende Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit des Bundesmodells bleiben:

1. Bewertung orientiert sich zu sehr an der Einkommensteuer

Beim Bundesmodell orientiert sich die Grundsteuer an dem Wert von Grund und Boden. Damit greift das Bundesmodell strukturell in den Bereich der Vermögen- und Einkommensteuer ein. Wenn der Bund die Bemessung der Grundsteuer an den Verkehrswerten und damit an möglichen Verkaufserlösen ausrichtet, rückt er die Steuerbemessung in die Nähe der Einkommensteuer, obwohl sich die Einkommen- und die Grundsteuer – von der Verfassung her – unterscheiden müssen.

2. Bodenrichtwerte sind nicht vergleichbar

Die Bodenrichtwerte sind wenig vergleichbar. Sie weisen „systematische Bewertungslücken“ auf. Die strikte Anwendung der Bodenrichtwerte stellt einen Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz nach Artikel 3 des Grundgesetzes dar.

3. Pauschalierungen verstößen gegen das Grundgesetz

Das Bundesmodell greift auf sehr viele Parameter zurück: Im Rahmen der pauschalen Nettokaltmieten müssen die Gebäude-Art, Wohnflächen, Baujahr, Mietniveau-Stufen (und Abschläge hiervon), Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer und der abgezinste Bodenwert berücksichtigt werden. Der Bund hat eine äußerst komplexe Bewertung entwickelt, die im Massen-Verfahren nur schwer anwendbar ist. Dabei belastet das Bundesrecht die vielen Grundsteuerpflichtigen – ohne Grund – mit zu aufwendigen Mitwirkungspflichten. Damit werden die Grundrechte verletzt!

4. Individuelle Umstände werden nicht berücksichtigt

Baulisten, Denkmalschutz-Auflagen, Immissionen, Baumängel oder ein besonders guter Erhaltungszustand: Solche „individuellen öffentlich-rechtlichen Merkmale“ sowie „individuellen privatrechtlichen Vereinbarungen und Belastungen“ werden bei der Bewertung der Grundstücke nicht berücksichtigt. Damit werden maßgebliche Parameter gleichheitswidrig außer Acht gelassen.

Zusammen mit dem Gesetz für differenzierte Hebesätze bei Wohnen und Gewerbe bleibt die Grundsteuer in Rheinland-Pfalz einstweilen ein intransparenter Flickenteppich. Das Problem mit der kommunalen Möglichkeit für differenzierte Hebesätze für Wohnen und Gewerbe zu lösen, bleibt eher theoretisches Wunschedenken. Erste Gerichtsentscheidungen aus NRW zweifeln inzwischen an der Rechtmäßigkeit dieser Differenzierung.

Darüber hinaus wird die Absicht eine faire Belastung von Eigentümern und Mieter durch differenzierte Hebesätze für Wohnen und Gewerbe zu erreichen, auch rein praktisch in den meisten Fällen reine Theorie bleiben. Zwar gibt es eine kommunale Hebesatzautonomie, auf die auch das Land hinweist, gleichzeitig aber wird bei jeder Gelegenheit betont, dass die Gemeindeordnung den Haushaltsgleich gesetzlich fordert. Mit Verweis auf diese Vorgabe animiert das Land die Kommunen zur Erhöhung der Grundsteuer. Damit gerät die kommunale Selbstverwaltungsgarantie faktisch zur Farce. In der Realität erhalten Kommunen vielfach von der Aufsichtsbehörde ADD Aufforderungen, die Steuern zu erhöhen.

Rheinland-Pfalz darf die Angelegenheit nicht einfach bis zu einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts aussitzen. Vielmehr sollte nach der Landtagswahl im März 2026 die neue Landesregierung sofort Maßnahmen für ein Landesgrundsteuergesetz ergreifen, dass transparent ist und einseitige Belastungen des Wohnens vermeidet. Rheinland-Pfalz sollte sich für ein Grundsteuersystem wie in den Ländern Bayern, Hessen oder Niedersachsen entscheiden. Die notwendigen Daten sind vorhanden, der Vollzug ist weitgehend vorbereitet. Alle Betroffenen würden deutlich entlastet – die Finanzverwaltung, die Gerichte, die Steuerberater und die Steuerzahler.