



Falsche Weichenstellung bei Grundsteuerreform

Dirk Löhr

© Kurt Michel / pixelio.de

Mit ihrem Beschluss vom 3. Juni 2016 fördern die Finanzminister der Länder die Bodenspekulation und bestrafen Bauwillige. – Wir werben für eine zeitgemäße Grundsteuer in Form einer reinen Bodensteuer.

.....

Weitgehend an der großen Öffentlichkeit vorbei berät die Finanzministerkonferenz seit Jahren über eines der wichtigsten Steuerreformvorhaben: das der Grundsteuer. Spätestens seitdem der Bundesfinanzhof 2010 eine allgemeine Neubewertung des Grundvermögens verlangte, weil die zugrunde gelegten Einheitswerte von 1964 (bzw. 1935 in den neuen Ländern) veraltet sind, besteht Handlungsbedarf. Die wachsende Bedeutung von Bodeneigentum bei sinkenden Zinsen macht eine Reform noch dringlicher – doch es sollte zukünftig nur der Boden selbst besteuert werden.

Jetzt gibt es Neuigkeiten: Anfang Juni hat eine Mehrheit der Länder-Finanzminister entschieden wie (zunächst) nicht anders zu erwarten war: Es soll bei einer Grundsteuer mit verbundener Bemessungsgrundlage bleiben (Boden plus Gebäude).

Für die nahe Zukunft angekündigt ist eine entsprechende Bundesratsinitiative. Hamburg und Bayern tragen den Beschluss nicht mit. Die Finanzministermehrheit bezeichnet ihren Vorschlag als alternativlos – was schon mal nicht der Wahrheit entspricht.

Doch damit nicht genug: Der Vorschlag verstößt wahrscheinlich gegen den

Gleichheitssatz und das Leistungsfähigkeitsprinzip. Das verfassungsrechtliche Problem der Grundsteuer wäre damit weiterhin nicht gelöst – natürlich ebenso wenig wie die bekannten, in jedem Fall mit einer Gebäudebesteuerung einhergehenden Probleme.

Finanzminister fördern die Bodenspekulation und bestrafen Bauwillige – Verstoß gegen Gleichheitssatz wahrscheinlich

Zum Beschluss der Finanzministerkonferenz der Länder vom 3. Juni 2016^[1]

Die Finanzministerinnen und Finanzminister der Länder haben mehrheitlich beschlossen, zeitnah eine Bundesratsinitiative für eine flächendeckende Neubewertung u.a. aller rund 30 Millionen bebauten und bebaubaren Grundstücke zu starten. Die Neubewertungen sollen nach einer mehrjährigen Vorbereitung im Jahr 2023 beginnen und ab dann regelmäßig aktualisiert werden. Ab ca. 2027 sollen sie zur Neufestsetzung der Grundsteuer herangezogen werden. Für die Bewertung der Gebäude sollen die Baupreise, die Gebäudeart und das Baujahr maßgebend sein.

Nach den uns vorliegenden Informationen ist an eine satellitengestützte Ermittlung von Gebäudeflächen und -höhen (und somit der Anzahl Stockwerke) in Kombination mit einer Steuererklärung des Grundstückseigentümers gedacht. Die eigentliche Bewertung

soll im Finanzamt anhand von nach Gebäudeart und Baualtersklassen unterschiedenen, pauschal angenommenen Herstellungskosten und unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung erfolgen. Bauliche Investitionen wären zu Fortschreibungszwecken künftig meldepflichtig (Steuererklärung). Eigentümer, die auf steigende Bodenpreise spekulieren und bspw. leerstehende Gebäude dem Markt vorenthalten, sollen auch künftig einen Erlass der Grundsteuer beantragen können.

Falls sich die Finanzministermehrheit mit diesem Vorschlag durchsetzt, bedeutet dies:

1. Eine bessere, effizientere Grundstücksausnutzung wie bspw. die Bebauung einer Baulücke, die Realisierung eines Anbaus oder eines Dachgeschossausbaus oder die Wiedernutzbarmachung eines leerstehenden Gebäudes, würde künftig mit einer höheren Grundsteuer bestraft. Die Schaffung einer neuen Wohneinheit könnte ohne Weiteres eine Steuererhöhung um 100 bis 200 Euro oder mehr zur Folge haben – wohlgemerkt nicht einmalig, sondern jährlich wiederkehrend.
2. Eigentümer großer oder wertvoller, an sich bebaubarer, aber baulich nicht oder nur teilweise ausgenutzter Grundstücke würden steuerlich weitgehend geschont. Grundstücksspekulation auf Kosten der Gemeinschaft (Städte und Gemeinden, Steuerzahler, Natur und Umwelt), also das Liegenlassen erschlossener, aber unbebauter und teilbeauter Grundstücke oder das Halten von Leerständen, bliebe steuerlich attraktiv. Die Kommunen müssten mehr und größere Neubaugebiete ausweisen als nötig.
3. Die Mieten würden insgesamt steigen, weil Wohnraum in nennenswertem Umfang weiterhin dem Markt vorenthalten würde, zu wenig neuer Wohnraum erstellt würde und die höhere Grundsteuer, die wie angedacht im Wesentlichen auf die Gebäude Bezug nimmt, 1:1 auf die Miete umgelegt werden kann.

¹ www.grundsteuerreform.net/aktuelles

4. Neubauten würden gegenüber modernisierten Altbauten vergleichbarer Wertigkeit steuerlich deutlich schlechter gestellt, weil nach den Vorstellungen der Finanzminister, so unser derzeitiger Kenntnisstand, das Ursprungsbaujahr zählt und spätere Sanierungen und Modernisierungen – wie überhaupt, jenseits der Nutzungsart, jegliche baulichen und qualitativen Unterschiede zwischen Gebäuden gleichen Baujahrs – unberücksichtigt bleiben sollen. Demnach würden Ersteller neuer Wohnungen und Gebäude doppelt bestraft: Einmal für den Neubau an sich (siehe oben) und zusätzlich, indem die Steuerlast aller Bauten noch zu Lasten der Neubauten und zugunsten der Altbauten verschoben werden soll. Zwar ist es im Prinzip begrüßenswert, wenn Altbau-sanierungen und -modernisierungen nicht zu einer Steuererhöhung führen. Doch innerhalb der Systematik einer Gebäudebewertung – soll es gerecht zugehen – kann man nicht eine Gruppe gegen die andere ausspielen. Zumal das Ursprungsbaujahr, mithin ein im Wesentli-

chen daran orientierter Gebäude-„Kostenwert“ (ein von den Finanzministern neu eingeführter Begriff) kein hinreichender Indikator für die Leistungsfähigkeit sein kann. Gebäude können anhand von Pauschalherstellungskosten und unter Ausblendung nachträglicher Aufwertungen gar nicht vernünftig bewertet werden. Somit ist absehbar: Gleichwertiges würde ungleich besteuert. Der Vorschlag der Finanzminister dürfte hier gegen den Gleichheitssatz und das Prinzip der Leistungsfähigkeit verstoßen.

5. Die neue Gebäudebewertung wäre nicht nur unzulänglich, sondern auch sehr aufwändig. Das zeigt sich schon darin, dass die Finanzminister selbst mit einem Einführungszeitraum von rund 10 Jahren rechnen. Auch sind zahlreiche Schwierigkeiten absehbar, etwa die Erfassung verschiedener Nutzungsarten innerhalb ein und desselben Gebäudes oder von gemischt genutzten Grundstücken oder die Bewerkeinstellung einer regelmäßigen Fortschreibung.

Mit einer Umwandlung der Grundsteuer in eine reine Bodensteuer haben sich die Finanzminister offensichtlich nicht näher befasst. Vielmehr bezeichnen sie ihren Ansatz als alternativlos. Das ist umso erstaunlicher, als dass demgegenüber eine reine Bodensteuer die richtige Antwort wäre auf die Herausforderungen der Zeit. Eine reine Bodensteuer wäre völlig neutral gegenüber Ausmaß, Art und Alter einer Überbauung. Ungleichbehandlungen und damit verknüpfte verfassungsrechtliche Probleme wären also von vornherein ausgeschlossen. Politisch gewünschte Abstufungen müsste der Gesetzgeber sachlich begründen und in Form differenzierter Steuermesszahlen oder Hebesätze zum Ausdruck bringen, nicht auf Ebene der Bemessungsgrundlage.

Der Beschluss spornt uns an, weiter für die Grundsteuer in Form einer Bodensteuer zu werben. Wir hoffen, dass es gelingt, unser Anliegen verstärkt in die politische, öffentliche und mediale Diskussion einzubringen. **Bitte helfen Sie uns dabei im Rahmen Ihrer Möglichkeiten und werben auch Sie um weitere Aufruf-Unterzeichner!**



Unterzeichnen kann man den Aufruf hier: <http://www.grundsteuerreform.net>



Ein wirtschaftlicher Umgang mit dem knappen Gut Fläche, die innerörtliche Aktivierung von Flächen für Wohnen und Gewerbe und die Ertüchtigung des Gebäudebestands sind dauerhafte Herausforderungen in und für die Städte und Gemeinden überall in Deutschland. Der Grundsteuer könnte hierbei eine Schlüsselrolle zukommen, indem sie mit ihrer Lenkungswirkung die Bewältigung dieser Herausforderungen künftig befördert. Für die Kommunen bundesweit wäre eine zeitgemäße, weil investitionsfreundliche, sozial ausgewogene und zukunftsgerichtete Grundsteuer von großer Bedeutung. Wir, die Unterzeichnenden, appellieren daher an die Finanzministerkonferenz der Länder, die Untersuchung verschiedener Grundsteuer-Reformmodelle zu ergänzen um zwei Varianten, und zwar die „reine Bodenwertsteuer“ und die „kombinierte Bodenwert- und Bodenflächensteuer.“ Beide Varianten haben sich sowohl in einer Simulationsanalyse als auch einem kommunalen Praxistest als vorzugswürdig herausgestellt. Eine Entscheidung über die Reform der Grundsteuer darf erst getroffen werden, nachdem auch diese beiden Varianten vertieft untersucht und bewertet und mit den anderen zur Diskussion stehenden Varianten verglichen wurden. Wir appellieren außerdem an die kommunalen Spitzenverbände, sich gemeinsam mit uns für eine umfassende Prüfung und Bewertung der zwei erwähnten Varianten einzusetzen.