

# Infoblatt Bodenwertsteuer

**Grundsteuer: Zeitgemäß!** – Ein bundesweiter Aufruf zur Grundsteuerreform – Henry Wilke, NABU e. V.

Die der Grundsteuer B (auf Bauland und bebautes Land) zugrundeliegenden Einheitswerte sind veraltet und geben ein verzerrtes Bild wieder. Der Bundesfinanzhof hält die Einheitswerte nicht mehr für verfassungsgemäß; das Bundesverfassungsgericht hat angekündigt, sich noch in diesem Jahr mit den Verfassungsbeschwerden zu den Einheitswerten zu befassen. Bei einem negativen Urteil des Bundesverfassungsgerichts droht ein Einnahmeausfall für die Kommunen. Eine schnelle und unkomplizierte Reform der Grundsteuer ist daher dringend notwendig. Das vom Bundesrat im November 2016 gegen die Stimmen von Bayern und Hamburg eingebrachte Kostenwertmodell – für dessen Umsetzung die Finanzminister der Länder nach eigenen Angaben rund 10 Jahre benötigen – wurde vom 18. Deutschen Bundestag nicht mehr behandelt.

Alle bislang von den Finanzministern geprüften Modelle einschließlich des Kostenwertmodells halten an einer Besteuerung sowohl von Grund und Boden als auch der aufstehenden Gebäude fest („verbundene Bemessungsgrundlage“). Der Aufruf „Grundsteuer: Zeitgemäß!“ fordert hingegen eine reine Boden(wert)steuer, also auf der Basis einer unverbundenen Bemessungsgrundlage.

## Für eine reine Bodensteuer sprechen:

Weil bei einer Bodenwertsteuer die Bodenwerte in sämtlichen Lagen relativ zueinander gleich belastet werden, kommt es zu keinen allokativen Verzerrungen. Eine reine Bodenwertsteuer ist eine reine Fiskalsteuer. Sie nimmt Verzerrungen der gegenwärtigen Besteuerung zurück bzw. hält diese nicht aufrecht. Wegen ihrer zugleich stimulierenden Wirkungen (siehe unten) bezeichnet man sie auch als „super-neutrale“ Steuer.

### ... der deutlich geringere administrative Aufwand

Bei der reinen Bodensteuer entfällt die aufwändige und wegen Pauschalisierung unzulängliche Gebäudebewertung. Benötigt werden einzig die Grundstücksgröße und die Bodenrichtwerte, die praktisch flächendeckend vorliegen.

### ... die Investitionsfreundlichkeit der Bodensteuer

Grundstückseigentümer werden bei der Bebauung ihres Grundstücks und bei Sanierung oder Ausbau ihrer Gebäude nicht durch eine höhere Grundsteuer belastet. Auf baureife, aber unbebaute oder untergenutzte Grundstücke würde ein sanfter Investitionsdruck ausgeübt werden.

### ... das steigende Wohnraumangebot und die mittelbar sinkenden Bodenpreise und Mieten

Da die reine Bodensteuer baustimulierend wirkt, würde das innerörtliche Wohnraumangebot erhöht. Das wirkt sich mittelfristig dämpfend auf die Bodenpreise aus und macht sich auch durch sinkende bzw. weniger stark steigende Mieten deutlich. Eine reine Bodensteuer wäre praktisch unüberwältigbar, d.h. die Traglast würde sich auf den Vermieter verlagern. Zwar wäre auch eine als Bodensteuer gestaltete Grundsteuer weiterhin umlagefähig (die Zahllast läge – wenn und solange die Umlage im Rahmen der Nebenkos-

tenabrechnung rechtlich zulässig bleibt – weiter beim Mieter). Aber aufgrund des steigenden Wohnraumangebotes würden die Kaltmieten unter Druck geraten, d. h. je nach Marktlage sinken oder weniger stark ansteigen als dies bei einer Gebäudesteuer der Fall ist.

### ... der Anreiz, das vorgegebene Baurecht auszunutzen

Eine reine Bodensteuer unterstützt die Verwirklichung der kommunalen Planung statt sie zu konterkarieren. Denn maßgeblich für die Höhe der Bodensteuer wäre nicht mehr die tatsächliche Bebauung, sondern wären die Bodenrichtwerte, in denen sich u. a. die baurechtlich zulässige Bebaubarkeit abbildet.

### ... die angemessene Beteiligung aller Grundeigentümer an den Kosten für die Inwertsetzung ihrer Grundstücke

Die Inwertsetzung privater Grundstücke ist im Wesentlichen auf kommunale (öffentliche) Leistungen und Investitionen zurückzuführen. Die damit verbundenen Kosten entstehen aber unabhängig von einer realisierten Bebauung des Grundstücks.

## Gegen das Kostenwertmodell sprechen:

### ... der hohe administrative Aufwand

Der Verwaltungsaufwand zur Ermittlung und Erhebung der Grundsteuer wäre bei der verbundenen Bemessungsgrundlage außerverhältnismäßig hoch. Jede Form der Gebäudebesteuerung, ob flächen- oder wertbasiert, erhöht den Aufwand und übrigens auch die Streitanzahl gegenüber einer rein bodenbasierten Besteuerung um ein Vielfaches.

### ... die Investitionsfeindlichkeit der Gebäudesteuer

Mit der Einbeziehung der Gebäude in die Bemessungsgrundlage sind massive Fehlanreize verbunden. Jede Bebauung und auch jede bessere, effizientere Grundstücksausnutzung wird mit einer höheren Grundsteuer bestraft. Zugleich bedeutet das: Bebaubare, aber nicht bebaute Grundstücke (Baulücken, Brachen) werden nur sehr gering besteuert. Grundstücksspekulation auf Kosten der Gemeinschaft bleibt somit attraktiv. Spekulation und Leerstand auf innerstädtischen Flächen führen zur Ausweitung von unnötig vielen bzw. großen Neubaugebieten am Siedlungsrand. Gleichzeitig treibt das knappgehaltene Angebot an Wohnraum die Bodenpreise und Mieten künstlich weiter in die Höhe.

### ... Neubauten würden steuerlich deutlich schlechter gestellt

Da bei der (Kostenwert-)Gebäudebewertung nur das Ursprungsbaujahr zählt, spätere Sanierungen und andere wertverbessernde Maßnahmen aber unberücksichtigt bleiben, kommt es zu einem verzerrten Abbild zulasten dringend benötigter Neubauten.

### ... die Zweifel an einer verfassungskonformen Regelung

Der als Bemessungsgrundlage angestrebte „Kostenwert“ verstößt vermutlich ebenfalls gegen den Gleichheitsgrundsatz. Denn mit den wirklichen Werten haben die Kostenwerte nicht viel gemein.

### Grundsteuer: Zeitgemäß!

Ein bundesweiter Aufruf zur Grundsteuerreform  
c/o NABU e. V.  
Bundesgeschäftsstelle  
Charitéstraße 3 • 10117 Berlin

### Spendenkonto

Bank für Sozialwirtschaft  
IBAN: DE06 3702 0500 0008 0518 05  
BIC: BFSWDE33XXX  
Stichwort „Grundsteuer“

Henry Wilke – Aufrufkoordination  
Fon: 030 – 284 984 1628  
Fax: 030 – 284 984 3628  
Henry.Wilke@NABU.de

info@grundsteuerreform.net  
www.grundsteuerreform.net