



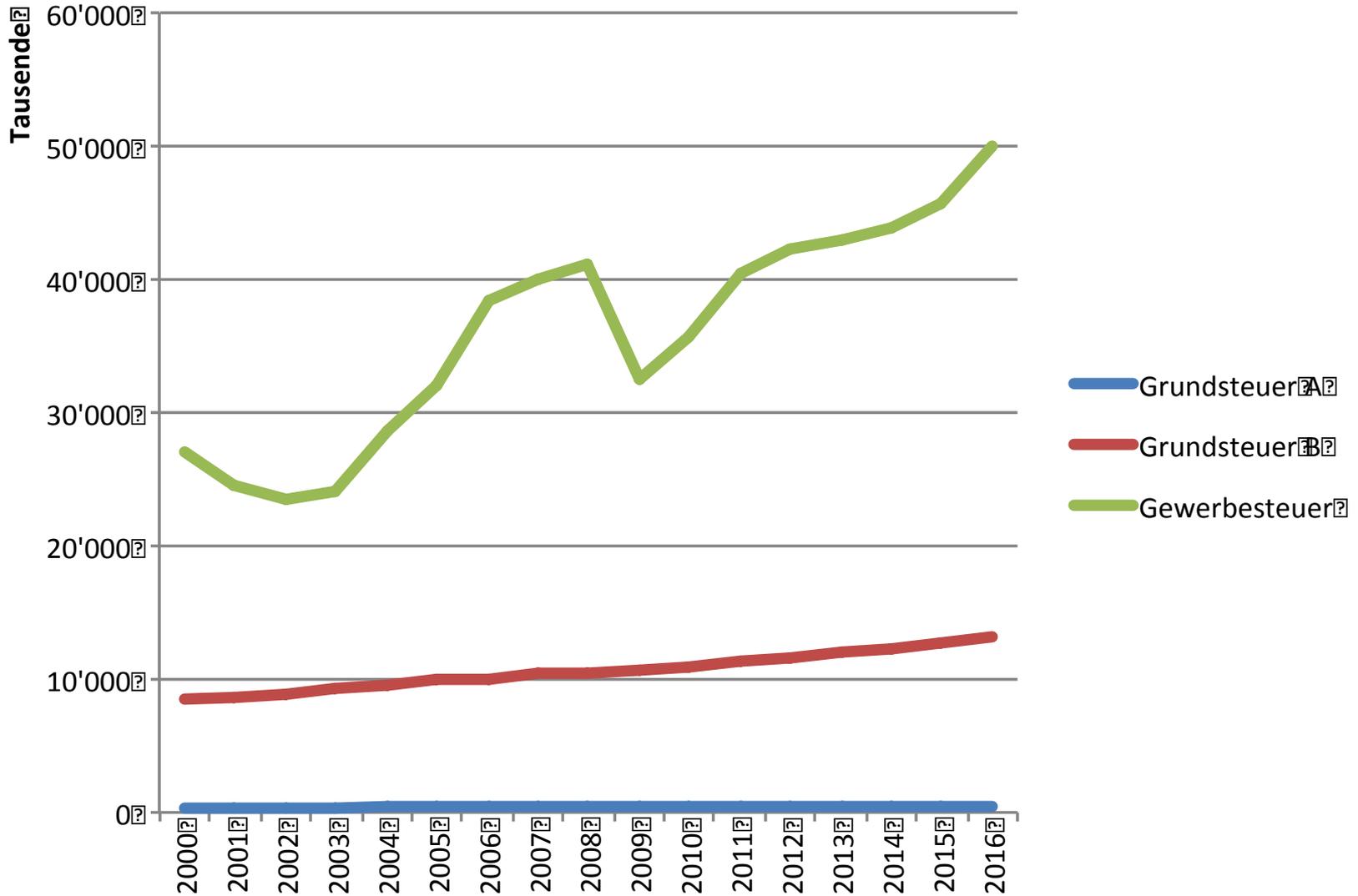
**Was tun gegen Bodenspekulation und
Mietenwahnsinn?**

Grundsteuer: Zeitgemäß!

Ein bundesweiter Aufruf zur Grundsteuerreform

Ulrich Kriese

Realsteueraufkommen 2000-2016

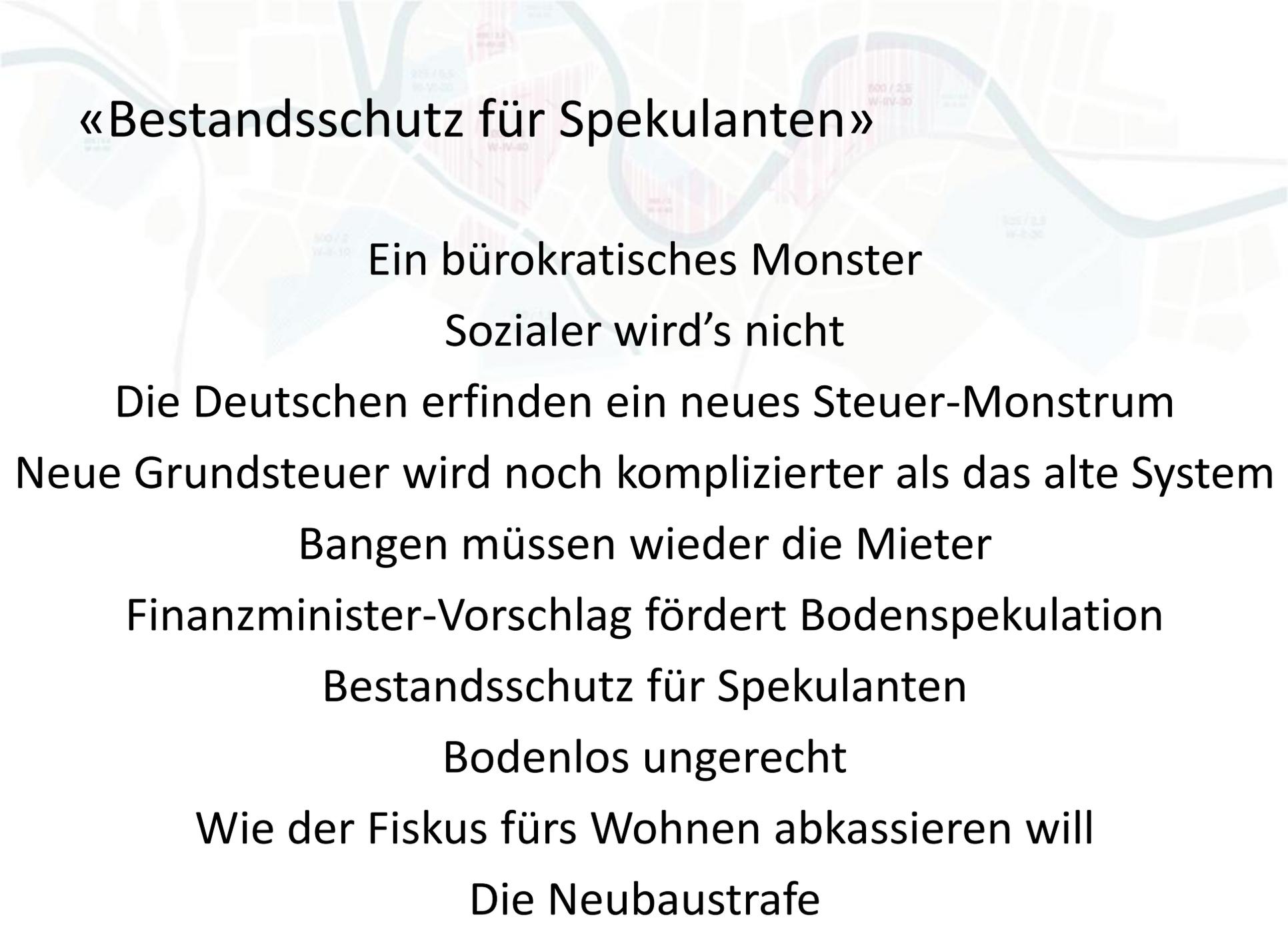


Verfassungsrecht

- Bundesfinanzhof: Die Einheitswerte aus 1935 (Ost) /1964 (West) verstoßen gegen den allgemeinen Gleichheitssatz (GG Art. 3).
- Bundesverfassungsgericht: Entscheidung voraussichtlich 2017/2018
 - Wie viel Zeit bleibt dann dem Gesetzgeber...?

«Kostenwert»-Modell der Bundesratsmehrheit

- Bodenrichtwerte 😊, Gebäudewerte ☹️
- Aufwändige Gebäudebewertung: **10 Jahre Einführungszeitraum**
- «Kostenwert» – eine Unmöglichkeit
 - Neubauten würden mit höherer Grundsteuer bestraft, Altbauten würden stark bevorzugt
 - erneuter Verstoß gegen Gleichheitssatz wahrscheinlich
- Konterkariert kommunale Planung:
 - Nichtstun, Desinvestition und Bodenspekulation würden steuerlich belohnt (wie bisher)



«Bestandsschutz für Spekulanten»

Ein bürokratisches Monster

Sozialer wird's nicht

Die Deutschen erfinden ein neues Steuer-Monstrum

Neue Grundsteuer wird noch komplizierter als das alte System

Bangen müssen wieder die Mieter

Finanzminister-Vorschlag fördert Bodenspekulation

Bestandsschutz für Spekulanten

Bodenlos ungerecht

Wie der Fiskus fürs Wohnen abkassieren will

Die Neubaustrafe

Unsere Kernforderung

- Ernsthafte Prüfung von zwei Modellen ohne Gebäudekomponente
 - Reine Bodenwertsteuer
 - Kombinierte Bodenwert- und Bodenflächensteuer (sog. Difu-Modell)
 - Herausforderungen: Mieten- und Bodenpreisanstieg, Wohnungsmarkt/-nachfrage, Klimaschutz, demografischer Wandel, Kommunalfinanzen...
- **Weichenstellung: Bemessungsgrundlage**

Gebäudesteuer	Bodensteuer
<p>Bestraft Investitionen</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Angebotsverknappung ➔ Bodenpreise und Kaltmieten steigen 	<p>Neutral gegenüber Investitionen</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Keine Angebotsverknappung ➔ Keine Preiserhöhung ➔ Reine Fiskalsteuer
<p>Belohnt Investitionszurückhaltung und Spekulation</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Angebotsverknappung ➔ Bodenpreise und Kaltmieten steigen 	<p>Verteuert Investitionszurückhaltung und Spekulation</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Angebotserhöhung ➔ Bodenpreise und Kaltmieten sinken (bzw. steigen weniger stark an) ➔ „super-neutrale“ Steuer
<p>Rechtlich überwälzbar auf Mieter (Nebenkosten); sollte dies rechtlich für nicht mehr zulässig erklärt werden: entsprechender Kaltmietenanstieg!</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Traglast stets beim Mieter 	<p>Rechtlich überwälzbar auf Mieter (Nebenkosten), aber Kaltmieten geraten entsprechend unter Druck</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Traglast letztlich beim Vermieter
<p>Belässt die aus öffentl. Mitteln generierte Inwertsetzung des Bodens den Privaten und besteuert stattdessen privat geschaffene Werte</p>	<p>Besteuert die aus öffentl. Mitteln generierte Inwertsetzung des Bodens wertproportional und belässt den Privaten die von ihnen geschaffenen Werte</p>

Nutzen einer reinen Boden(wert)steuer

- Unterstützt die Verwirklichung der gemeindlichen Planungsziele (einschl. sozialräumlicher Ziele)
 - Planung gewinnt an Relevanz!
- Innenentwicklungspotenziale werden aktiviert (Bodenmarktmobilisierung)
 - Weniger unnötiger Neubau auf der grünen Wiese
- Investitionen in Grundstücke und Gebäude führen nicht zu einer Höherbesteuerung
- Angebotserhöhung und Marktkräfte wirken sich dämpfend auf Mieten aus
- Vereinfachung, Transparenz, Verständlichkeit

Politische Chance

- International gute Erfahrungen, tax shift-Potenzial ✓
- Breite Bevölkerungsschichten profitieren (Selbstnutzer, Mieter) ✓
- Datensparsam und doch bei Bedarf ergänzbar ✓
- Schnell umsetzbar ✓
- Leistungsfähigkeitsprinzip und Gleichheitsgrundsatz ✓
- Äquivalenzprinzip ✓
- Aufruf: partei- und lagerübergreifende Unterstützung ✓

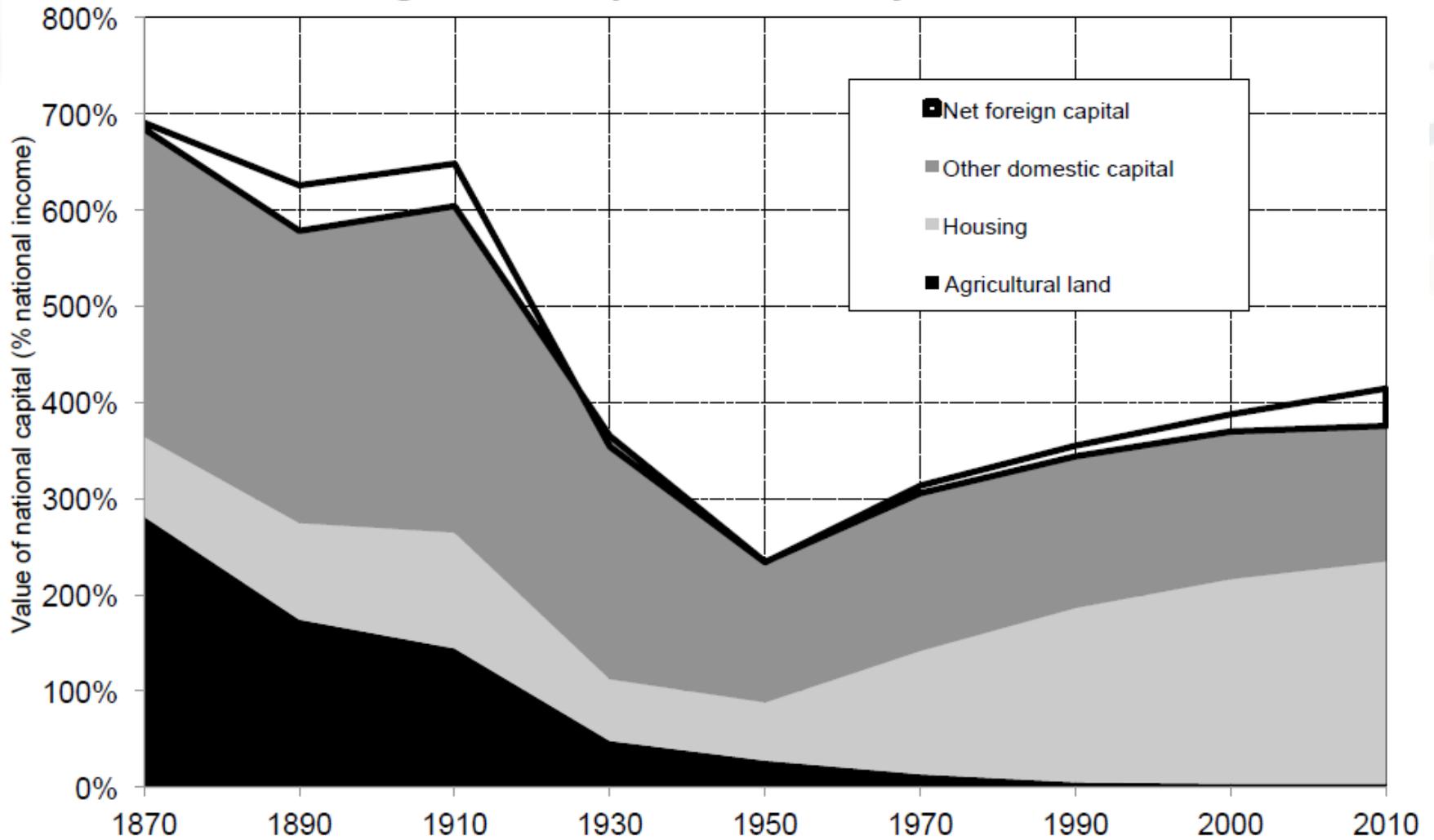
Einwände und Nebelkerzen

- Grundsteuer unzureichend hoch, bewirkt nichts
 - Gerechtigkeit beginnt im Kleinen! (5-10% der Bodenrente)
- Haus ist wesentlicher Grundstücks- (und Vermögens-) Bestandteil und gehört besteuert
 - Anderes Thema: Erbschaft-/Vermögensteuer
- Alternative Grundsteuer C («Baulandsteuer»)
 - Rein additiv gedacht, Einfallstor für Partikularinteressen
- Länderfinanzausgleich
 - Ein 3%-Problem, das so oder so gelöst werden muss
 - Länder könnten über relative Anteile einer Bodenwert- und Bodenflächenkomponente entscheiden

Einwände und Nebelkerzen

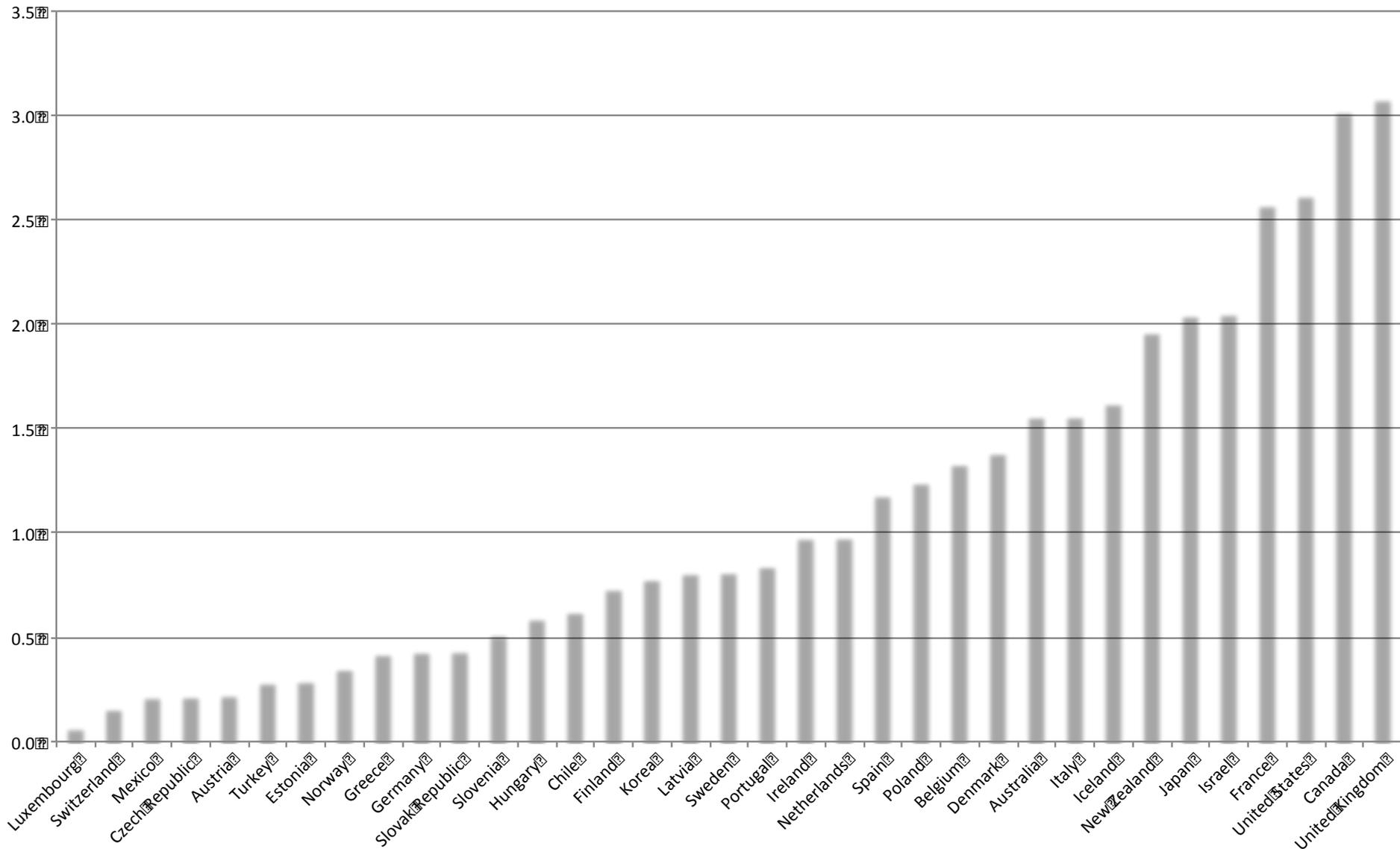
- Dynamisierung der Bodenwerte
 - Langfristig ja... Als Chance begreifen!
 - Alternative: Die (steigende) Bodenrente wie bisher in private Taschen...?!
 - Immobilienwirtschaft fordert reine Flächensteuer, ohne jegliche Wertkomponente...!
- «der Oma ihr Häuschen»
 - Stundungsregeln für soziale Härtefälle

Figure 4.1. Capital in Germany, 1870-2010

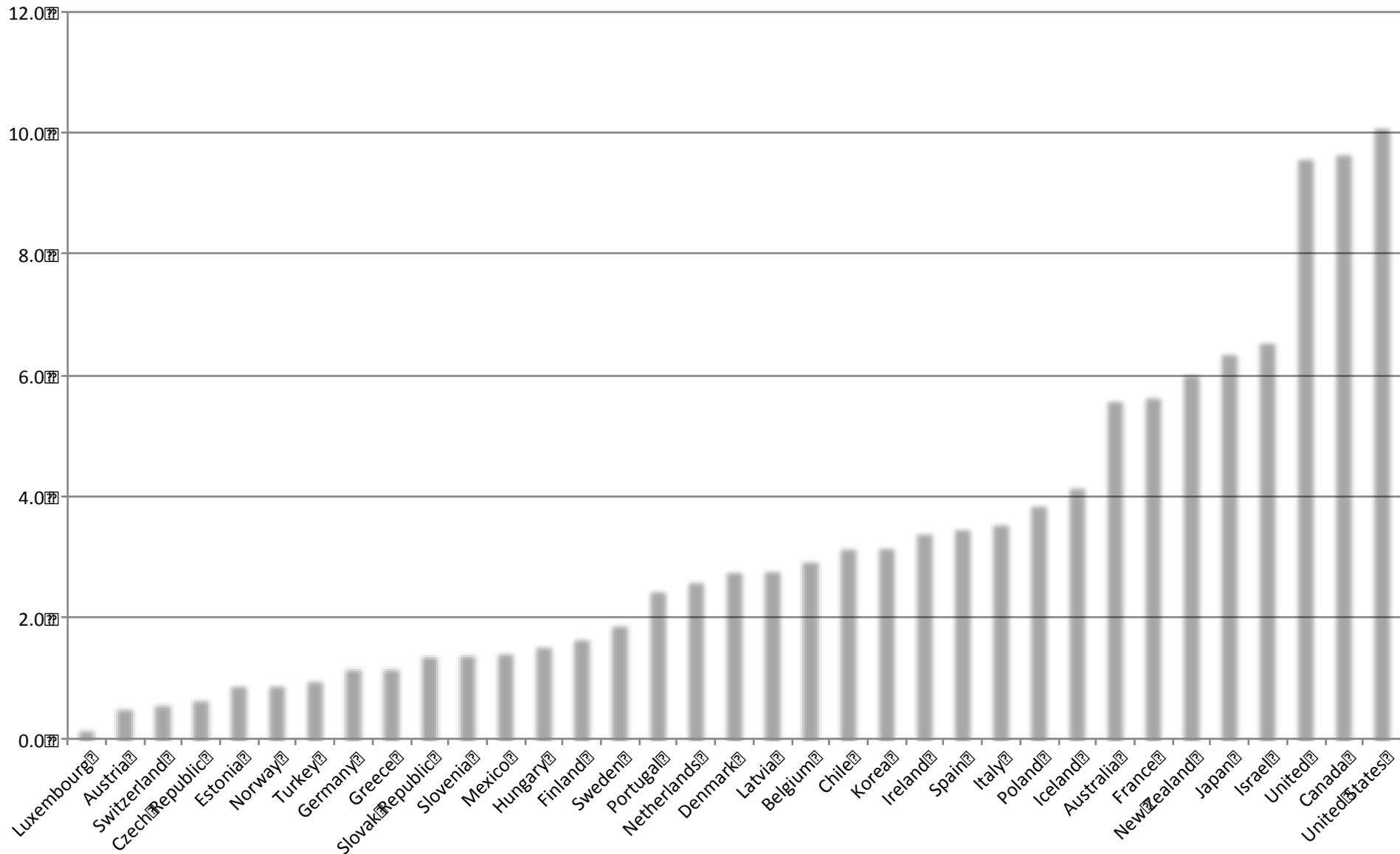


National capital is worth 6.5 years of national income in Germany in 1910 (incl. about 0.5 year invested abroad). Sources and series: see piketty.pse.ens.fr/capital21c.

Recurrent Tax on Immovable Property, tax revenue as percentage of GDP, OECD Countries 2014

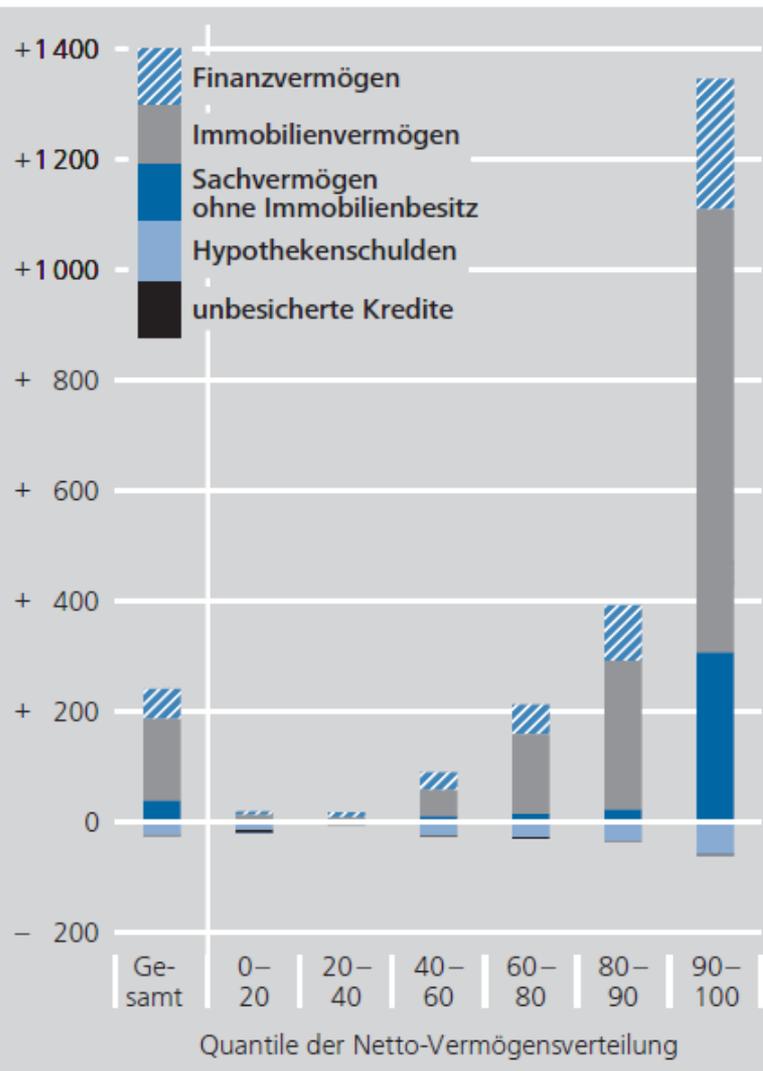


Recurrent Tax on Immovable Property, tax revenue as percentage of total taxation, OECD Countries 2014



Zusammensetzung des Nettovermögens der privaten Haushalte nach Quantilen^{*)}

Vermögen bzw. Schulden in Tsd €

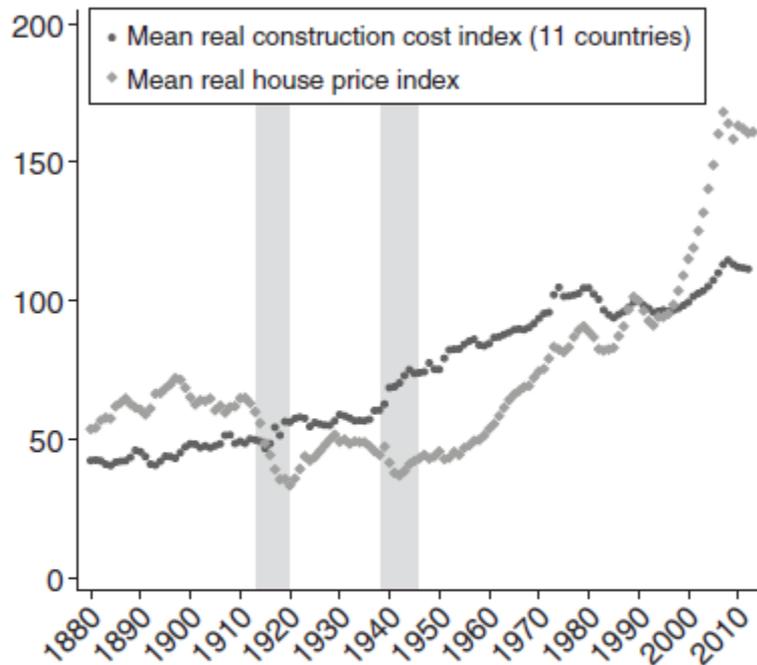


Quelle: PHF 2014; Datenstand 3/2016. * Unbedingte Mittelwerte.

Deutsche Bundesbank

Anstieg der Wohngrundstückspreise seit 1950 erklärt sich zu rd. 80% aus dem Anstieg der Landpreise

Panel A



Panel B

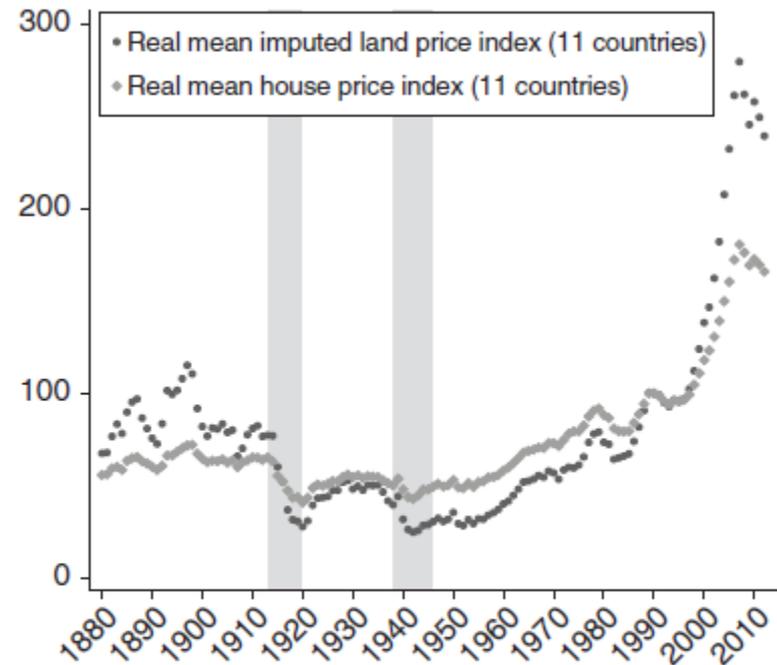
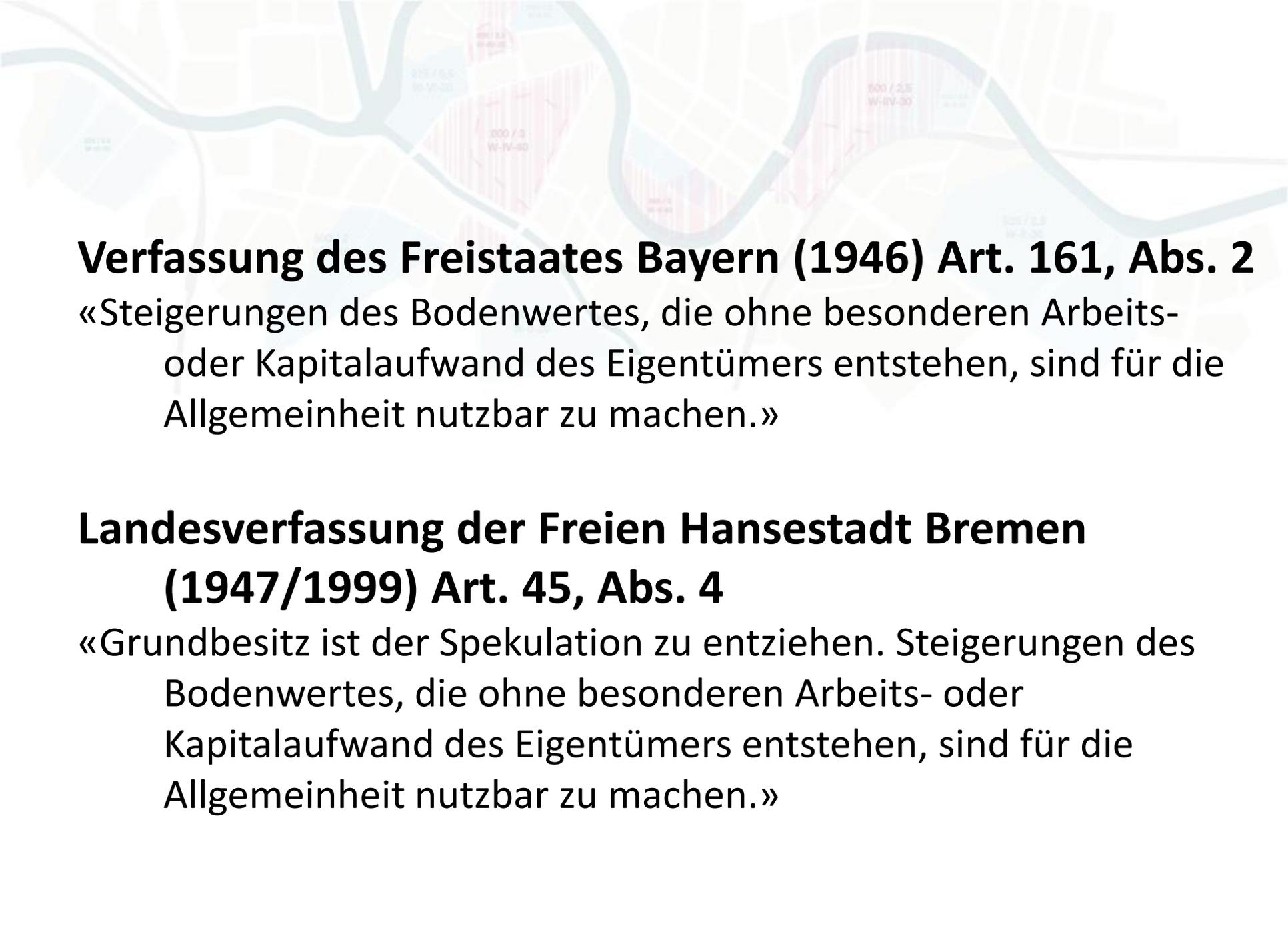


FIGURE 7. DECOMPOSITION: LAND PRICES AND CONSTRUCTION COSTS

Notes: Index, 1990 = 100. The years of the two world wars are shown with shading.

NB: Für Deutschland stehen keine verwertbaren Langfristdaten zu Bodenwerten zur Verfügung.



Verfassung des Freistaates Bayern (1946) Art. 161, Abs. 2

«Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.»

Landesverfassung der Freien Hansestadt Bremen (1947/1999) Art. 45, Abs. 4

«Grundbesitz ist der Spekulation zu entziehen. Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.»



Grundsteuer: Zeitgemäß!

Ein bundesweiter Aufruf zur Grundsteuerreform

Unterstützungsbekundungen online:

www.grundsteuerreform.net