

Deutschlandfunk vom 28. Dezember 2017¹

Bodenwertsteuer: kein Allheilmittel gegen Wohnungsnot

Autor: Theo Geers

Sendung: Wirtschaft am Mittag

Bauland ist in Städten knapp und das hält Immobilienpreise und Mieten hoch. Knapp ist das Bauland aber auch, weil manche es einfach nur horten statt zu bebauen, denn Bauland ist derzeit eine sehr rentable Geldanlage. Und Spekulanten, die welches ergattert haben, halten es oft zurück in der Hoffnung, irgendwann noch mehr herauschlagen zu können. Eine Steuer auf unbebautes Land soll genau das verhindern, sie ist in der Diskussion. Wer auf sein Grundstück kein Haus stellt, für den wird es dann teuer. Ist das die Lösung für die Wohnungsnot?

Michael Knipper, noch bis Ende des Jahres Hauptgeschäftsführer des Bauindustrieverbandes umreißt nochmal das Grundproblem.

„Wir stellen seit Jahren fest, dass mit Baugenehmigungen spekuliert wird. Baugenehmigungen werden besorgt und weiter verkauft. Und das kann so nicht weitergehen – aktuell haben wir über 600.000 Baugenehmigungen und der Trend zur Spekulation nimmt weiter zu.“

beklagt **Michal Knipper**, bis zum Jahreswechsel Hauptgeschäftsführer des Bauindustrieverbandes. Auch die Bauunternehmen sehen sich durch zu wenig Bauland zunehmend ausgebremst. Um das zu ändern, fordert Knipper, eine Bodenwertsteuer ohne ideologische Vorbehalte wenigstens zu prüfen. Und damit ist der Baulobbyist nicht allein. Das IW Köln, der NABU, der Deutsche Mieterbund oder das gewerkschaftsnahe Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung (IMK). Es ist ein breites Bündnis, das sich für eine Bodenwertsteuer stark macht, die mit wenig Aufwand erhoben werden könnte, so **Gustav A. Horn**, Direktor des IMK.

„Bei der Bodenwertsteuer würde, wie der Name schon sagt, der Wert des Bodens am Markt die Besteuerungsgrundlage sein. Das heißt z.B., dort, wo dieser Wert sehr stark steigt, in den Ballungsräumen, dort, wo viele Menschen zuziehen (wie es z.B. gerade in Berlin der Fall ist), würde natürlich die Bodenwertsteuer zu erheblich höherer Besteuerung führen als in einer Region, wo der Bodenwert gar nicht steigt oder vielleicht sogar fällt.“

Grundlage der Steuer wären die Bodenrichtwerte, die die amtlichen Gutachterausschüsse jedes Jahr auf Basis der Preise ermitteln, die in den zurückliegenden zwölf Monaten in Grundstückskäufen tatsächlich erzielt wurden. Wenn für brachliegende Grundstücke aktuelle Bodenrichtwerte statt völlig veralteter Einheitswerte zur Steuerbemessungsgrundlage gemacht würden, dann, so Horn, stiege schlagartig aber auch der Anreiz, solche Grundstücke zu bebauen, statt sie in Erwartung noch weiter steigender Preise zurückzuhalten.

„Die Bodenwertsteuer wird auf den vorhandenen Boden erhoben, nicht auf das, was da draufsteht. Und das heißt, es wird umso billiger für den Besitzer des Bodens, je mehr Mieter er beispielsweise dort

¹ <http://www.ardmediathek.de/radio/Wirtschaft-am-Mittag-Deutschlandfunk/Bodenwertsteuer-kein-Allheilmittel-gege/Deutschlandfunk/Audio-Podcast?bcastId=35236330&documentId=48760362>

auf dem Boden hat, beispielsweise durch den Bau eines Hochhauses, wo er dann stärkere Einnahmen hat. Es wird teuer für den, der diesen Boden gar nicht bebaut, z.B. aus spekulativen Gründen, denn der muss die Steuerlast zahlen (und wahrscheinlich eine hohe Steuerlast zahlen), während er überhaupt keine Einnahmen hat.“

Die Ausgangslage für so eine Bodenwertsteuer ist auch deshalb günstig, weil die bisherige Grundsteuer ohnehin reif für eine Reform ist. Die Einheitswerte, auf deren Grundlage sie erhoben wird, sind hoffnungslos veraltet. Sie stammen von 1964 im Westen und sogar von 1935 in Ostdeutschland. Deshalb könnte das Bundesverfassungsgericht die Grundsteuer demnächst kippen. Klagen sind bereits anhängig, wodurch eine Reform dann sogar höchst richterlich geboten wäre. Dann aber könnte die Grundsteuer auch gleich auf eine Bodenwertsteuer umgestellt und so die Baulandspekulation mit eingedämmt werden, sagen die Befürworter. Diesen sinnvollen Anreiz sehen auch Skeptiker.

„Aber auf der anderen Seite darf kein Steuermodell dazu führen, dass wir Menschen aus der Stadt treiben.“

warnt **Peter Tschentscher**. Der Finanzsenator in Hamburg verweist auf das Problem, dass in den alten Einheitswerten, die in den letzten Jahren stark gestiegenen Grundstückspreise nicht berücksichtigt sind. Mit einer Bodenwertsteuer könnte sich das schlagartig ändern und Hausbesitzer wie Mieter würden davon getroffen. Wieder würden Tür und Tor für die Gentrifizierung ganzer Stadtviertel ein bisschen weiter geöffnet, warnt der Finanzsenator aus dem Stadtstaat Hamburg.

„Deswegen wird man auch mit einem solchen Bodenwertsteuermodell eine Umsetzung in Steuertarife brauchen, die vertretbar sind und die zu keiner Vertreibung führen. Es muss für normale Einkommen möglich sein, überall eine Wohnung weiterhin bezahlen zu können und nicht von einer Grundsteuer, die aus Werterwägungen heraus unglaubliche Höhen einnimmt, dann ein Wohnen in bestimmten Stadtteilen für geringere Einkommen nicht mehr ermöglichen würde.“

Abhilfe könnten nach Straßen differenzierte Hebesätze schaffen, damit aber wäre ein Argument der Befürworter, der geringe Aufwand bei der Festlegung der Bodenwertsteuer, dahin. Zudem müssten die Hebesätze so eingestellt werden, dass sie einerseits hoch genug sind, um das Horten von Bauten unattraktiv zu machen und andererseits niedrig genug, damit Wohnen in den Städten auch für Bürger mit niedrigen und mittleren Einkommen bezahlbar bleibt. Für den Bauindustrilobbyisten **Michael Knipper** ist deshalb klar: Eine Bodenwertsteuer allein kann es nicht richten. Aus seiner Sicht sollten Städte gegen Baulandspekulanten auch einfach mal anders auftreten.

„Heute müssen wir zwei neue Instrumente nutzen. Einerseits das Abrissgebot und auch das Baugebot.“