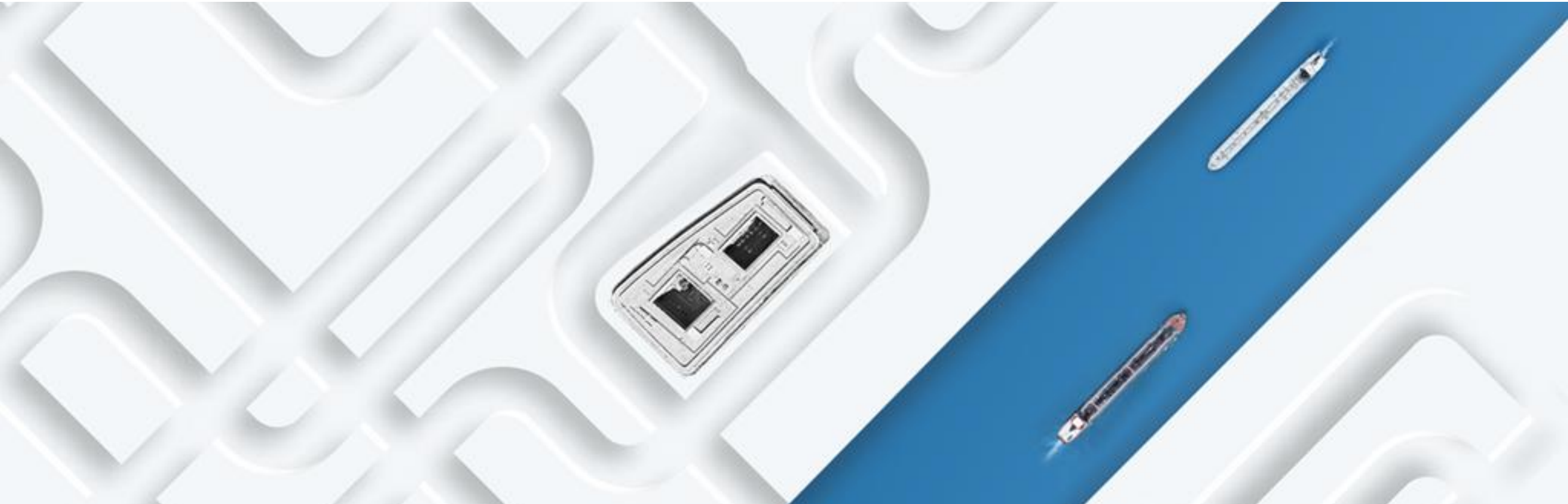


(Keine alternativen) Fakten zur aktuellen Grundsteuerdebatte



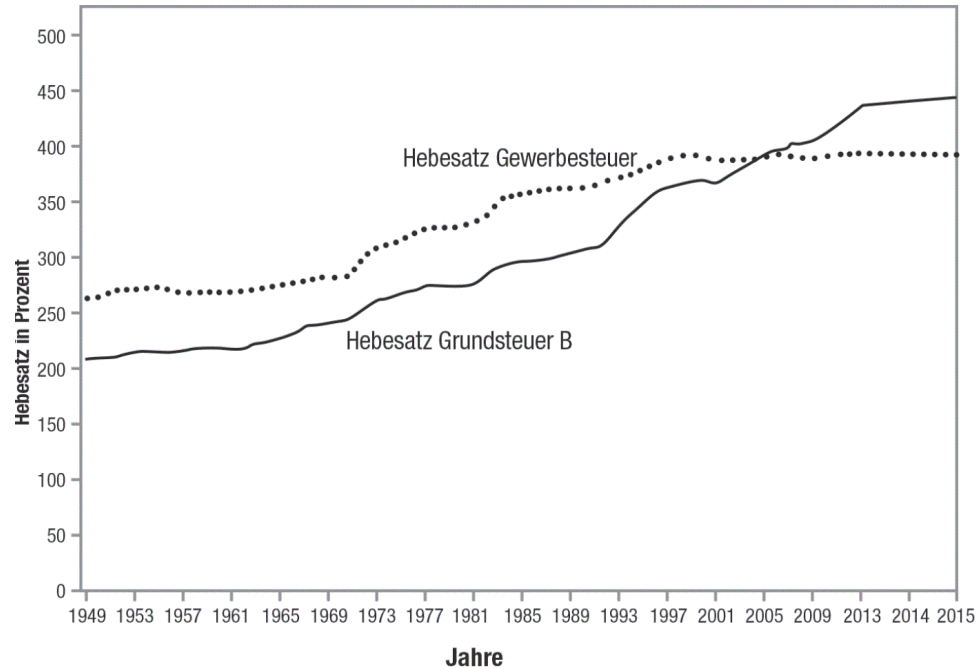
Berechnung der aktuellen Grundsteuer

Berechnung in 3 Schritten: **Einheitswert x Steuermesszahl x Hebesatz**

- Finanzamt / Bewertungsgesetz: **Einheitswert** basiert auf Einheitswerten der Jahre 1935 (Ost) und 1964 (West) und entspricht im Durchschnitt heute nur ca. 5–20 % des realen Wertes
- Grundsteuergesetz § 15: **Steuermesszahl**
 - Einfamilienhäuser: 2,6 ‰ für die ersten 75.000 DM (=38.346,89 Euro), dann 3,5 ‰
 - Zweifamilienhäuser: 3,1 ‰
 - Sonstige Grundstücke: 3,5 ‰
 - In neuen Bundesländern erhöhte Steuermesszahlen von 5 ‰ bis 10 ‰
- Kommunen legen **Hebesatz** fest, differenziert nach Grundstückstyp (für land- und forstwirtschaftliche Betriebe: Grundsteuer A; Sonstige: Grundsteuer B)

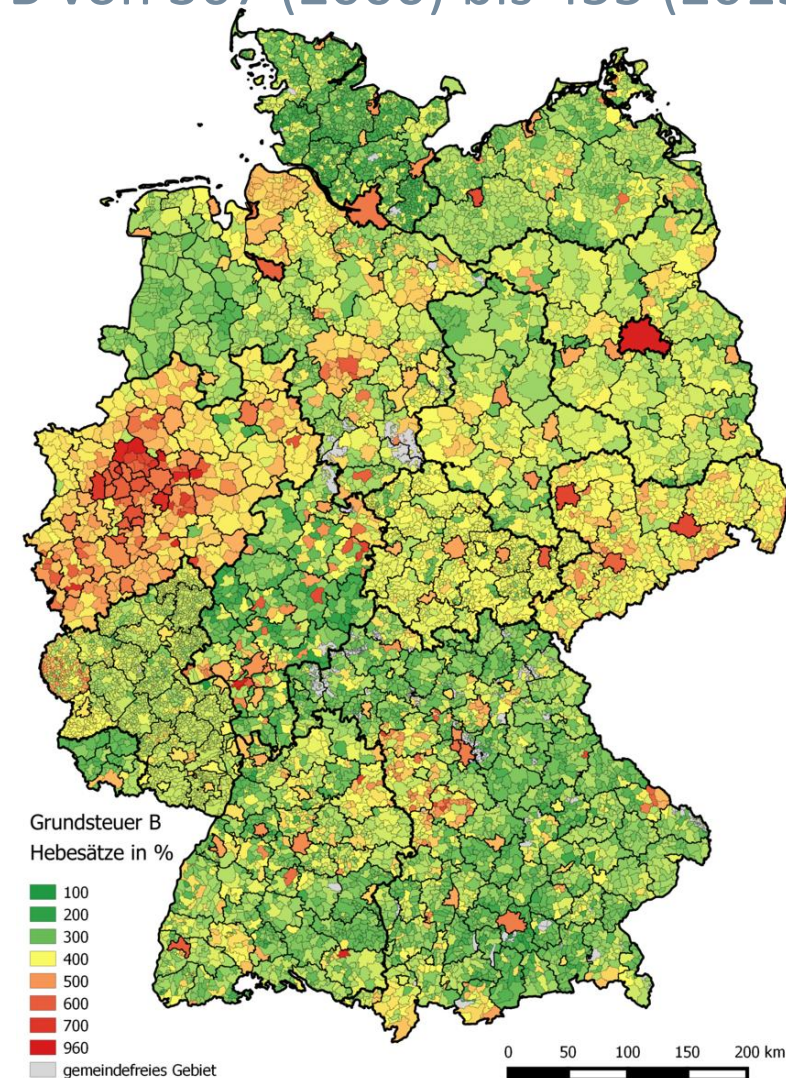
Stetig steigende Hebesätze

Anstieg des durchschn. Hebesatzes der Grundsteuer B von 367 (2000) bis 455 (2015)



- Einnahmen der Kommunen 2016: **13,7 Mrd. €**
- = 14,6% der kommunaler Einnahmen
- = 1,2% aller steuerlichen Einnahmen
- Belastung der gut 35 Mio. Grundstücke: ca. **390 € p.a.**

Quelle: Bundesministerium der Finanzen (BMF); Abbildung zeigt Stand 2015



Reform der Grundsteuer: Eine unendliche Geschichte...

Politik kann sich bislang nicht auf eine Modell einigen

- Seit 1990iger Jahren wird über Grundsteuerreform gestritten
- **Keine Einigung** da, ...
 - Grundsteuer zwar bundeseinheitliches Gesetz ist, aber die Gesetzgebungsinitiative von Bundesländern ausgeht,
 - jede Reform zu großen Umverteilungen führt,
 - Mehrbelastungen für Eigentümer und Mieter befürchtet werden
- **Einigkeit** nur über grobe Rahmenbedingung:
 - Aufkommensneutralität (!)
 - Erhalt des Hebesatzrechts
 - (Geringe Belastungsverschiebungen)

Übersicht

3 Modelle in der Diskussion

Flächensteuer

- wertunabhängiges Modell bewertet die Grundstücksfläche pauschal (z.B. mit 2 Cent/m²) und die Gebäudefläche pauschal (z.B. mit 20 Cent/m²)

Boden(wert)steuer

- bewertet alleine die Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert (zu 80 Prozent)
 - Variante als **reine** (nur Bodenwert) oder **kombinierte** (Bodenwert und Grundstücksfläche)
- #### Bodenwertsteuer

Kostenwertmodell (ggf. 2.0)

- bewertet die Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert und die Gebäudefläche vereinfacht oder pauschal mit (z.B. mit 20 Cent/m²)

Kostenwertmodell vs. Bodensteuer

Nachteilig: **Kostenwertmodell 2016**

- Besteuerung von Grund und Boden sowie aufstehender Gebäude
- Bewertung von Grund und Boden mit Bodenrichtwerten und der Gebäude nach einem vereinfachtem Sachwertverfahren (Kostenwert)
- Zu pauschale und ungerechte Bewertung von Gebäuden, insbesondere überproportional hohe **Belastung des Neubau**
- **Zu hoher Verwaltungsaufwand**
- **Zu lange Umsetzung** (bis 2027)

Besser: **Boden(wert)steuer...**

- Besteuerung alleine auf Basis der Grundstücksfläche und der Bodenrichtwerte ohne aufstehende Gebäude
- “effizienteste” Grundsteuerart, da neutral und verzerrungsfrei
- regt Investitionen in den Gebäudebestand an
- fördert Innenentwicklung und Mobilisierung von Grundstücken
- geht mit einem geringen Verwaltungsaufwand einher, da Gebäude nicht erfasst und bewertet werden müssen
- führt zwar zu Umverteilungen, aber auf einem “politisch akzeptablen” Niveau

Flächensteuer vs. Bodensteuer

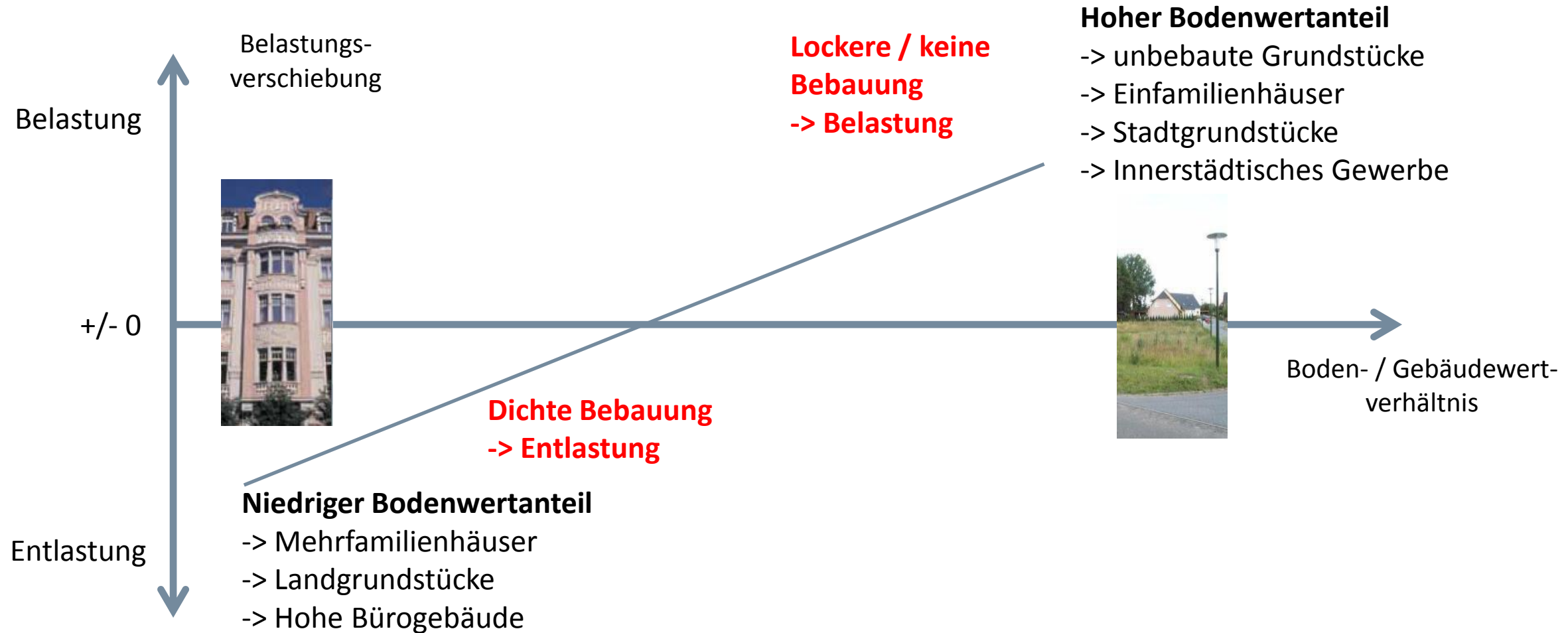
Nachteilig: **Flächensteuer**

- Wertunabhängige Bewertung von Grund und Boden sowie aufstehender Gebäude
- geht mit einem geringen Verwaltungsaufwand einher, da Grundstücke nicht bewertet werden müssen
- **Problem #1:** Gleiche Besteuerung von Grundstücken **unterschiedlichen** Wertes innerhalb einer Gemeinde
- **Problem #2:** Entlastung von **unbebauten Grundstücken**, Besteuerung von Investitionen in den Bestand

Besser: **Boden(wert)steuer...**

- Besteuerung alleine auf Basis der Grundstücksfläche und der Bodenrichtwerte ohne aufstehende Gebäude
- “effizienteste” Grundsteuerart, da neutral und verzerrungsfrei
- regt Investitionen in den Gebäudebestand an
- fördert Innenentwicklung und Mobilisierung von Grundstücken
- geht mit einem geringen Verwaltungsaufwand einher, da Gebäude nicht erfasst und bewertet werden müssen
- führt zwar zu Umverteilungen, aber auf einem “politisch akzeptablen” Niveau

Bodenwertsteuer: Wer profitiert? Wer verliert?



In Anlehnung an Josten, 2000, S. 129

Modellrechnung

Grundsteuer für ein **Einfamilienhausgrundstück** in Euro und Jahr

Annahmen: Grundstücksfläche: 500 m², Bodenrichtwert: 500 Euro/ m²
Einheitswert: 40.000 Euro, Verkehrswert: 416.000 Euro, Baujahr: 1969



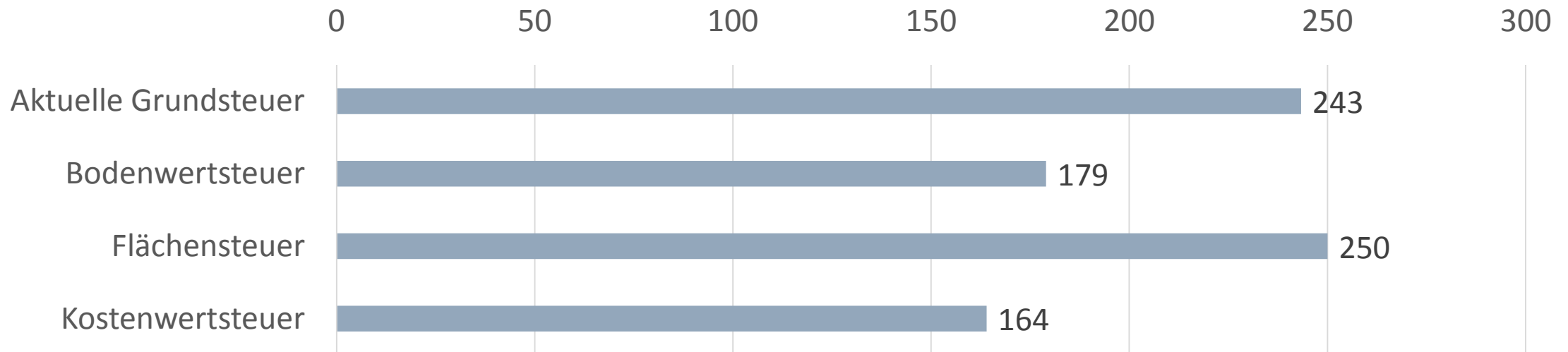
Derzeitiger Hebesatz in Köln = 515, **Aufkommensneutrale Hebesätze** für Köln;
Bodenwertsteuer = 400, Flächensteuer = 1000, Kostenwertsteuer = 350

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Modellrechnung

Grundsteuer für Wohnung in einem Kölner **Mehrfamilienhaus** in Euro und Jahr

Annahmen: Grundstücksfläche: 800 m², Wohnfläche je Wohnung: 70 m², Anzahl Wohneinheiten: 8, Bodenrichtwert: 700 Euro/ m², Einheitswert einer Wohnung: 16.000 Euro, Verkehrswert einer Wohnung: 210.000 Euro, Baujahr: 1969



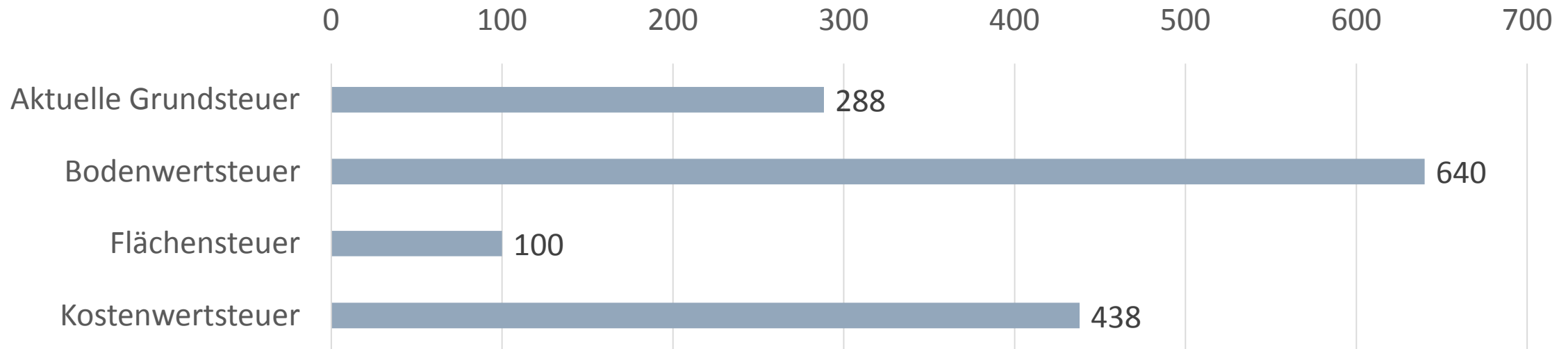
Derzeitiger Hebesatz in Köln = 515, **Aufkommensneutrale Hebesätze** für Köln;
Bodenwertsteuer = 400, Flächensteuer = 1000, Kostenwertsteuer = 350

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Modellrechnung

Grundsteuer für ein **unbebautes Grundstück** in Euro und Jahr

Annahmen: Grundstücksfläche: 500 m², Bodenrichtwert: 500 Euro/ m²
Einheitswert: 16.000 Euro, Verkehrswert: 250.000 Euro



Derzeitiger Hebesatz in Köln = 515, **Aufkommensneutrale Hebesätze** für Köln;
Bodenwertsteuer = 400, Flächensteuer = 1000, Kostenwertsteuer = 350

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Alternativer Fakt #1: Durch die Grundsteuerreform steigt die Belastung um bis zu das 40-fache

Peter Tschentscher (Erster Bürgermeister Hamburg)

- Verteuerung des Wohnens, insbes. in Altbauvierteln in und teuren Neubauten
- Gefahr „heimlicher“ Steuererhöhung

Falsch, da...

- Bei jeder Grundsteuerreform auch die **Steuermesszahlen** angepasst werden
- Kommunen weiterhin vor Ort mit den **Hebesätzen** über die Belastung vor Ort entscheiden

Richtig

- In **Einzelfall** kommt es zu erheblichen Mehr- und Entlastungen – unabhängig vom Modell!

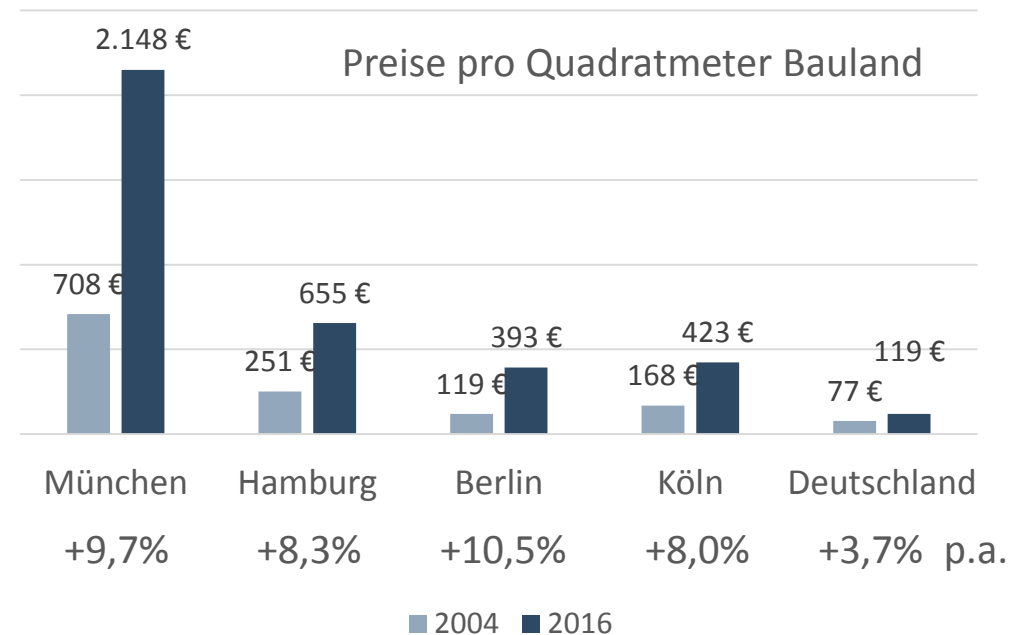
Alternativer Fakt #2: Bei einer wertbasierten Besteuerung wird die Grundsteuer schnell und „automatisch“ ansteigen

Falsch, da...

- Auch ohne Wertbasierung (oder Aktualisierung wie bisher) die Grundsteuer durch die Anhebung der Hebesätze steigen
- Kommunen weiterhin mit den Hebesätzen über die Belastung vor Ort entscheiden können

Richtig

- Anpassung nur alle Jahre (z.B. 6 Jahre)
- Indexierung mit Bodenpreisentwicklung möglich
- Pauschalierung der Bodenpreisniveaus möglich



Quelle: Statistisches Bundesamt, Bauland insgesamt

Alternativer Fakt #3: Bodenrichtwerte liegen nicht flächendeckend vor

Falsch, da...

- Bodenrichtwerte mindestens zum 31. Dezember eines jeden zweiten Kalenderjahres flächendeckend zu ermitteln sind (§ 196 Absatz 1 BauGB).
- Ableitung Bodenrichtwerte auf Basis der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse und der Bodenwertrichtlinie (BRW-RL 2011) erfolgt

Richtig

- Bodenrichtwerte noch (!) nicht vollständig flächendeckend (2% Fürth, Nehls/Scheffler, 2015)
- Bodenrichtwerte sind nicht immer eindeutig und damit nicht ohne Zusatzinfo verwendbar (Problem: Deckungsgleiche Bodenrichtwertzonen)
- Abgrenzung einer Bodenrichtwertzone tw. problematisch, Einhaltung der Vorgaben „übereinstimmende Merkmale“ und „homogene Bodenwerte“ (Spannbreite +/- 20 %)
- Liegt kein Bodenrichtwert vor, ist die Finanzverwaltung berechtigt, den Bodenwert aus vergleichbaren Fällen abzuleiten (§ 179, Abs. 4 BewG)

Baulandsteuer („Grundsteuer C“) keine echte Option

Ziel im Koalitionsvertrag: Erhöhung der Steuerbelastung für baureife Grundstücke, um...

- diese beschleunigt einer Bebauung zuzuführen und
- die Bautätigkeit anzuregen und damit den Mangel an Wohnraum (in angespannten Wohnungsmärkten) zu beseitigen.
- Hintergrund: Grundsteuer von unbebauten Grundstücken p.a.: 44 € (Stand 2013, Henger/Schaefer, 2015); Vergleich: Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke: 236 € p.a.

Kritik

- Baulandsteuer ist bereits schon einmal 1961-62 gescheitert
- Erhoffte Wirkungen wurden nach Auffassung der überwiegenden Literatur nicht erreicht (vgl. u.a. Henger, 2018)
- Probleme: geringe Anpassungsmöglichkeiten, soziale Härten, hoher Verwaltungsaufwand, Problematiken bei der Definition baureifen Baulandes

Besser: Reform der Grundsteuer zu einer **Bodenwertsteuer!**

Fazit: Gute Argumente für eine Bodensteuer

Zeit für eine mutige Reform und einen großen Wurf!

Eine Bodensteuer...

- ist die “effizienteste” Grundsteuerart
- regt Investitionen in den Gebäudebestand an
- fördert Innenentwicklung und die Mobilisierung von Grundstücken
- Geht mit geringem Verwaltungsaufwand einher, da Gebäude nicht erfasst und bewertet werden müssen
- führt zwar zu Umverteilungen, aber auf einem “politisch akzeptablen” Niveau

VORAUSSETZUNG: Eine unverbundene Grundsteuer (=Bodensteuer) erfordert verlässliche Bodenrichtwerte!

INITIATIVE: Grundsteuer: Zeitgemäß! Ein bundesweiter Aufruf zur Grundsteuerreform

www.grundsteuerreform.net