



– Pressemitteilung –

Reform der Grundsteuer:

Eigentümer- und Vermietersverbände präsentieren unrealistische Zahlen

Zu der heute von Haus & Grund Deutschland und Zentralem Immobilien Ausschuss (ZIA) in Berlin präsentierten Auftragsstudie des ifo-Instituts zur Reform der Grundsteuer erklärt das bundesweite Bündnis „Grundsteuer: Zeitgemäß!“:

Erwartungsgemäß präsentierten die Eigentümer- und Vermietersverbände eine Studie, die sich für das von ihnen favorisierte Flächenmodell ausspricht. Das Flächenmodell, auch Südländer- oder Äquivalenzmodell genannt, sieht vor, dass allein Grundstücks- und Gebäudenutzflächen besteuert werden.

„Das Gutachten des ifo-Instituts bestätigt unsere Einschätzungen und eigenen Modellrechnungen, dass die reine Flächensteuer eine Gleichmacherei zugunsten von Eigentümern mit teuren Grundstücken wäre“, so **Ulrich Kriese**, bau- und siedlungspolitischer Sprecher beim NABU Deutschland. Grundstücke in einfachen und peripheren Lagen erfahren mit einer reinen Flächensteuer eine Höherbelastung, Grundstücke in guten und zentralen Lagen werden entlastet.

Das offensichtlichste Manko der Studie ist freilich die Außerachtlassung von Hebesatzanpassungen durch die Kommunen. Die politische Vorgabe lautet, dass das kommunale Grundsteueraufkommen möglichst unverändert bleiben soll (Aufkommensneutralität). Die Berechnungen des ifo-Instituts berücksichtigen dies jedoch lediglich auf Bundesebene durch Anpassung ausschließlich der Steuermesszahlen. Dies führt zu schwerwiegenden Verzerrungen. Um bei einer Umstellung auf aktuelle Grundstückswerte Aufkommensneutralität zu erreichen, muss die Mehrzahl die Gemeinden (vorrangig jene in den westlichen Bundesländern) ihre Hebesätze nach unten anpassen. Die Kommunen haben es in der Hand, im Falle weiter steigender Werte die Hebesätze periodisch jeweils so abzusenken, dass es nicht zu Steuererhöhungen auf breiter Front kommt. Noch mehr: In den Berechnungen für das „Äquivalenzmodell“ wird – anders als bei den wertbasierten Reformvarianten – für Gewerbeimmobilien eine höhere Belastung als bei Wohnimmobilien unterstellt. Würde man bei den wertbasierten Reformvarianten entsprechend vorgehen, würden die Wohnimmobilien entsprechend stark entlastet. Die Zahlen zu den Belastungsverschiebungen der verschiedenen Reformvarianten mit Blick auf Ein- und Mehrfamilienhäuser vergleichen daher „Äpfel mit Birnen“ und sind unrealistisch.

Behauptet wird zwar, dass das Flächenmodell die einfachste Reformvariante darstellt. Das Gegenteil aber ist der Fall: In den Verwaltungen der meisten Länder liegen die Größen der Geschoss-, Wohn- und Nutzflächen nämlich gar nicht vor.

Grundsteuer: Zeitgemäß!

Henry Wilke
Auftragskoordination

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

Berlin, 17. September 2018

Grundsteuer: Zeitgemäß!
Ein bundesweiter Aufruf zur
Grundsteuerreform

c/o NABU e.V.
Bundesgeschäftsstelle
Charitéstraße 3
10117 Berlin

info@grundsteuerreform.net
www.grundsteuerreform.net

Spendenkonto

Bank für Sozialwirtschaft
IBAN DE65 3702 0500 0008 0518 05
BIC BFSWDE33XXX
Stichwort „Grundsteuer“

Völlig außer Acht lässt das Gutachten zudem eine Betrachtung, wie die Reformmodelle auf unbebaute, aber bebaubare Grundstücke wirken. Dies dürfte daran liegen, dass die Auftraggeber kein Interesse daran haben, dass offenbar würde, wie stark die reine Flächensteuer diese Art Grundstücke entlasten und damit die Spekulation und Angebotsverknappung auf dem Bodenmarkt weiter anheizen würde.

Sowohl ZIA als auch Haus & Grund haben sich in der Vergangenheit bereits für die Reform der Grundsteuer in eine reine Flächensteuer ausgesprochen. Hingegen hat der Chef des ifo-Instituts, Clemens Fuest, sich noch 2016 für die Einführung einer Bodenwertsteuer ausgesprochen¹ und bis vor kurzem immerhin noch dafür plädiert, bei der Grundsteuer auf eine Gebäudekomponente (wesentlicher Bestandteil des Flächenmodells!) zu verzichten². „Erst im Vorfeld des Auftragsgutachtens fand offenbar ein Sinneswandel beim ifo-Institut statt. Die Kehrtwende, die hier vollzogen wird, ist schon erstaunlich“, so **Dirk Löhr**, Professor für Steuerlehre und Ökologische Ökonomik an der Hochschule Trier und Erstunterzeichner des Aufrufs „Grundsteuer: Zeitgemäß!“.

Die bundesweite Initiative „Grundsteuer: Zeitgemäß!“ fordert die Reform der Grundsteuer zu einer reinen Bodenwertsteuer. Dabei würden ausschließlich die Bodenwerte der Grundstücke in die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer einfließen. Es käme dann nicht mehr darauf an, ob ein Grundstück bebaut oder unbebaut ist, sondern, ob es bebaut werden kann. Die Grundsteuer würde sich dann neutral gegenüber der Bautätigkeit des Eigentümers verhalten: bauliche Investitionen würden nicht mehr durch eine steigende Grundsteuer bestraft, Leerstand und Spekulation nicht mehr durch eine niedrige Grundsteuer begünstigt. „So könnten Baupotenziale auf dafür vorgesehenen Flächen mobilisiert und das Wohnraumangebot erhöht werden, während gleichzeitig der Druck auf freie Flächen am Ortsrand gemindert wird“, so **Ulrich Kriese**. Eine Bodenwertsteuer wäre in besonderem Maße gerecht, da sie mit Fokus auf den Bodenwert nicht das privat Geschaffene besteuert, sondern die Wertsteigerung des Grundstücks auf Basis der mit öffentlichen Mitteln bereitgestellten Infrastruktur (Straßen, Leitungen, Baurechte).

Im Gegensatz zu allen anderen diskutierten Modellen, einschließlich des Flächenmodells, wäre der Verwaltungsaufwand beim Umstellen zu einer Bodenwertsteuer äußerst gering, denn die Bodenrichtwerte liegen bereits flächendeckend vor. Zumindest hier verschließt das ifo-Institut nicht völlig die Augen vor der Realität: Vor dem Hintergrund einer möglichst einfachen Bemessungsgrundlage werden die Vorteile der Bodenrichtwerte explizit erwähnt.

--

Die Initiative „Grundsteuer: Zeitgemäß!“ ist ein 2012 gegründeter bundesweiter, überparteilicher Aufruf zur Reform der Grundsteuer in eine Bodenwertsteuer. Zu den Unterstützern zählen bislang über 50 Bürgermeister, zahlreiche Verbände und Organisationen, darunter der NABU, der BUND, die IG BAU, das Institut der deutschen Wirtschaft, der Bund Deutscher Architekten und der Deutsche Mieterbund sowie fast 1.000 Privatpersonen.

Ansprechpartner:

Dr. Ulrich Kriese, 0176 / 875 99 511, ulrich.kriese@nabu.de

Prof. Dr. Dirk Löhr, 0172 / 623 99 42, d.loehr@umwelt-campus.de

Henry Wilke, 030 / 284 984 1628, henry.wilke@grundsteuerreform.net

¹ <https://www.zew.de/de/das-zew/aktuelles/clemens-fuest-zehn-thesen-zur-ungleichheitsdebatte/>

² <https://www.cesifo-group.de/DocDL/sd-2018-06-fuest-et-al-symp-steuer-2018-03-22.pdf> (S. 12)