

„Grundsteuer ist ungerecht“

Samtgemeindebürgermeister plädiert für eine Orientierung am Bodenrichtwert

Von Thomas Speckmann

BARNSTORF • Das Bundesverfassungsgericht hat im Frühjahr 2018 ein Urteil zur Grundsteuer gefällt, weil die Berechnungsgrundlage völlig veraltet ist und zu Ungerechtigkeiten führt. Nun ist die Politik gefordert, eine Reform auf den Weg zu bringen. Die Vorstellungen, wie die Grundsteuer ausgestaltet werden soll, weichen allerdings stark voneinander ab. Im Kern geht es um die Frage, ob der Wert einer Immobilie bei der Steuerfestsetzung eine Rolle spielen soll oder nicht.

Der Norddeutsche Rundfunk (NDR) hat sich in dieser Woche in seinem Magazin „Panorama 3“ mit dem Thema beschäftigt und dabei Barnstorf als Beispielkommune herangezogen. In dem Beitrag findet Samtgemeindebürgermeister Jürgen Lübbers klare Worte: „Die Grundsteuer ist ungerecht.“ Sie behandle nicht alle Bürger gleich. Wer ein älteres Haus bewohne, zahle häufig deutlich weniger Grundsteuer, als jemand, der in einem neuen Haus lebe. Dabei könnten beide Gebäude direkt nebeneinanderstehen und ungefähr den gleichen Wert haben.

Hervorgehoben wird diese Ungerechtigkeit durch die Art und Weise, wie die Grundsteuer seit Jahrzehnten erhoben wird. Die Grundstückswerte, die als Berechnungsgrundlage dienen, sind nicht mehr zeitgemäß. In Westdeutschland wird mit Werten von 1964 gerechnet, in Ostdeutschland von 1935. Seitdem haben sich die Werte aber unterschiedlich entwickelt. In Großstädten sind sie viel stärker gestiegen als auf dem Land. Sie bilden also längst nicht mehr die Wirklichkeit ab.

Eine Alternative wäre das sogenannte Flächenmodell. Dabei würde die Grundsteuer nur über die Fläche des Grundstücks und des Gebäudes berechnet. Damit würde eine Immobilie in schlechter Lage genauso hoch besteuert, wie ein Filetgrundstück im teuersten Villenviertel. Der Hamburger Finanzsenator Andreas Dressel gegenüber dem NDR: „Wir finden es plausibel, dass die Grundsteuer im Kern eine Steuer ist, die daran orientiert ist, inwieweit kommunale Leistungen in Anspruch genommen werden. Das ist von der Frage der Situierung des Grundstücks oder des Grundstückseigentümers eigentlich unabhängig.“

Lübbers spricht sich für eine andere Variante aus, die ebenfalls auf politischer Ebene diskutiert wird. Dabei handelt es sich um ein Grundsteuermodell, das sich am Bodenrichtwert orientieren soll. Diese Werte werden bundesweit alle zwei Jahre von Gutachterausschüssen erhoben. Für „Panorama 3“ hat Wirtschaftswissenschaftler Dirk Löhr von der Hochschule Trier einige Vergleichsrechnungen erstellt, die zeigen,



Die Wohnbebauung im Barnstorfer Ortskern hat sich über Jahrzehnte entwickelt. Ein Altbau kostet unter Umständen weniger Grundsteuer als ein Neubau, auch wenn beide Gebäude ähnlich viel wert sind. Wegen solcher Ungerechtigkeiten soll das Steuermodell überarbeitet werden. • Archivfoto: Merk

dass die Bodenwertsteuer gute Lagen höher besteuern würde. Bewohner von schlechteren Lagen würden hingegen entlastet.

Das Magazin zeigt Beispiele auf, wie sich die beiden Modelle in der Praxis auswirken könnten. Bei einer Umfrage unter Bewohnern in Hamburg bestätigt sich, dass einfachere Wohnlagen durch die



Äußerst sich im NDR-Fernsehmagazin „Panorama 3“: Jürgen Lübbers. • Foto: Speckmann

Bodenwertsteuer stärker entlastet würden. Im ländlichen Raum gäbe es in beiden Fällen kaum Veränderungen, wie die Zahlen von Nils Winter aus Barnstorf zeigen. Er hat sich ebenfalls für den Fernsehsender als Interviewpartner zur Verfügung gestellt.

Befürworter des Bodenwertmodells sind davon überzeugt, dass sich mit ihrer Lö-

sung auch Bodenspekulationen bekämpfen ließen, denn unbebaute Grundstücke würden genauso besteuert wie bebaute. Die Kosten könnten dazu führen, dass Eigentümer ihre freien Flächen für Bauzwecke zur Verfügung stellen. Das wäre ganz im Sinne des Barnstorfer Samtgemeindebürgermeisters, der sich schon seit Jahren für die Innenverdichtung starkmacht: „Die Schließung von Baulücken ist wesentlich effektiver als immer neue Baugelände auf der grünen Wiese auszuweisen.“

Gegenüber dieser Zeitung fügt Lübbers noch einen weiteren Punkt hinzu: „Bei Grundstücksverkäufen würde nach dem Bodenwertmodell schnell und unbürokratisch der neue Eigentümer zur Grundsteuer veranlagt. Derzeit muss die Umschreibung durch das Finanzamt abgewartet werden, bevor die Kommune den Erwerber als Steuerschuldner eintragen kann. Das dauert überwiegend mehrere Monate bis Jahre. Bis zur Umschreibung muss der alte Eigentümer weiter veranlagt werden. Dies hat in der Vergangenheit häufig zu Unmutsäußerungen von Verkäufern gegenüber Rathaus-Mitarbeitern

geführt. Daher sollte auf jeden Fall das Finanzamt bei der Grundsteueranmeldung außen vor bleiben.“

Doch nun ist erst einmal die Bundesregierung gefordert. Sie hat bis Ende kommenden Jahres Zeit, eine neue Bemessungsgrundlage festzulegen. Die Entwicklung werden Hausbesitzer, Mieter und nicht zuletzt Kommunen aufmerksam verfolgen. Schließlich ist die Grundsteuer eine der wichtigsten Einnahmequellen der Gemeinde. Das werden auch wieder die Haushaltspläne zeigen, die voraussichtlich Anfang nächsten Jahres in der Samtgemeinde Barnstorf verabschiedet werden.

Ob die Kommunalpolitik an der Stellschraube dreht, bleibt abzuwarten. Drentwede und Drebber haben ihre Hebesätze für die Grundsteuer A und B vor einigen Jahren notgedrungen angehoben, um ihre Einnahmesituation zu verbessern. Barnstorf und Eydelstedt befinden sich auf einem niedrigeren Niveau. Als Samtgemeindebürgermeister würde Lübbers es begrüßen, wenn die vier Mitgliedsgemeinden einheitliche Sätze hätten, „aber diese Entscheidung obliegt den einzelnen Räten.“