



# Fehler der Flächensteuer

Eine als reine Flächensteuer ausgestaltete Grundsteuer besteuert nur die Größe von Grundstücken und Gebäudeflächen (Wohn- bzw. Nutzflächen). Gleich große Grundstücke mit gleich großen Gebäudeflächen würden gleich besteuert. Völlig außer Acht gelassen werden die Werte sowohl der Gebäude und vor allem der Grundstücke.

## 1. Eine wertunabhängige Grundsteuer ist ungerecht

Eine Flächensteuer belastet Häuser und Wohnungen in einfachen Lagen, welche überwiegend von einkommensschwachen Haushalten bewohnt und in vielerlei Hinsicht benachteiligt sind, genauso hoch wie solche in privilegierten Lagen. Das Wohnen in den einfachen Lagen würde dadurch (noch) weniger attraktiv. In hohem Maße begünstigt würden Immobilien in den teuren Lagen, deren Grundstücke von der Bereitstellung öffentlicher Infrastruktur und sicherer Entfernung etwa zu Lärmquellen und Industrieanlagen in besonderer Weise profitieren. Da sie die Lagegunst von Grundstücken ausklammert, ist die Flächensteuer eine Gleichmacherei zugunsten all jener, deren Objekte sich in besseren Lagen befinden.

## 2. Vermutlich nicht verfassungsgemäß

Das Bundesverfassungsgericht bezog sich in seinem Urteil vom April diesen Jahres auf frühere Entscheidungen, bei denen es zur Beurteilung der Verfassungsmäßigkeit der Besteuerung von Grundvermögen stets die aus einem Grundstück vermittelte Leistungsfähigkeit heranzog. Das Leistungsfähigkeitsprinzip stellt einen Fundamentalgrundsatz gerechter Besteuerung dar. Die Leistungsfähigkeit des Grundstückseigentümers entsteht v.a. durch öffentliche Leistungen, soweit sich diese im Bodenwert niederschlagen. Die Grundstücks- und Gebäudeflächen allein taugen hingegen nicht, die durch öffentliche Leistungen vermittelte Leistungsfähigkeit zu erfassen. Wenn wertvolle Grundstücke im Verhältnis zu ihrem Wert geringer als weniger wertvolle Grundstücke besteuert werden, ist dies eine Perversion des Leistungsfähigkeitsprinzips und damit ein grober Verstoß gegen den allgemeinen Gleichheitssatz. Die reine Flächensteuer dürfte daher mit hoher Wahrscheinlichkeit verfassungswidrig sein.

## 3. Aufwändige Erhebung

Die Befürworter argumentieren, das Flächenmodell sei das einfachste Reformmodell, da es ohne Wertkomponente auskommt. Tatsächlich liegen den Behörden die Grundstücksgrößen bereits vor. Die Gebäudeflächen (aller Geschosse) liegen aber bei weitem nicht in allen Bundesländern vor. Die Vermessungs- und Katasterverwaltungen der Länder sind hier sehr unterschiedlich aufgestellt. Völlig unklar ist bislang zudem der Umgang z.B. mit nur teilweise ausbaubaren Dachgeschossen, nur teilweise nutzbaren Kellern etc. Die Erfassung sämtlicher Gebäudeflächen bedeutet also einen immensen Aufwand, der im Wesentlichen auf den

Steuerpflichtigen abgewälzt werden muss (Steuererklärungen). Zudem wird er nicht einmalig sein: Denn auch im Bestand verändern sich die Gebäudeflächen – durch Anbauten, Aufstockungen, Abrisse. Die Steuerpflichtigen müssten entsprechende Veränderungen in Steuererklärungen angeben.

#### 4. Investitionen werden bestraft

In die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer würden beim Flächenmodell sowohl das Grundstück als auch das Gebäude mit einfließen (wie auch schon bei der gegenwärtigen Grundsteuer). Somit erhöht sich die Grundsteuer, wenn ein Gebäude errichtet oder aufgestockt wird. Bei der Flächensteuer wirkt dieses Prinzip besonders stark, denn vorgesehen ist, dass sie einen Quadratmeter Gebäudefläche wesentlich höher als einen Quadratmeter Grundstücksfläche besteuert. Dies schafft einen eklatanten steuerlichen Fehlanreiz: Wer das planungs- und baurechtlich Mögliche baut, wird durch eine höhere Grundsteuer bestraft.

#### 5. Spekulation wird begünstigt

Mit der Flächensteuer würde die heute schon extrem geringe Besteuerung untergenutzter Bauflächen fortgesetzt. Das Brachliegenlassen und das Nichtstun mit bebaubaren Grundstücken, für die mit öffentlichen Mitteln bereits Infrastruktur bereitgestellt und Baurecht geschaffen wurde, würde gewissermaßen belohnt werden. Das befördert somit auch die Spekulation und führt zu Angebotsverknappung, was letztlich die Boden- und Mietpreise weiter nach oben treibt.

#### 6. Aushebelung der kommunalen Finanzautonomie

Ähnlich wie bei einer Einkommensteuer in Form einer Kopfsteuer, bei der alle dieselbe Einkommensteuer zahlen, führte eine reine Flächensteuer dazu, dass sich die Höhe der Steuer am leistungsschwächsten Grundstückseigentümer orientieren muss. Damit ist unsicher, ob nach einem solchen Systemwechsel alle Kommunen ihr bisheriges Grundsteueraufkommen würden halten können oder zu einer Absenkung ihrer Hebesätze gezwungen wären. Allgemein würde eine Anhebung der Hebesätze und damit ein Anstieg der Grundsteuer proportional zu den realen Werten und der realen Leistungsfähigkeit stark eingeschränkt, wenn nicht sogar verunmöglicht.

--

*Die Initiative „Grundsteuer: Zeitgemäß!“ ist ein 2012 gegründeter bundesweiter, überparteilicher Aufruf zur Reform der Grundsteuer in eine Bodenwertsteuer. Zu den Unterstützern zählen bislang über 80 Bürgermeister\*innen, 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 über 1.300 Privatpersonen.*

**Weitere Informationen:** [www.grundsteuerreform.net](http://www.grundsteuerreform.net)

**Ansprechpartner:** Dr. Ulrich Kriese, 0176 / 875 99 511, [ulrich.kriese@nabu.de](mailto:ulrich.kriese@nabu.de)  
Prof. Dr. Dirk Löhr, 0172 / 623 99 42, [d.loehr@umwelt-campus.de](mailto:d.loehr@umwelt-campus.de)  
Philipp Heuer, 030 / 284 984 1628, [philipp.heuer@nabu.de](mailto:philipp.heuer@nabu.de)