



# Gute Gründe gegen eine Gebäudesteuer

## 1. Aufwändig!

Egal, ob in die Grundsteuer Gebäudeflächen oder Gebäudewerte einbezogen werden sollen – in jedem Fall würde die Bemessung der Steuer dadurch aufwändiger als bei einer reinen Bodensteuer. Dies betrifft zunächst die Grundstückseigentümer, die anhand von Steuererklärungen die erforderlichen Gebäudedaten ermitteln und bereit stellen müssten. Aber auch auf die Finanzverwaltungen käme ein nicht unerheblicher Mehraufwand zu.

## 2. Ungerecht!

Die Gewährleistung einer anhaltend gerechten Besteuerung macht es erforderlich, dass wertbeeinflussende Veränderungen am Gebäude fortlaufend erhoben, gemeldet und bei der Ermittlung der Steuer berücksichtigt werden. Anderenfalls wird bspw. ein minderwertiger Neubau weitaus höher bewertet (und besteuert) als ein gründerzeitlicher, aber jüngst kern- und fassadensanierter Altbau. Ein weiteres Problem besteht in der Bewertung von selbstgenutztem Eigentum und firmeneigenen Gebäuden im Vergleich zu vermieteten Häusern, Wohnungen und Gebäuden aller Art. Bei Letzteren lassen sich Werte aus der Höhe der Mieten ableiten, bei Ersteren fällt gar keine Miete an. Auch dies kann zu problematischen Ungleichbehandlungen bei der Besteuerung führen.

## 3. Fehllenkend!

Jede Gebäudekomponente, ob wertabhängig oder wertunabhängig, führt dazu, dass ein unbebautes, aber bebaubares Grundstück geringer besteuert wird als ein vergleichbares bebautes Grundstück. Dies setzt fundamentale Fehlanreize und führt zu Verzerrungen, denn das (Nicht)Bauen wirkt sich unmittelbar auf die Höhe der Grundsteuer aus. Wird ein unbebautes Grundstück bebaut, steigt die Grundsteuer. Lässt ein Eigentümer sein Grundstück unbebaut oder spekuliert sogar damit, bleibt die Grundsteuer auf einem niedrigen Niveau. Insgesamt führt dies zu einer künstlichen Angebotsverknappung und damit zu steigenden Miet- und Bodenpreisen.

## 4. Unfair!

Auch wenn ein bebaubares Grundstück noch nicht bebaut ist, hat die Kommune in die öffentliche Infrastruktur für dieses Grundstück investiert, hat Bau- und Planungsrecht geschaffen und damit maßgeblich den Wert des Grundstücks mit bestimmt. Sie muss dieselbe Infrastruktur wie bei einer optimalen Bebauung vorhalten. Eine Grundsteuer mit

Gebäudekomponente führt dazu, dass diese öffentlichen Leistungen unvollkommen und ungerecht verteilt abgegolten werden – nämlich ausschließlich zu Lasten jener, die bauen und zu Gunsten jener, die das Baurecht für ihr Grundstück nicht wahrnehmen, gleichzeitig aber vom von der Öffentlichkeit geschaffenen Bodenwert ihres Grundstücks profitieren.

## 5. Naturschädlich!

Unabhängig vom jeweiligen Niveau der zu entrichtenden Grundsteuer darf es in Zeiten von erhöhtem Wohnraumbedarf in den Städten auf der einen Seite und verödenen Dörfern und Kleinstadtzentren sowie Flächenfraß auf dem Land auf der anderen Seite keine Grundsteuer geben, die das Bauen dort, wo es gebraucht wird, bestraft und den Leerstand belohnt. Wenn innerstädtische Baugrundstücke durch inaktive Eigentümer blockiert werden, erhöht dies mittelbar den Druck, im Außenbereich zusätzliche Baugebiete auszuweisen – auf Kosten von Flächen, die bei einer funktionierenden Innenentwicklung der Natur und der Landwirtschaft überlassen werden könnten.

--

*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 Löhner, 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)