



# Infoblatt Bodenwertsteuer

– Stand: 14.12.2019 –

Die der Grundsteuer B (auf Bauland und bebautes Land) zugrundeliegenden Einheitswerte sind veraltet und geben ein verzerrtes Bild wieder. Aufgrund dessen erklärte das Bundesverfassungsgericht mit Urteil vom 10. April 2018 die Grundsteuer für verfassungswidrig und gab dem Gesetzgeber bis zum 31. Dezember 2019 Zeit für eine verfassungskonforme Neuregelung. Im Herbst 2019 verabschiedeten Bundestag und Bundesrat eine Neuregelung – ungeachtet erheblicher verfassungsrechtlicher Bedenken gegen das damit beschlossene, vom Bundesministerium der Finanzen ausgearbeitete Modell zur Bewertung von Grundvermögen. Es ist fraglich, ob diese Neuregelung langfristig Bestand haben wird. Um so mehr gilt die neue, in das Grundgesetz aufgenommene Länderöffnungsklausel als Lichtblick der Reform, wonach ab sofort jedes Bundesland selbst entscheiden kann, ob es die Neuregelung des Bundes bei sich anwendet oder eine andere, eigene Regelung trifft. Bayern, Baden-Württemberg, Sachsen, Hamburg und Niedersachsen arbeiten bereits an landeseigenen Grundsteuergesetzen oder haben Entsprechendes angekündigt.

Sowohl das neue Bundesmodell als auch das insbesondere von Bayern favorisierte wertunabhängige Flächenmodell halten an einer Gebäudebesteuerung fest. Der Aufruf „Grundsteuer: Zeitgemäß!“ fordert hingegen eine reine Boden(wert)steuer, also auf der Basis einer unverbundenen Bemessungsgrundlage.

## Für eine reine Bodensteuer sprechen:

### ... ihr reiner Fiskalcharakter

Weil bei einer Bodenwertsteuer die Bodenwerte in sämtlichen Lagen relativ zueinander gleich belastet werden, kommt es zu keinen allokativen Verzerrungen. Eine reine Bodenwertsteuer ist eine reine Fiskalsteuer. Sie nimmt Verzerrungen der gegenwärtigen Besteuerung zurück bzw. hält diese nicht aufrecht. Wegen ihrer zugleich stimulierenden Wirkungen (siehe unten) bezeichnet man sie auch als „super-neutrale“ Steuer.

### ... der deutlich geringere administrative Aufwand

Bei der reinen Bodensteuer entfällt die aufwändige und wegen Pauschalisierung unzulängliche Gebäudebewertung. Benötigt werden einzig die Grundstücksgröße und die Bodenrichtwerte, die praktisch flächendeckend vorliegen.

### ... ihre Investitionsfreundlichkeit

Grundstückseigentümer werden bei der Bebauung ihres Grundstücks und bei Sanierung oder Ausbau ihrer Gebäude nicht durch eine höhere Grundsteuer belastet. Auf baureife, aber unbebaute oder untergenutzte Grundstücke würde ein sanfter Investitionsdruck ausgeübt werden.

### ... das steigende Wohnraumangebot und die mittelbar sinkenden Bodenpreise und Mieten

Da die reine Bodensteuer baustimulierend wirkt, würde das innerörtliche Wohnraumangebot erhöht. Das wirkt sich mittelfristig dämpfend auf die Bodenpreise aus und macht sich auch durch sinkende bzw. weniger stark steigende Mieten deutlich. Eine reine Bodensteuer wäre praktisch unüberwältzbar, d.h. die Traglast würde sich auf den Vermieter verlagern. Zwar wäre auch eine als Bodensteuer gestaltete

Grundsteuer weiterhin umlagefähig (die Zahllast läge – wenn und solange die Umlage im Rahmen der Nebenkostenabrechnung rechtlich zulässig bleibt – weiter beim Mieter). Aber aufgrund des steigenden Wohnraumangebotes würden die Kaltmieten unter Druck geraten, d.h. je nach Marktlage sinken oder weniger stark ansteigen als dies bei einer Gebäudesteuer der Fall ist.

### **... der Anreiz, das vorgegebene Baurecht auszunutzen**

Eine reine Bodensteuer unterstützt die Verwirklichung der kommunalen Planung statt sie zu konterkarieren. Denn maßgeblich für die Höhe der Bodensteuer wäre nicht mehr die tatsächliche Bebauung, sondern wären die Bodenrichtwerte, in denen sich u.a. die baurechtlich zulässige Bebaubarkeit abbildet.

### **... die Unterstützung der nachhaltigen Innenentwicklung und des sparsamen Flächenverbrauchs**

Eine reine Bodensteuer unterstützt die effiziente Bebauung und Nutzung der vorgesehenen Flächen in den Innenstädten. In Deutschland gibt es über 150.000 Hektar ungenutzte städtische Brachflächen, die bebaut werden könnten. Die Verödung der Ortskerne sowie der Flächenfraß an den Ortsrändern auf der grünen Wiese könnten so gebremst werden.

### **... die angemessene Beteiligung aller Eigentümer an den Kosten für die Inwertsetzung ihrer Grundstücke**

Die Inwertsetzung privater Grundstücke ist im Wesentlichen auf kommunale (öffentliche) Leistungen und Investitionen zurückzuführen. Die damit verbundenen Kosten entstehen aber unabhängig von einer realisierten Bebauung des Grundstücks.

## **Gegen eine Gebäudesteuer sprechen:**

### **... der hohe administrative Aufwand**

Der Verwaltungsaufwand zur Ermittlung und Erhebung der Grundsteuer wäre bei der verbundenen Bemessungsgrundlage außerverhältnismäßig hoch. Jede Form der Gebäudebesteuerung, ob flächen- oder wertbasiert, erhöht den Aufwand und übrigens auch die Streit anfälligkeit gegenüber einer rein bodenbasierten Besteuerung um ein Vielfaches.

### **... ihre Investitionsfeindlichkeit**

Mit der Einbeziehung der Gebäude in die Bemessungsgrundlage sind massive Fehlanreize verbunden. Jede Bebauung und auch jede bessere, effizientere Grundstücksausnutzung wird mit einer höheren Grundsteuer bestraft. Zugleich bedeutet das: Bebaubare, aber nicht bebaute Grundstücke (Baulücken, Brachen) werden nur sehr gering besteuert. Grundstücksspekulation auf Kosten der Gemeinschaft bleibt somit attraktiv. Spekulation und Leerstand auf innerstädtischen Flächen führen zur Ausweisung von unnötig vielen bzw. großen Neubaugebieten am Siedlungsrand. Gleichzeitig treibt das knapp gehaltene Angebot an Wohnraum die Bodenpreise und Mieten künstlich weiter in die Höhe.

---

*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, 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 1.350 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)