

Grundsteuer | 06.02.2014 | Lesezeit 4 Min.

Die überfällige Reform

Seit mehr als zehn Jahren versucht sich die Politik an einer Grundsteuerreform. Auch der aktuelle Koalitionsvertrag sieht eine Neuregelung vor. Doch wie bei so vielen Vorhaben steckt auch hier der Teufel im Detail.

In Deutschland gibt es ungefähr 22 Millionen Immobilien und für jedes Grundstück müssen die Eigentümer Jahr für Jahr Grundsteuern zahlen (Kasten). Für die Kommunen ist die Grundsteuer die zweitwichtigste Einnahmequelle, noch mehr Geld bekommen sie nur aus der Gewerbesteuer (Grafik).

Im Jahr 2012 betrug das bundesweite Grundsteueraufkommen annähernd 12 Milliarden Euro.


Grundsteuer: Die Top-Ten-Städte

Großstädte mit dem höchsten Grundsteuer-
aufkommen pro Kopf im Jahr 2012 in Euro

Hannover	281
Saarbrücken	280
Frankfurt am Main	259
Stuttgart	255
Hamburg	248
Bremen	247
Nürnberg	229
Bonn	228
Berlin	228
Leverkusen	226

© 2014 IW Medien · iwd 6

Aufkommen Grundsteuer: A und B
Quelle: Statistisches Bundesamt

 Institut der deutschen
Wirtschaft Köln

Wie hoch die Grundsteuer ausfällt, kann jede Kommune über den sogenannten Hebesatz mitentscheiden. Dieser Satz wird mit dem Einheitswert einer Immobilie multipliziert, um den Zahlbetrag zu ermitteln – und genau hier hakt es: Denn die zugrunde liegenden Einheitswerte sind hoffnungslos veraltet – in Westdeutschland stammen sie aus dem Jahr 1964, in Ostdeutschland sogar von 1935. Vom Verkehrswert – also dem aktuellen Marktwert – sind die Einheitswerte deshalb oft weit entfernt, sodass viele die derzeitige Besteuerung als unfair empfinden. Auch der Bundesfinanzhof bezeichnet die Rechnungsgrundlagen als veraltet und mahnte bereits 2010 eine Neuregelung an.

Bislang ist allerdings keine Reform in Sicht – und das, obwohl die Bundesländer seit mehr als zehn Jahren unterschiedliche Ansätze diskutieren. Schon 2005 hatte sich die damalige Große Koalition für eine Reform der Grundsteuer ausgesprochen; und auch die jetzige Große Koalition hat die Modernisierung der Grundsteuer im Koalitionsvertrag festgeschrieben – übrigens als einzige Steuer, die in dieser Legislaturperiode reformiert werden soll.

Was die Sache politisch so kompliziert macht, ist, dass jede Veränderung an der Grundsteuer zu erheblichen Umverteilungen zwischen den Ländern, Kommunen und Grundstückseigentümern führt – selbst dann, wenn die Reform aufkommensneutral gestaltet wird: wenn also Städte und Gemeinden weiterhin mit 12 Milliarden Euro

jährlich rechnen können.

Zur Diskussion stehen derzeit vier Reformmodelle (Grafik):



1. **Das Verkehrswertmodell** berücksichtigt bei der Berechnung der Grundsteuer den Verkehrswert, also den Marktwert einer Immobilie. Nachteilig an dieser vermeintlich gerechteren Bemessungsgrundlage ist der hohe Verwaltungsaufwand, der zur Bewertung einer Immobilie betrieben werden muss; so müssen beispielsweise aktuelle Verkaufsergebnisse ausgewertet werden. Außerdem belastet das Verkehrswertmodell vor allem Grundstücke in zentralen Lagen mit hohen Immobilienpreisen. Gleichwohl wird dieses Modell in vielen westeuropäischen Ländern angewendet, etwa in den Niederlanden.

1. **Beim wertunabhängigen Modell** werden nur die Fläche und die Geschosszahl eines Gebäudes für die Grundsteuerberechnung herangezogen. Dieses Modell besteuert vor allem größere Gebäude. Die wertunabhängige Grundsteuer ist mit einem geringen Verwaltungsaufwand verbunden, setzt allerdings keine Anreize zur effizienten Bodennutzung, da die Größe des Grundstücks, auf dem sich die Immobilie befindet, unberücksichtigt bleibt.

1. **Das gebäudewertunabhängige Kombinationsmodell** gleicht den Mangel des wertunabhängigen Modells ein wenig aus, indem es nicht nur die Bruttogrundfläche des Gebäudes einbezieht, sondern auch den Bodenwert des zu besteuernenden Grundstücks. Allerdings belastet es Einfamilienhäuser in besseren Lagen deutlich stärker als das wertunabhängige Modell. Auch dieses Verfahren ist einfach durchzuführen.

1. **Für das Bodenwertmodell** wird einzig und allein der Bodenwert eines Grundstücks zur Steuerberechnung herangezogen – und zwar unabhängig davon, ob es bebaut ist oder nicht. Größere und teurere Grundstücke würden somit stärker besteuert als kleinere und günstigere.

Die Frage ist, welches Modell sich am besten eignet, um gleichbleibende Einnahmen bei geringem Verwaltungsaufwand zu erzielen und gleichzeitig einen Anreiz zu setzen, die in Deutschland vorhandenen Grundstücksflächen besser auszulasten und zu nutzen.

Unter diesen Prämissen ist von den vier Reformideen das Bodenwertmodell das überlegene Verfahren.

Denn das Bodenwertmodell vereinfacht nicht nur die Grundsteuerberechnung erheblich, es führt auch dazu, dass Eigentümer ihre Grundstücke effizienter nutzen, weil für ein unbebautes Grundstück genauso viele Steuern anfallen wie für ein bebautes gleicher Größe. Somit würde die Bodenwertberechnung einem überhöhten Flächenverbrauch und der Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken und gleichzeitig zu einer besseren Ausnutzung von Brachflächen und Baulücken führen.

Hinzu kommt, dass mit den Bodenrichtwerten eine flächendeckende und verlässliche Bewertungsbasis zur Verfügung steht, mit der sich auch die vom Bundesverfassungsgericht geforderte maximale Streubreite einhalten lässt: Demnach

darf bei der Berechnung der Grundsteuer maximal 20 Prozent vom Verkehrswert abgewichen werden.

Auch der möglichen starken Belastung von Grundstücken in teuren Lagen ließe sich entgegenwirken: Neben dem Grundstückswert könnte auch die Grundstücksfläche mitberücksichtigt werden, sodass Eigentümer von kleineren Stadtgrundstücken eine geringere Grundsteuer zahlen.

Wie auch immer sich die Politik entscheidet, in jedem Fall sollte die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer allein an Grund und Boden anknüpfen, um Investitionen in den Gebäudebestand nicht zu bestrafen und die größtmögliche Nutzung von Grundstücken anzukurbeln.

Die Grundsteuer

Die Grundsteuer wird jährlich für jeden Grundstückseigentümer erhoben. Wer eine eigene Immobilie bewohnt, bleibt auf der Grundsteuer sitzen, Vermieter dagegen können die Steuer über die Nebenkostenabrechnung vollständig auf die Mieter umlegen. Zurzeit gibt es auch eine Steuer auf land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, die sogenannte Grundsteuer A. Da sie jedoch nur rund 4 Prozent des gesamten Grundsteueraufkommens ausmacht, soll sie im Zuge einer Grundsteuerreform abgeschafft werden.

Kernaussagen in Kürze:

- Seit nun mehr als 10 Jahren sitzt die Politik an einer Grundsteuerreform.
- Im Jahr 2012 betrug das bundesweite Grundsteueraufkommen annähernd 12 Milliarden Euro.
- Das Bodenwertmodell ist das überlegene Verfahren.