

Grundsteuer | 23.09.2016 | Lesezeit 2 Min.

## Reine Bodensteuer statt Grundsteuer

*Die Mehrheit der Länderfinanzminister ist sich einig: Die Grundsteuer muss reformiert werden. Doch der vorliegende Kompromiss ist zu teuer und zu bürokratisch, zeigt das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) in einer Studie. Dabei wäre die Lösung so einfach.*

---

Die Grundsteuer bringt den Kommunen zwar Jahr für Jahr rund 13 Milliarden Euro (Grafik). Dennoch ist eine Reform dringend nötig. Grund dafür ist der sogenannte Einheitswert, an dem sich die Steuer orientiert:

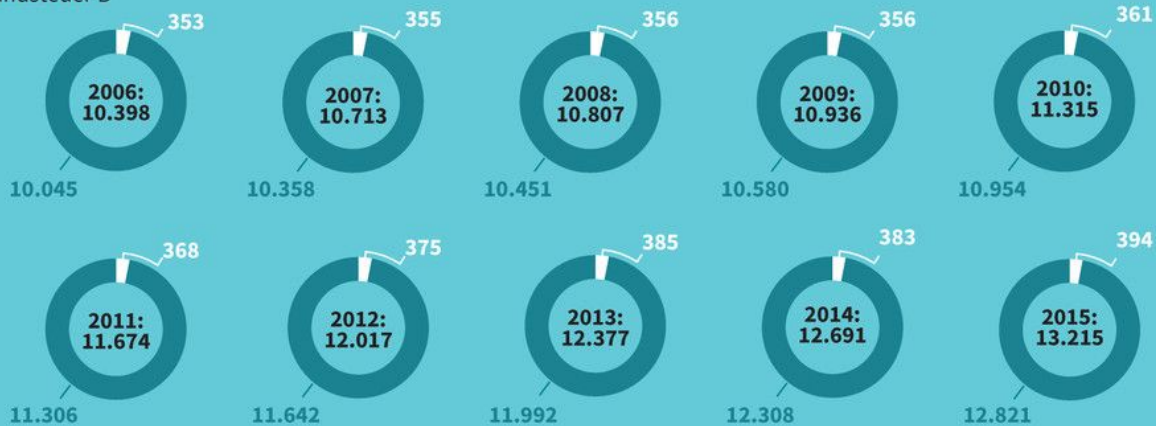
**Der Einheitswert definiert den Wert eines Grundstücks zu einem festgelegten Zeitpunkt - für Westdeutschland ist dies das Jahr 1964, für Ostdeutschland das Jahr 1935.**

Mit dem aktuellen Wert der Grundstücke haben die Werte also nichts zu tun.

## Verlässliche Einnahmequelle

So viel Millionen Euro nehmen die Kommunen durch die Grundsteuer ein

■ Grundsteuer A ■ Insgesamt  
■ Grundsteuer B



Grundsteuer A: Abgaben für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft; Grundsteuer B: Steuern auf sonstige privat und gewerblich genutzte Flächen

Quelle: Bundesfinanzministerium  
© 2016 IW Medien / iwd

 Institut der deutschen  
Wirtschaft Köln

## Was für die neue Grundsteuer zählt

Die Finanzminister wollen die Grundsteuer auch zukünftig anhand des Werts des Bodens und der darauf gebauten Gebäude ermitteln. Für die Grundstücke ist das ganz einfach, denn hier gelten die sogenannten Bodenrichtwerte - und die liegen inzwischen fast flächendeckend vor.

Das Problem sind die Gebäude: Die Minister wollen sie neu bewerten lassen, mit dem Jahr 2022 als Stichtag. Allein das dürfte bis zu zehn Jahre dauern, schließlich gibt es in Deutschland rund 35 Millionen Grundstücke - ein enormer bürokratischer Aufwand. Das Vorhaben wäre nicht nur zu teuer, es würde auch Investoren abschrecken, denn über Jahre wäre unklar, welche Steuern für Grundstücke und Gebäude zu zahlen sind.

---

Wer sein Grundstück bebaut, soll nach der

angedachten Reform dafür mehr Grundsteuern zahlen als für ein unbebautes.

---

Da die Minister den Wert der Gebäude zudem pauschal erfassen wollen, könnten vor allem Neubauten steuerlich benachteiligt werden: Die sogenannten Pauschalherstellungskosten unterscheiden bei Gebäuden nur die Nutzungsart und drei Baualtersklassen. Vom so abgeleiteten Gebäudewert wird dann noch eine Altersminderung abgesetzt, die maximal 70 Prozent des Gebäudewertes beträgt. Weil allein das Alter zählt, werden modernisierte Altbauten gegenüber Neubauten bevorzugt. Doch auch wer bestehende Gebäude ausbaut, müsste dann mehr Steuern zahlen.

Die reformierte Steuer würde außerdem wichtige Bauvorhaben verhindern. Denn:

**Wer sein Grundstück bebaut, müsste nach dem Willen der Länderfinanzminister mehr Steuern zahlen als jemand, der das Grundstück brachliegen lässt.**

So mancher Investor könnte deshalb auf die Idee kommen, unbebaute Grundstücke kostengünstig als Spekulationsobjekte zu halten, um Steuern zu sparen. Doch gerade in den Großstädten würde dies die Wohnraumknappheit noch verschärfen.

## **Es geht auch einfach**

Eine einfache Lösung könnte all diese Probleme umgehen: Die Gebäude sollten bei der Grundsteuer schlicht außen vor bleiben. Diese sollte als reine Bodensteuer konzipiert und auf Grundlage der Bodenrichtwerte ermittelt werden. Das erspart eine Menge Bürokratie und macht das Bauen wieder attraktiv – weil für ein bebautes Grundstück genauso viele Steuern fällig würden wie für ein unbebautes.

**IW-Kurzbericht 58/2016**

[Ralph Henger, Thilo Schaefer: Grundsteuerreform: Eine Bodensteuer wäre besser](#)

**Kernaussagen in Kürze:**

- Die heutige Grundsteuer beruht auf uralten Einheitswerten.
- Die geplante Reform ist zu teuer und bürokratisch.
- Die einfachste Lösung wäre, die Grundsteuer als reine Bodensteuer zu konzipieren.