



Stefan Bach ist Steuerexperte und wissenschaftlicher Mitarbeiter der Abteilung Staat am DIW Berlin.



Claus Michelsen ist Immobilienexperte und wissenschaftlicher Mitarbeiter der Abteilung Konjunkturpolitik am DIW Berlin.

STEFAN BACH UND CLAUS MICHELSEN

Grundsteuerreform: Bodenwert statt Kostenwert oder Fläche

Der Kommentar gibt die Meinung der Autoren wieder.

Mit seinem Grundsteuer-Urteil beendet das Bundesverfassungsgericht endlich den Spuk der uralten Einheitswerte. Bis Ende 2019 muss die Grundsteuer reformiert werden – die neuen Besteuerungsgrundlagen müssen bis spätestens Ende 2024 eingeführt sein.

Das Urteil war so erwartet worden. Denn eine laufende Besteuerung von Vermögenswerten ist nur sinnvoll, wenn ihre Werte regelmäßig aktualisiert werden. Das Bewertungsgesetz schreibt zwar seit 1931 vor, alle sechs Jahre neue Einheitswerte festzustellen. Geklappt hat es seitdem aber nur zweimal: 1935 und 1964. Die Bewertungen waren aufwändig und kompliziert, taugten aber trotzdem nicht viel – es gab viele Einsprüche und Proteste. Nun müssen rund 35 Millionen Grundsteuer-Objekte neu bewertet werden.

Seit langem wird über einfachere und pauschalierende Verfahren nachgedacht, die aber naturgemäß den Nachteil haben, dass sie weniger einzelfallgerecht sind. Wurden sich bisher die Länder nie über ein pragmatisches Neubewertungskonzept einig, sorgt das Urteil des Bundesverfassungsgerichts jetzt für den nötigen Einigungsdruck. Die meisten Bundesländer haben sich auf das „Kostenwert-Modell“ verständigt, dazu gibt es einen Gesetzentwurf. Dabei wird der Bodenwert mit den Bodenrichtwerten angesetzt, die grundsätzlich bundesweit verfügbar sind. Für die Gebäude sollen pauschale Baukosten je Quadratmeter Brutto-Grundfläche angesetzt werden, die grob nach den wesentlichen Gebäudearten differenziert werden. Zusätzlich gibt es eine Alterswertminderung von maximal 70 Prozent.

Das ist zwar schon deutlich einfacher als die ziemlich techniklastigen „Sachwertverfahren“ der alten Einheitsbewertung. Aber auch hier liegt wie so oft der Teufel im Detail. Vor allem müssen die Gebäudedaten erhoben werden, denn in der Finanzverwaltung oder bei anderen Behörden liegen die erforderlichen Informationen nicht vollständig vor. Und richtig zufriedenstellend ist das Konzept auch nicht: Modernisierte Altbauten profitieren von der hohen Alterswertminderung, ohne dass der Erhaltungs- und Modernisierungsaufwand werterhöhend berücksichtigt würde.

Neubauten werden entsprechend relativ belastet, wenn man das Ganze aufkommensneutral einführt.

Das Gegenmodell ist ein rein flächenbezogenes Grundsteuermodell, das von Bayern und Hamburg unterstützt wird. Dieses bezieht sich allein auf Grundstücks- und Gebäudeflächen. Zwar ist die Erhebung denkbar einfach. Eine gleichmäßige Besteuerung von guten und schlechten Lagen sowie hochwertigen und einfachen Immobilien nur nach der Fläche dürften aber viele als ungerecht empfinden. Vor allem berücksichtigt ein derart simpel gestricktes Modell nicht, dass Kommunen mit ihren Leistungen maßgeblich den Wert der Immobilien mitbestimmen. Öffentliche Infrastruktur, kulturelle Einrichtungen oder Angebote für Unternehmen bestimmen die Standortqualität und damit auch den Wert des Grund und Bodens. Ohne die Bodenwertkomponente partizipieren die Kommunen aber nicht an den Immobilienwertsteigerungen durch öffentliche Leistungen, was steuer- und wirtschaftspolitisch nachteilig wäre.

Als sinnvolle Alternative bietet sich eine Bodenwertsteuer an. Sie ließe sich auf Grundlage der flächendeckend vorliegenden Bodenrichtwerte relativ leicht umsetzen. Diese werden regelmäßig durch die kommunalen Gutachterausschüsse auf Grundlage tatsächlicher Immobilientransaktionen ermittelt. Zwar gibt es in vielen Lagen nur wenige Verkäufe von baufreien Grundstücken. Aber dazu wurden etablierte Methoden entwickelt, um die Bodenpreise auf Grundlage der Daten aus umliegenden Regionen oder von bebauten Grundstücken zu schätzen. Ein weiterer Vorteil der Bodenwertsteuer ist, dass sie das bewusste, häufig spekulative Brachliegenlassen von Bauflächen stärker belastet.

Der Druck ließe sich weiter erhöhen, wenn der kommunale Grundsteuerhebesatz nach der Bebauungsdichte differenziert werden könnte. Im Koalitionsvertrag wurde ein ähnliches Ansinnen mit der Wiedereinführung einer Baulandsteuer als Grundsteuer C angelegt. Es entstünde ein Anreiz, Grundstücke dichter zu bebauen und damit den Flächenverbrauch zu reduzieren.

Eine längere Fassung des Kommentars erschien am 16. April 2018 im Online-Wirtschaftsmagazin Makronom.

IMPRESSUM



DIW Berlin — Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V.

Mohrenstraße 58, 10117 Berlin

www.diw.de

Telefon: +49 30 897 89-0 Fax: -200

85. Jahrgang

Herausgeberinnen und Herausgeber

Prof. Dr. Tomaso Duso; Dr. Ferdinand Fichtner; Prof. Marcel Fratzscher, Ph.D.;

Prof. Dr. Peter Haan; Prof. Dr. Claudia Kemfert; Prof. Dr. Stefan Liebig;

Prof. Dr. Lukas Menkhoff; Prof. Johanna Möllerström, Ph.D.; Prof. Karsten

Neuhoff, Ph.D.; Prof. Dr. Jürgen Schupp; Prof. Dr. C. Katharina Spieß

Chefredaktion

Dr. Gritje Hartmann; Mathilde Richter; Dr. Wolf-Peter Schill

Lektorat

Prof. Dr. Gert G. Wagner

Redaktion

Renate Bogdanovic; Dr. Franziska Bremus; Rebecca Buhner;

Claudia Cohnen-Beck; Dr. Daniel Kemptner; Sebastian Kollmann;

Matthias Laugwitz; Markus Reiniger; Dr. Alexander Zerrahn

Vertrieb

DIW Berlin Leserservice, Postfach 74, 77649 Offenburg

leserservice@diw.de

Telefon: +49 1806 14 00 50 25 (20 Cent pro Anruf)

Gestaltung

Roman Wilhelm, DIW Berlin

Umschlagmotiv

© imageBROKER / Steffen Diemer

Satz

Satz-Rechen-Zentrum Hartmann + Heenemann GmbH & Co. KG, Berlin

Druck

USE gGmbH, Berlin

ISSN 0012-1304; ISSN 1860-8787 (online)

Nachdruck und sonstige Verbreitung – auch auszugsweise – nur mit

Quellenangabe und unter Zusendung eines Belegexemplars an den

Kundenservice des DIW Berlin zulässig (kundenservice@diw.de).

Abonnieren Sie auch unseren DIW- und/oder Wochenbericht-Newsletter unter www.diw.de/newsletter