



Grundsteuerreform 2018 ff

Grüne LAG Landesentwicklung, Stadt- und
Regionalplanung und Wohnungspolitik
Februar 2018

Monika Wiebusch
Stadtplanerin

... und noch ein neuer Anlauf...

- Das Verfassungsgericht berät aktuell über die Verfassungskonformität der Grundsteuer
 - Nachdem bereits 1995 die Einheitswerte als Grundlage vom Verfassungsgericht angezweifelt wurden
- Es steht zu erwarten, dass in der jetztigen Entscheidung Fristen für eine Neuregelung gesetzt werden.
 - Es bleibt zu hoffen, dass die kürzer sind, als die ca. 10 Jahre, die im letzten Vorschlag für eine Neuordnung der Grundsteuer (Gesetzesentwurf des Bundesrates Nov. 2016) vorgesehen waren.
- **=> Damit würden die Chancen für eine “einfache” Reform als reine Bodenwertsteuer (ohne Berücksichtigung der Bebauung) steigen.**

Das heißt für die LAG:



- Grundsteuer ist bereits Thema bei der BAG
- Grundsteuer als Thema im hessischen Landtagswahlkampf!
 - Thema “Boden” dabei grundsätzlicher angehen: auch Grunderwerbssteuer, sozialgerechte Bodenordnung ...
 - Diskussion mit unseren “Finanzern”, die den (komplizierten) Vorschlag des Landes Hessen für eine “verbundene Grundsteuer” (d.h. eine Bewertung von Grundstück und Gebäuden) zusammen mit der CDU eingebracht haben)
 - Abstimmung mit Verbündeten für reine Bodenwertsteuer:
 - Nabu und entsprechende Verbände, Deutsches Institut für Urbanistik, Kommunen
- Weitere Informationen: siehe Präsentation vom Feb. 2017



Grundsteuerreform 2016/2017

Grüne LAG Landesentwicklung, Stadt- und
Regionalplanung und Wohnungspolitik
10.2.2017

Monika Wiebusch
Stadtplanerin

- 1 Grundsteuer als Instrument zur Baulandmobilisierung?
- 2 nicht der 1. Versuch einer Grundsteuerreform ...
- 3 Anmerkungen zum Entwurf des Bundesrates vom Nov. 2016

Grundsteuer als Instrument zur Baulandmobilisierung?



- Derzeit wenig geeignet, da Aufkommen zu niedrig für Mobilisierungswirkung

- Beispiel
Stadt Kassel
Haushalt 2017:

Einnahmen	447 Mio EUR
davon	
Grundsteuer	36,1 Mio EUR
Gewerbesteuer	147,7 Mio EUR
Anteil Eink.Steur	82,0 Mio EUR

- Geplant ist Aufkommensneutralität => geringe Mobilisierung
- **VVG-Urteil 1995** kritisiert **Unterbesterung von Grund und Boden** im Vergleich zu anderen Wirtschaftsgütern
 - => **Erhöhung des Grundsteueraufkommens** erforderlich?

Grundsteuerreform - Versuche seit 1995



- Bundesverfassungsgericht 22.6.1995 zur Erbschafts- und Schenkungssteuer:
 - **Einheitswert** als Grundlage für Steuererhebung **zweifelhaft**
 - Gericht verweist ausdrücklich auf die **Unterbsteuerung von Grund + Boden** im Vergleich zu anderen Wirtschaftsgütern => Notwendigkeit einer grundsätzlichen Erhöhung der Grundsteuer?
 - Erbschafts- + Schenkungssteuer reformiert, Vermögensteuer aufgehoben => Einheitswert nur noch Grundsteuer => **obsolet**
- Verwaltungsaufwand in Länderfinanzverwaltungen:
 - ca. 4.000 Beschäftigte (2000): Grundstücksscharfe Ermittlung der Steuermessbeträge
 - AG Personalbemessung der Länder:
Einsparungen von mehr als 300 Mio DM/Jahr (2000) möglich.

Fachliche Expertise zum Thema



- Grundsteuer im Praxistest (DIFU 1999-2001, 2016)
 - Auftrag des BMVBW (heute BMUB):
 - Neben finanzwirtschaftlichen Überlegungen auch untersuchen: stadtentwicklungspolitisch relevante Zielsetzung der Baulandmobilisierung, Datenverfügbarkeit und administrative Praktikabilität
 - Untersuchung von vier unterschiedlichen Modellen
A) reine Flächensteuer, B) kombinierte Bodenwert und Gebäudewertsteuer, C) reine Bodenwertsteuer, D) kombinierte/verbundene Bodenwert- und Flächenst.
 - Praxistest mit Kommunen
 - Stellungnahmen der Planerverbände (SRL 2002, DASL 2000)
 - Verzicht auf Gebäude- und Nutzungsbewertung
- Initiative Bayern / Rheinland-Pfalz 2004 - Fachlich begleitet vom DIFU
- Aufruf Nabu, Mieterbund, vhw, SRL u.a. (2012 / 2016):
 - “Grundsteuer zeitgemäß”: ausschließliche Bodenbesteuerung!

DIFU Praxistest (2001)

- Grundsteuer heute

$$\begin{aligned} & (\text{Miet-})\text{Ertragswert 1.1.1964 (1935) + Faktor Instandhaltung} \\ & \quad \times \text{ Faktor (Bauausführung)} \Rightarrow \text{Einheitswert} \\ & \quad \times \\ & \text{Grundsteuermesszahl (Art der Nutzung, GStG)} \\ & \quad \times \\ & \text{Hebesatz (kommunal)} \\ & \quad = \\ & \text{Grundsteuerbetrag} \end{aligned}$$

DIFU Praxistest (2001)

- Untersuchte Reform-Modelle

A) Flächensteuer Grundstück + Gebäude	$\frac{[\text{Steuermesszahl Grundstück} \times \text{Grundstücksfläche} + \text{Steuermesszahl Gebäude} \times \text{Gebäudefläche}]}{\text{Hebesatz (\%)}}$
B) Kombinierte (verbundene) Boden- und Gebäudewertsteuer	$\frac{[\text{Bodenrichtwert} \times \text{Grundstücksfläche} \times \% (\text{bebaut/unbebaut}) + \text{Gebäudewertpauschale} \times \text{Wertminderung}] \times \text{Steuermesszahl}}{\text{Hebesatz (\%)}}$
C) Reine Bodenwertsteuer	$\frac{\text{Bodenrichtwert} \times \% \times \text{Grundstücksfläche} \times \text{Steuermesszahl}}{\text{Hebesatz (\%)}}$
D) Bodenwertsteuer mit Flächenfaktor	$\frac{[\text{Bodernrichtwert} \times \% \times \text{Grundstückfläche} \times \text{Steuermesszahl} + \text{Fläche} \times \text{Flächenfaktor}] \times \text{Steuermesszahl}}{\text{Hebesatz (\%)}}$

Ergebnisse Praxistest (2001)



- Belastungsänderungen
 - größte Steuerzunahmen modellübergreifend bei unbebauten Grundstücken, Höhe jedoch unterschiedlich
 - Bebaute EFH-Grundstücke: hoher Anteil am Aufkommen wg. hoher Fallzahl; Zu- und Abnahmen +/- 5% => hohe Akzeptanz zu erwarten
 - (Miet)Wohngrundstücke werden – außer in A – entlastet, besonders in den Modellen, die auf Bewertung der Gebäude verzichten (C + D)
- Aufwand:
 - Bodenrichtwerte sind (überwiegend) vorhanden
=> kein weiterer Aufwand für Modelle C + D,
 - alle anderen Daten (Gebäudeflächen, Wertpauschalen) werden im Praxistest außerordentlich kritisch beurteilt
=> Erhebung sehr aufwändig, anfällig für Rechtsstreitigkeiten

Argumente für reine Bodensteuer



Steuer- gerechtigkeit

- Grundsteuer: alte + akzeptierte Steuer
- Keine Gefahr der Doppel-/Mehrfachbesteuerung!
 - Bodenrichtwert hat bereits Nutzungskomponente
 - Erträge werden auch an anderen Stellen besteuert

Mobilisierungs- wirkung

- Aktuell Fehlanreize: unbebautes Bauland wird gehortet
- Fehleranfällige Bewertung von (Miets)häusern vermeiden!
- Höhere Besteuerung auf unbebautes Bauland könnte mobilisierend wirken

Verwaltungs- vereinfachung

- Bodenrichtwerte sind in allen Kommunen vorhanden
- Zugriff der Steuerverwaltungen gegeben
- Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten über Gebäudebewertung

Fazit der “historischen” Betrachtung



- Rechtssicherheit und einfache Handhabung sprechen für reine Bodenwertsteuer (mit oder ohne Flächenfaktor)
- Fachliche Expertise (Stadtplanung, Umwelt, Wohnungswirtschaft): für reine Bodenwertsteuer
- Verwaltungsaufwand: für reine Bodenwertsteuer

- Argumente haben sich bis heute nicht verändert!
- Grüne Basis: für reine Bodenwertsteuer

Bundesratsbeschluss Nov. 2016

(Antrag Hessen und Niedersachsen)



- Entwurf eines “Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes”
- Ermittlung der Grundsteuer:

Bodenwert
(Fläche * Richtwert)

+

Gebäudewert (Bruttogrundfläche x
pauschale Herstellungskosten
abzüglich Alterswertminderung)

=

Grundsteuerwert

- Weitere geplante Stellschrauben:
 - Festlegung von Bemessungszahlen auf Bundes- und Landesebene
 - Festlegung des kommunalen Hebensatzes
- **Ziel: Aufkommensneutralität**
- **Zeitaufwand für Reform: Neue Grundsteuerwerte ab 2027 (10 Jahre!)**

Bundesratsbeschluss Nov. 2016

(Antrag Hessen und Niedersachsen)



- Beschluss des Bundesrates November 2016: aufwändigste und streitanfälligste aller möglichen Varianten
- Verursacht Fehlanreize und Marktverzerrungen
 - Gebäudesteuer wirkt als “Sondersteuer” auf Investitionen
 - Neubauten (hoher Kostenwert) werden besonders hoch besteuert
 - => falsches Signal / **kontraproduktiv** für Mietpreise
 - Steigende Baupreise => steigende Steuer (**kontraproduktiv**)
 - Intensive Grundstücksnutzung (entwicklungspolitisch sinnvoll)
 - wirkt sich steuererhöhend aus => **kontraproduktiv**
- Reine Bodenwertsteuer
 - höhere Steuern auf Brachen, Baulücken, untergenutztes Bauland => **entwicklungspolitisch sinnvoll**

Argumente gegen BR-Vorschläge



- Verfassungsrechtliche Aspekte
 - Bodenrichtwert beinhaltet bereits einen Lage- und Nutzungsfaktor => **Gefahr der Doppelbesteuerung**
 - Erträge aus Gebäuden und Nutzungen werden auch an anderer Stelle besteuert => **Gefahr der Doppelbesteuerung**
 - “Kostenwerte” vermutlich (wie Einheitswert) **Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes und des Leistungsfähigkeitsprinzips:** Gleichwertiger “Grund” würde spürbar ungleich bewertet
- Rechtliche Aspekte
 - Verunsicherung der Eigentümer durch unterschiedliche “Kostenwerte” und “Verkehrswerte” => **geringe Akzeptanz der Steuer**
 - Ermittlungen der Kostenwerte basieren auf Durchschnittskosten => geringe Akzeptanz im Einzelfall => **hohe Prozessrisiken**

Argumente gegen BR-Vorschläge



- Administrative Aspekte
 - **Sehr hoher Zeit- und Verwaltungsaufwand für Wertermittlungen**
 - (technische) Vorbereitung in der Verwaltung bis Ende 2021 (5 Jahre)
 - Neubewertung Stichtag 1.1.2022 - bis 2025 (4 Jahre)
 - **Neue Grundsteuerwerte ab 2027**
 - Länder geben im Entwurf keinen personellen und technischen Aufwand an!
 - Für Bodensteuer liegen (fast) alle Daten bereits vor!
- Aufkommensneutralität
 - Ist Vorgabe im aktuellen Vorschlag
 - Kann auch über reine Bodensteuer erreicht werden.
 - Sollte aber angesichts des Urteils des VerfG überdacht werden (unangemessen niedrige Besteuerung des Bodens)

Argumente für BR-Vorschläge??

- “Wir sind schon so weit fortgeschritten, da ist ein grundlegender Wechsel nicht mehr möglich”
 - Reine Bodenwertsteuer ist nicht neu sondern seit 1995 in der Diskussion und seit 2000 geprüft
 - Zeitargument ist nicht stichhaltig:
 - Umsetzung des Bundesrats-Modells braucht 10 Jahre!!
 - Umsetzung einer reinen Bodenwertsteuer wäre viel schneller möglich
- “Bewertung von Boden und Gebäude als “bewährtes” und “eingeführtes” Modell erhalten => kein “Systemwechsel” gewünscht”
 - Einheitswert basiert i.d.R. auf dem Ertragswert
 - BR-Modell mit Kostenwert und Bodenrichtwerten als Basis sind bereits ein “Systemwechsel”