

PRESSEMITTEILUNG

Grundsteuer

Vier Modelle und ein klarer Favorit

Mit Blick auf die anstehende Reform der Grundsteuer plädiert das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) für das sogenannte Bodenwertmodell. Dafür spreche vor allem der geringe Verwaltungsaufwand und eine verlässliche, transparente Bewertungsbasis.

Die Grundsteuerreform in Deutschland ist eine Neverending Story, die die Große Koalition in dieser Legislaturperiode zu Ende erzählen will. Das ist auch dringend nötig. Denn die Berechnungsgrundlagen, nach denen rund 22 Millionen Immobilien und Grundstücke jährlich mit Steuern belegt werden, sind nach höchstrichterlichem Urteil nicht mehr zeitgemäß. Vier Reformvarianten liegen auf dem Tisch: das Verkehrswertmodell, das wertunabhängige Modell, das gebäudewertunabhängige Kombinationsmodell und das Bodenwertmodell. Nach Ansicht der IW-Forscher sollte sich die Politik für das Bodenwertmodell entscheiden und dieses aufkommensneutral umsetzen. Das würde bedeuten, dass den Städten und Gemeinden auch künftig jährlich rund 12 Milliarden Euro aus der Grundsteuer zufließen.

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. Dadurch setzt das Modell die richtigen Anreize, um die in Deutschland vorhandenen Grundstücksflächen besser auszulasten. Da nicht das Gebäude besteuert wird, bleiben für die Eigentümer Investitionen in ihre Immobilien attraktiv – etwa um sie energetisch zu modernisieren. Insgesamt führt eine Bodenwertsteuer damit zu einer besseren Ausnutzung von Brachflächen sowie von Baulücken und wirkt so dem überhöhten Flächenverbrauch und der Zersiedelung der Landschaft entgegen. Auch der Verwaltungsaufwand ist bei diesem Modell am geringsten, da mit den Bodenrichtwerten eine flächendeckende und verlässliche amtliche Bewertungsbasis zur Verfügung steht. Um die Verteilungswirkungen der Reform im Vergleich zum Status quo gering zu halten und Grundstücke in teuren Lagen nicht zu stark zu belasten, könnte die reine Grundstücksgröße in die Steuerberechnung mit einfließen.

Ansprechpartner im IW: **Dr. Ralph Henger, Telefon 0221 4981-744**

**iW.KÖLN.WISSEN
SCHAFFT KOMPETENZ.**

Die überfällige Reform

Grundsteuer. 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.

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 Seite 7):

- **Das Verkehrswertmodell** berücksichtigt bei der Berechnung der Grundsteuer den Verkehrswert, also den Marktwert einer Immobilie. Nachteilig an dieser vermeintlich

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.

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.

- **Beim wertunabhängigen Modell** werden nur die Fläche und die Geschoszahl 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.

- **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 besteuern

Grundsteuer: Die Top-Ten-Städte

Größtstädte mit dem höchsten Grundsteueraufkommen 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

Aufkommen Grundsteuer: A und B
Quelle: Statistisches Bundesamt

 Institut der deutschen
Wirtschaft Köln

Grundstücks. Allerdings belastet es Einfamilienhäuser in besseren Lagen deutlich stärker als das wertunabhängige Modell. Auch dieses Verfahren ist einfach durchzuführen.

• **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.

Grundsteuerreform: Vier mögliche Modelle

Weil die Rechtsgrundlagen zur Erhebung der Grundsteuer als veraltet gelten, soll die Grundsteuer neu geregelt werden. So hoch würde die jährliche Grundsteuer für Immobilieneigentümer ausfallen, wenn eines der folgenden Modelle angewendet werden würde

Wohnungstyp	Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus in einer Großstadt mit 100.000 Einwohnern	Einfamilienhaus in einer Kleinstadt mit 8.000 Einwohnern
Aktuelle Grundsteuer	268 Euro Einheitswert 12.800 x Steuermesszahl 0,0035 x Hebesatz 6	222 Euro
Reformvarianten		
Verkehrswertmodell	624 Euro Verkehrswert 208.000 x Steuermesszahl 0,0005 x Hebesatz 6	156 Euro
Wertunabhängiges Modell (Brutto-Grundfläche wird mit 0,60 Euro je Quadratmeter angesetzt)	288 Euro Brutto-Grundfläche 640 x Äquivalenzzahl 0,6 x (Hebesatz 6 : Wohneinheiten 8) 0,75	192 Euro
Gebäudewertunabhängiges Kombinationsmodell (Brutto-Grundfläche wird mit 0,20 Euro je Quadratmeter angesetzt, der Grundstückswert wird anteilig mit 0,5 Promille berücksichtigt)	190 Euro (Brutto-Grundfläche 640 x Äquivalenzzahl 0,2 + Grundstücksfläche 500 x Bodenrichtwert 500 x Steuermesszahl 0,0005) x (Hebesatz 6 : Wohneinheiten 8) 0,75	164 Euro
Bodenwertmodell (Grundstückswert wird anteilig mit 0,8 Promille berücksichtigt)	150 Euro Grundstücksfläche 500 x Bodenrichtwert 500 x Steuermesszahl 0,0008 x (Hebesatz 6 : Wohneinheiten 8) 0,75	160 Euro

Annahmen:			
1900	Baujahr	2010	
500	Grundstücksfläche in m ²	1.000	
80	Wohnfläche je Einheit in m ²	130	
4	Anzahl Geschosse	2	
8	Anzahl Wohneinheiten	1	
160	Gebäude-Grundfläche	80	
2.600 Euro	Verkehrswert pro m ²	1.200 Euro	
208.000 Euro	Verkehrswert	156.000 Euro	
500 Euro	Bodenrichtwert pro m ²	100 Euro	
600	Hebesatz Kommune in Prozent	200	
12.800 Euro	Einheitswert	41.500 Euro	

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Institut der deutschen Wirtschaft Köln

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.