

BN fordert: Bayern soll Bodenwertsteuer einführen

Heute hat der Bundestag eine Reform der Grundsteuer verabschiedet, die der BN kritisiert, da neben dem Grundstückswert auch die Gebäude in die Besteuerung einbezogen bleiben und zudem mit etlichen Pauschalen gearbeitet werden soll.

Das Bundesverfassungsgericht hat im Frühjahr 2018 die noch geltende Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt, da derzeit ein sogenanntes Einheitswertverfahren als Grundlage für die Grundsteuerberechnung dient, das von einer Schätzung des Immobilienwerts zum Stichtag im Jahre 1964 (West) bzw. 1935 (Ost) ausgeht. Bis zum Jahresende muss ein neues Gesetz verabschiedet sein, will das Finanzministerium die Grundsteuer als zweitwichtigste Einnahmequelle der Kommunen nicht gänzlich auslaufen lassen.

„Eine Bodenwertsteuer wäre die einzige Möglichkeit, die Grundsteuer verfassungskonform und zudem gerecht, einfach, kostengünstig und nachhaltig zu reformieren. Der heutige Beschluss des Bundestags ist ein politisches Armutszeugnis.“, sagt **BN-Landesvorsitzender Richard Mergner**.

„Die Sachverständigen ließen im September in der öffentlichen Anhörung des Finanzausschusses zur Grundsteuerreform kein gutes Haar am Gesetzentwurf der Bundesregierung. Die Vorlage wurde als ungerecht, kompliziert, aufwändig und sehr teuer bewertet. Es ist ein politischer Skandal, dass der Gesetzentwurf trotz der harschen Kritik nun ohne Änderungen durchgewunken wurde!“ sagt **Richard Mergner**.

Geplant ist unter anderem, dass innerhalb einer Stadt oder Gemeinde typisierte amtlich ermittelte Durchschnittsmieten zugrunde gelegt werden. Immobilien in Spitzenlagen werden demnach unterbewertet, in einfachen Lagen fällt der Grundsteuerwert hingegen zu hoch aus. „Hier wird Politik für die Immobilienwirtschaft und Grundstücksspekulanten gemacht!“, kritisiert der **BN-Landesbeauftragte Martin Geilhufe**. „Den Anforderungen des Bundesverfassungsgerichts an eine im Verhältnis der Grundstücke zueinander realitätsgerechte Abbildung der Verkehrswerte kann so niemals entsprochen werden!“

Die geplante regelmäßige Gebäudebewertung ist zudem sehr aufwändig – tausende neue Finanzbeamte sind notwendig, um das geplante Modell umzusetzen. Außerdem werden eigentlich gewünschte Investitionen in die Gebäude, z. B. in die Wärmedämmung steuerlich belastet und unattraktiver.

„Eine Bodenwertsteuer würde all die Probleme lösen, die das Olaf-Scholz-Modell mit sich bringt“, erklärt **Mergner**. „Da sie nur den Bodenwert für die

**Landesfachgeschäftsstelle
München**

Pettenkoferstr. 10a
80336 München

Tel. 089/54 82 98-63

Fax 089/54 82 98-18

fa@bund-naturschutz.de

www.bund-naturschutz.de

München,

18. Oktober 2019

PM 49/19/LFG München

Wirtschaft

Berechnung benötigt, ist sie sehr einfach umsetzbar. Die Bodenwerte liegen im Gegensatz zu den Werten der 35 Millionen Gebäude in Deutschland bereits heute flächendeckend vor. Da die Belastungen durch die Bodenwertsteuer dort am höchsten sind, wo auch die Grundstückswerte am höchsten sind, ist die Bodenwertsteuer zudem eine gerechte Steuer. Großzügig geplante Einfamilienhäuser in Top-Lagen werden stärker belastet, Mietwohnungen und Mehrfamilienhäuser werden entlastet.“

„Eine Bodenwertsteuer schafft Anreize für die effiziente Nutzung des Bodens, denn sie besteuert unbebaute Grundstücke, die jedoch bebaut werden könnten, genauso hoch wie bebaute Grundstücke und verteuert dadurch die spekulative Zurückhaltung von Flächen. Die damit induzierte Angebotserhöhung für städtische Flächen hätte neben dem flächensparenden auch einen mietpreisdämpfenden Effekt und würde die angespannte Lage auf den deutschen Wohnungsmärkten zumindest etwas entspannen“, ergänzt **Dr. Daniel Mühlleitner**, Grundsteuerexperte und Mitglied des Landesarbeitskreises Wirtschaft beim BN.

„Es wird eine Öffnungsklausel für die Bundesländer geben, die es ihnen erlaubt, andere Modelle für die Grundsteuer anzuwenden. Wir fordern die bayerische Staatsregierung auf, einen fortschrittlichen und nachhaltigen Weg einzuschlagen und eine Bodenwertsteuer einzuführen“, sagt **Richard Mergner**.

Für Rückfragen:

Dr. Daniel Mühlleitner
Tel.: 09 11-575 294-18
daniel.muehlleitner@bund-naturschutz.de

Julika Selinger-Schreiber
Geschäftsführerin BN-Arbeitskreis Wirtschaft
Tel.: 089-54 83 01-12, Mobil: 0175-355 97 06
julika.selinger@bund-naturschutz.de

Landesfachgeschäftsstelle München

Pettenkoferstr. 10a
80336 München
Tel. 089/54 82 98-63
Fax 089/54 82 98-18
fa@bund-naturschutz.de
www.bund-naturschutz.de

München,
18. Oktober 2019
PM 49/19/LFG München
Wirtschaft

Anhang mit Hintergrundinformationen:

Die Grundsteuer ist bisher eine Steuer auf den Immobilienbesitz, also Grundstücke und Gebäude, die von den Eigentümern erhoben wird. Vermieter können sie bislang als Miet-Nebenkosten auf die Mieter umlegen. Die Grundsteuer ist mit einem Aufkommen von aktuell über 14 Milliarden Euro die zweitwichtigste Einnahmequelle für die deutschen Kommunen.

Derzeit berechnet sich die Grundsteuer für Häuser und unbebaute Grundstücke anhand von Einheitswerten, die in den alten Bundesländern aus dem Jahr 1964 und in den neuen Bundesländern aus dem Jahr 1935 stammen. Diese Praxis hat das Bundesverfassungsgericht im April 2018 für verfassungswidrig erklärt und eine gesetzliche Neuregelung bis Ende 2019 gefordert, da darin die tatsächliche Wertentwicklung nicht mehr in ausreichendem Maße wiedergegeben werde. Seither werden verschiedene Ausgestaltungsvarianten für eine Reform der Grundsteuer diskutiert.

Viele Umweltverbände, wie z.B. der BUND, unterstützen das Modell der sog. Bodenwertsteuer¹.

Argumente für eine Bodenwertsteuer

- ➔ **Die Bodenwertsteuer ist unbürokratisch und einfach umsetzbar:** Die Bemessungsgrundlage einer reinen Bodenwertsteuer bezieht ausschließlich Grund und Boden ein, nicht aber etwaige darauf errichtete Gebäude. Die Bodenwerte liegen bereits heute fast flächendeckend für Deutschland in Form der sog. Bodenrichtwerte, die regelmäßig von Gutachterausschüssen für Grundstückswerte ausgearbeitet werden, vor. Damit würde sich eine aufwändige Ermittlung der Bemessungsgrundlage, die vor allem die Gebäudebesteuerung mit sich bringt, erübrigen.
- ➔ **Die Bodenwertsteuer ist gerecht:** Die Werte des Bodens haben ihren Ursprung vor allem aus Leistungen der Allgemeinheit (z. B. Bereitstellung von Infrastruktur) und planerischen Vorgaben zu den zulässigen Bodennutzungen, die ebenfalls durch die Allgemeinheit festgesetzt werden (z.B. Darstellung als Siedlungsfläche im Flächennutzungsplan oder Festsetzung von Baugrenzen und zulässigen Bauvolumen in Bebauungsplänen versus Festsetzung als Grünfläche). Wird etwa eine neue U-Bahnstation gebaut, eine neue Schule, ein

1 Siehe www.grundsteuerreform.net

**Landesfachgeschäftsstelle
München**

Pettenkoferstr. 10a
80336 München

Tel. 089/54 82 98-63

Fax 089/54 82 98-18

fa@bund-naturschutz.de

www.bund-naturschutz.de

München,

18. Oktober 2019

PM 49/19/LFG München

Wirtschaft

Glasfasernetz etc., steigen die Bodenwerte – ebenso wenn die öffentliche Hand für Sicherheit, Lärmschutz, Erholungsräume etc. sorgt. Die Bodenwerte hängen also nicht vom Verhalten der einzelnen Grundstückseigentümer ab,² sondern von Leistungen von Staat und Gesellschaft – üblicherweise finanziert aus Steuermitteln.³ Da mit dem Modell der Bodenwertsteuer die Grundsteuerbelastung dort am höchsten ist, wo die Grundstückswerte am höchsten sind, ist die Bodenwertsteuer auch eine gerechte Steuer.

➔ **Die Bodenwertsteuer ist sozial und wirkt ressourcenschonend:** Eine Bodenwertsteuer schafft Anreize für eine effiziente Nutzung des Bodens, denn sie besteuert Grundstücke, die bebaut werden könnten, jedoch „gehörtet“ werden, genauso hoch wie bebaute Grundstücke und verteuert dadurch die spekulative Zurückhaltung von Flächen. Anders als Grundsteuermodelle, die Gebäude miteinbeziehen, werden Investitionen der privaten Akteure in diese Gebäude nicht steuerlich belastet⁴. Da lediglich die Höhe der Grundstückspreise Bemessungsgrundlage für die Besteuerung ist, werden Anreize für eine effiziente Nutzung (z. B. zur Auflösung von Leerständen, Nutzbarmachung von Spekulationsgrundstücken) gesetzt. Dadurch, dass die Bodenwertsteuer den unbebauten Boden ebenso stark wie den bebauten besteuert, wird Druck auf Eigentümer ausgeübt, Grundstücke entsprechend der vorgesehenen Planung zu nutzen. So können auch Ansätze einer Flächenkreislaufwirtschaft erleichtert werden. Kann oder möchte der Eigentümer das Grundstück nicht nutzen, muss er eine finanzielle Belastung tragen oder aber das Grundstück verkaufen und anderen zur Verfügung stellen. Die damit induzierte Angebotserhöhung für städtische Flächen hätte nebenbei auch einen (miet-)preisdämpfenden Effekt.

-
- 2 Dies gilt in der Regel bis auf wenige, meist kleine Anteile, z. B. Meliorierungen landwirtschaftlicher Grundstücke oder die innere Erschließung.
 - 3 Kosten und Nutzen fallen auf dem Bodenmarkt also auseinander, was für Ökonomen immer eine Ursache von Marktversagen bedeutet.
 - 4 Die Einbeziehung des Gebäudewertes in die Besteuerung bestraft steuerlich auch erwünschte Investitionen z. B. in die Wärmedämmung.

**Landesfachgeschäftsstelle
München**

Pettenkoferstr. 10a
80336 München

Tel. 089/54 82 98-63

Fax 089/54 82 98-18

fa@bund-naturschutz.de

www.bund-naturschutz.de

München,

18. Oktober 2019

PM 49/19/LFG München

Wirtschaft

Erläuterung anderer Modelle

Andere Modelle setzen hingegen falsche Anreize für Spekulationen und sind ökologisch und sozial nicht vertretbar:

1. Das von Bayern favorisierte sog. *Flächenmodell* ist das mit Abstand ungerechteste Modell, da ein hochwertiges Grundstück in der Münchner Innenstadt mit derselben Steuer belastet würde wie ein abgelegenes, gleich großes Grundstück am Stadtrand. Insoweit kann bereits an der Verfassungsmäßigkeit im Hinblick auf den allgemeinen Gleichheitssatz (Art. 3 Abs. 1 GG) und dem daraus abgeleiteten Leistungsfähigkeitsprinzip gezweifelt werden. Eine allein auf die Flächengröße bezogene Steuer ist im Grunde geradezu eine Aufforderung zur Grundstücksspekulation.
2. Die sog. *Kostenwertsteuer*, wie sie dem Vorschlag der Bundesländer zugrunde liegt, bewertet die Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert und die Gebäudefläche mit dem Kostenwert.

Die dafür notwendigen Informationen hinsichtlich der Gebäude (Verkaufspreise von Immobilien, Grundstücks-, Nutzungs- und Gebäudeart, Größe, Lage, Wohn- und Nutzfläche, Baujahr, etc.) liegen derzeit nicht vor und müssten für ca. 35 Mio. Einheiten aufwändig ermittelt werden. Außerdem bedeutet jedes sog. verbundene Grundsteuersystem (Boden *und* Fläche) immer eine „Bestrafung“ von Eigentümern, die sich entsprechend der Stadtplanung verhalten. Wird ein Gebäude gemäß der bauleitplanerischen Vorgaben errichtet, steigt die Belastung durch die Grundsteuer. Dadurch entstehen Fehlanreize, die städtebaulichen Zielvorgaben konterkarieren.⁵

Bei der steuerlichen Bewertung von Wohngrundstücken soll für die Mieten ein kommunaler Durchschnittswert angesetzt werden, nach dem die Bewohner von Häusern in schlechten Lagen systematisch zu viel zahlen, diejenigen in Luxusimmobilien zu wenig. Indem der Wert der Immobilie miteinbezogen wird, müssen – wie im aktuellen Gesetzentwurf vorgesehen – wiederum Immobilien des sozialen Wohnungsbaus, kommunale sowie gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsgenossenschaften durch

-
- 5 Der Träger des Alfred-Nobel-Gedächtnispreises für Wirtschaftswissenschaften William Vickrey urteilte über die verbundene Grundsteuer daher, dass es sich um die Kombination einer der schlechtesten Steuern (auf das Gebäude) mit einer der besten Steuern (auf den Bodenwert) handele

Landesfachgeschäftsstelle München

Pettenkoferstr. 10a

80336 München

Tel. 089/54 82 98-63

Fax 089/54 82 98-18

fa@bund-naturschutz.de

www.bund-naturschutz.de

München,

18. Oktober 2019

PM 49/19/LFG München

Wirtschaft

komplizierte Ausnahmeregelungen entlastet werden, um dieses Grundsteuermodell überhaupt sozialverträglich ausgestalten zu können.

3. Das Konzept der *Flächennutzungssteuer* (Vorschlag des Umweltbundesamtes) hat durch den Bezug auf die Flächengröße ebenfalls eine Mobilisierungswirkung, übt einen Nutzungsdruck auf die Eigentümer aus und belohnt einen sparsamen Umgang mit Fläche. Gleichzeitig wird durch die Einbeziehung z.B. des Versiegelungsgrades jedoch auch eine kompakte und flächensparende Bauweise bestraft, denn durch diese wird der Versiegelungsgrad erhöht. Bauweisen mit geringem Versiegelungsgrad werden steuerlich begünstigt, was den Landschaftsverbrauch und die Zersiedelung weiter befeuert.

Das mittlerweile in den Gesetzgebungsprozess eingebrachte Paket enthält eine Öffnungsklausel für die Bundesländer, die es ihnen gestattet eigene Wege der Grundbesteuerung zu gehen. Diese betrachten wir als Chance, denn so wäre die Möglichkeit eröffnet, mit einer Bodenwertsteuer eine zeitgemäße Grundsteuer zumindest auf bayerischer Ebene einzuführen. Dies gilt zumindest solange der Länderfinanzausgleich künftig nicht auf Basis des Scholz-Modells stattfinden soll (wie es derzeit geplant ist). Sollten diejenigen Länder, die die Öffnungsklausel nutzen, für den Finanzausgleich das komplizierte Scholz-Modell in einer parallelen Schattenrechnung durchführen müssen, würde die Öffnungsklausel faktisch kaum mehr anwendbar sein.

Landesfachgeschäftsstelle München

Pettenkoferstr. 10a

80336 München

Tel. 089/54 82 98-63

Fax 089/54 82 98-18

fa@bund-naturschutz.de

www.bund-naturschutz.de

München,

18. Oktober 2019

PM 49/19/LFG München

Wirtschaft