

Grundsteuer: Zeitgemäß!

Ein bundesweiter Aufruf zur Grundsteuerreform

AKTUELLES

Petition „Für eine gerechte und nachhaltige Bodenordnung mithilfe einer Bodenwertsteuer“

15. Februar 2021

Die in den Bundesländern anstehende Grundsteuerreform bietet eine historisch einmalige Chance, die Weichen für ein gerechtes, effizientes und ökologisches Bodenrecht zu stellen: Die Grundsteuer könnte zu einer Bodenwertsteuer reformiert werden. Heute ging bei openpetition.de die Initiative „Für eine gerechte und nachhaltige Bodenordnung mithilfe einer Bodenwertsteuer“ an den Start.

Richtigstellung eines Beitrags in DIE ZEIT

30. Dezember 2020, aktualisiert und ergänzt am 4. Januar 2021

Der in der Wochenzeitung DIE ZEIT vom 30.12.20, Seite 27, erschienene Beitrag „[Eine bodenlose Ungerechtigkeit](#)“ (paywall) liefert einen sehr informativen Überblick über die Bodenfrage und ihren historischen Hintergrund, enthält jedoch betreffend den Lösungsansatz Bodenwertsteuer leider zwei Fehler und eine mindestens irreführende Aussage, auf die wir hiermit korrigierend hinweisen:

1) Da die Bebaubarkeit eines Grundstücks den Bodenwert beeinflusst, lastet, ceteris paribus, auf einem Hochhausgrundstück eine höhere Bodenwertsteuer als auf einem Einfamilienhausgrundstück. Im ZEIT-Artikel heißt es hingegen, „der Besitzer eines Hochhauses würde genauso viel Steuern zahlen wie der Besitzer eines Einfamilienhauses mit der gleichen Grundstücksfläche“. Bei einer Steuer auf die reine Grundstücksfläche, ohne Berücksichtigung des Bodenwertes, wäre die Aussage in der ZEIT allgemein zutreffend, aber dann reden wir praktisch über das Gegenteil einer Bodenwertsteuer. Die Aussage wäre ansonsten nur in dem extrem unwahrscheinlichen Spezialfall

zutreffend, wenn auf dem Einfamilienhausgrundstück ein Hochhaus baurechtlich zulässig wäre, doch dieser entscheidende einschränkende Hinweis fehlt im ZEIT-Artikel.

2) Die Bodenwertsteuer besteuert den (gesamten) Bodenwert, nicht nur den Bodenwertzuwachs, wie es in der ZEIT heißt. Dementsprechend spricht man bei einer Besteuerung des Wertzuwachses auch von einer Bodenwertzuwachssteuer, wie sie bspw. zuletzt im Januar 2020 von der Führung der SPD gefordert wurde. Die Bodenwertsteuer ist etwas anderes und nicht mit der Bodenwertzuwachssteuer zu verwechseln.

3) Im ZEIT-Artikel heißt es, die Bodenwertsteuer „würde dafür sorgen, dass die Allgemeinheit von den steigenden Grundstückswerten profitiert“. Das ist zumindest irreführend, da dieser Effekt nur eintritt, wenn die Gemeinde nicht mittels Hebesatzabsenkung korrigierend eingreift. Tut sie dies aber, was mindestens wahrscheinlich ist, führen steigende Grundstückswerte mitnichten zu einem höheren Aufkommen an Bodenwertsteuer.

Landtag von Baden-Württemberg schreibt Geschichte: Bodenwertsteuer beschlossen

4. November 2020

Das Land Baden-Württemberg schreibt Geschichte: Mit den Stimmen der Grün-Schwarzen Regierungskoalition und unterstützt u.a. von den kommunalen Landesverbänden hat der Landtag von Baden-Württemberg heute das Landesgrundsteuergesetz verabschiedet, welches für bebaute und bebaubare Grundstücke ab dem Jahr 2025 die Bodenwertsteuer vorsieht. Es handelt sich dabei um das erste Steuergesetz des Landes seit seiner Gründung im Jahr 1952.

Baden-Württemberg setzt mit seiner gesetzgeberischen Pionierleistung eine langjährige Empfehlung von „Grundsteuer: Zeitgemäß!“ um und beweist politische Weitsicht. Die Entscheidung für eine Bodenwertsteuer, die einer übermäßigen Privatisierung öffentlich geschaffener Werte Einhalt gebietet und den Prinzipien der Gleichmäßigkeit der Besteuerung und der Leistungsfähigkeit wieder Geltung verschafft, kann und soll bundesweite Strahlkraft entfalten. Wir appellieren an die anderen Bundesländer, dem Beispiel Baden-Württembergs zu folgen!

Gespräch mit Umweltpreisträger Ottmar Edenhofer über den Segen einer Bodenwertsteuer

27. Oktober 2020

Ottmar Edenhofer, Direktor des Potsdam-Instituts für Klimafolgenforschung, Professor an der TU Berlin und ausgezeichnet mit dem Deutschen Umweltpreis 2020 der Deutschen Bundesstiftung Umwelt, im Gespräch mit Ricarda Pätzold (Deutsches Institut für Urbanistik) und Stefan Rettich (Professor an der Universität Kassel) über die ökonomischen und sozialen Folgen ständig steigender Bodenpreise und wie eine Bodenwertsteuer dem entgegenwirken kann. ► [Link zum Podcast](#)

„Meilenstein“ Bodenwertsteuer: Bundesweit erstes Landesgrundsteuergesetz in parlamentarischer Beratung

15. Oktober 2020

Der NABU Baden-Württemberg begrüßt den im Landtag in erster Lesung behandelten Gesetzentwurf der Landesregierung für eine landeseigene Regelung der Grundsteuer. „Die im Gesetzentwurf vorgesehene Bodenwertsteuer auf Grundvermögen ist ein Meilenstein auf dem Weg zu einer modernen, nachhaltigen und gerechten Steuerpolitik“, sagt der NABU-Landesvorsitzende Johannes Enssle. Mit ihrem Gesetzentwurf setzt die Landesregierung eine Empfehlung des vom NABU mitgegründeten und von zahlreichen Verbänden, Bürgermeistern und Privatpersonen unterstützten Aufrufs „Grundsteuer: Zeitgemäß!“ um.

„Das Bodenwertmodell trägt zur Reduzierung des Landschaftsverbrauchs bei und schützt damit die Natur. Investitionen in bebaubare Flächen und in den Gebäudebestand führen künftig, im Gegensatz zu heute, nicht mehr zu einer höheren Steuerlast. Dafür werden unbebaute, aber bebaubare Flächen höher besteuert und folglich die Spekulation mit Bauland und Leerständen nicht länger belohnt. Dies erhöht unter anderem das Marktangebot an voll erschlossenen, innerörtlichen Bauflächen und reduziert den Bedarf an Neubaugebieten auf der grünen Wiese entsprechend. Zudem ist das Bodenwertmodell verfassungsfest, somit rechtssicher, sehr einfach zu verwalten und aus Bürgersicht leicht verständlich und nachvollziehbar“, sagt Enssle. ► [Pressemeldung \(Link\)](#)

Grüne im Landtag NRW fordern Bodenwertsteuer

18. August 2020

Die Grünen im Landtag von Nordrhein-Westfalen streben einen Beschluss an, wonach die Landesregierung aufgefordert würde, „dem Vorbild Baden-Württembergs zu folgen und ein modifiziertes Bodenwertmodell für Nordrhein-Westfalen zu entwickeln“. ► [Antrag der Grünen im Landtag NRW](#)

Online-Beteiligung an Grundsteuergesetz für Baden-Württemberg

6. August 2020

Bis zum 31. August 2020 können sich Bürgerinnen und Bürger sowie Verbände und Organisationen zu dem von der baden-württembergischen Landesregierung vorgelegten Entwurf eines Landesgrundsteuergesetzes äußern, welches eine Bodenwertsteuer vorsieht. ► [Beteiligungsportal Baden-Württemberg](#)

Stellungnahme von „Grundsteuer: Zeitgemäß!“ zum Gutachten von Prof. Dr. Gregor Kirchhof / ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss

26. Mai 2020

Prof. Dr. Gregor Kirchhof ignoriert in seinem im Auftrag des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss erstellten Gutachten den Zusammenhang zwischen öffentlichen Leistungen und dem Nutzen, der den Grundeigentümern zufließt und sich in den Bodenwerten abbildet, verkennt das Bewertungsziel der Bodenwertsteuer, missinterpretiert sie als Lenkungsabgabe und begeht eine Reihe weitere Fehlschlüsse. Seine zentrale Behauptung, die Bodenwertsteuer verletze den Gleichheitssatz, entbehrt jeder Grundlage. ► [Unsere ausführliche Stellungnahme \(PDF\)](#)

Bahn frei für Bodenwertsteuer in Baden-Württemberg

24. März 2020

In Baden-Württemberg hat sich die grün-schwarze Landesregierung auf die Prüfung einer modifizierten Bodenwertsteuer geeinigt. Zuvor diskutierte die Koalition über den Entwurf eines Landesgrundsteuergesetzes von Finanzministerin Edith Sitzmann, welcher eine Bodenwertsteuer vorsieht. Jüngste [Meldungen](#) deuten darauf hin, dass sich beide Fraktionen auf eine gemeinsame Linie verständigen konnten.

SPD Berlin fordert Bodenwertsteuer

13. März 2020

Der Landesvorstand der SPD Berlin hat am 9. März ein Konzept zur Vermögensumverteilung beschlossen. Teil des Beschlusses ist die Forderung, dass die SPD-geführten Bundesländer die Öffnungsklausel für die Ausgestaltungen einer Bodenwertsteuer anstreben sollen. Die Pressemitteilung der SPD Berlin ► [hier](#). Die Pdf zum Abschlussbericht ► [hier](#).

NABU und Deutscher Mieterbund Baden-Württemberg setzen auf Bodenwertsteuer: Verbände werben bei Fraktionen um faires und kostengünstiges Grundsteuermodell

30. Januar 2020

Stuttgart – Am morgigen Freitag berät Ministerpräsident Winfried Kretschmann mit den Spitzen der grün-schwarzen Koalition und externen Expertinnen und Experten über die Verfassungsmäßigkeit, den Verwaltungsaufwand und die Bürgerfreundlichkeit der künftigen Landesgrundsteuer. Der Deutsche Mieterbund Baden-Württemberg und der NABU als Teil des Bündnisses „Grundsteuer: Zeitgemäß!“ werben bei den Fraktionen für eine Grundsteuer allein auf Basis des Bodenwerts.

„Das Bodenwertmodell schneidet mehrfach besser ab als die Konkurrenzmodelle. Es ist verfassungskonform, produziert weniger Verwaltungsaufwand und ist bürgerfreundlicher. Unterm Strich ist das Bodenwertmodell auch für die Landesregierung deutlich

kostengünstiger, weil keinerlei Gebäudedaten erhoben, gepflegt, aktualisiert und kontrolliert werden müssen“, sagt der Landesgeschäftsführer des Deutschen Mieterbunds Baden-Württemberg, Udo Casper.

„Wir brauchen mehr Fairness bei der Grundsteuerberechnung“, betont Hans-Peter Kleemann, Vorstandsmitglied des NABU Baden-Württemberg. Doch sowohl die neue Bundesgrundsteuer, als auch das von Teilen der Union favorisierte reine Flächenmodell besteuere höherwertige Grundstücke systematisch zu tief, geringwertige Grundstücke generell zu hoch. „Das Ergebnis wäre in beiden Fällen eine verfassungsrechtlich problematische, regressive Steuerbelastung. Ganz anders die Bodenwertsteuer: Sie besteuert die Grundstücke proportional zu ihren Werten. Ihre Verfassungsmäßigkeit steht daher außer Frage“, so Kleemann.

Auch in punkto Verwaltungsaufwand sehen Deutscher Mieterbund und NABU das Bodenwertmodell im Vorteil. Denn die für die Bodenwertsteuer benötigten Bodenrichtwerte werden ohnehin bereits von den Gutachterausschüssen ermittelt. Dagegen käme bei Anwendung des Bundesmodells oder des reinen Flächenmodells auf das Land ein erheblicher Aufwand zu. Finanzministerin Edith Sitzmann rechnet mit 500 zusätzlichen Personalstellen. Hinzu kommen der Bedarf an EDV-Strukturen und weitere Herausforderungen. So ließen sich Gebäudedaten nur mithilfe der Hauseigentümer zusammentragen und verursachen mit Abstand den größten Aufwand. Daraus ergibt sich, dass die Verschlankung der Grundsteuer auf eine reine Bodensteuer die Machbarkeit wesentlich erleichtern und den finanziellen, personellen und sonstigen Aufwand für die Landesverwaltung deutlich reduzieren würde.

Beide Verbände betonen, dass die Bodensteuer auch bürgerfreundlicher ist. Bezieht man die Gebäude in die Grundsteuer mit ein, wären die Eigentümer nach einer Änderung am Haus oder spätestens alle paar Jahre zur Abgabe einer Steuererklärung verpflichtet, so steht es im Bundesgesetz. Bei einer reinen Bodensteuer hingegen ist eine Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger gar nicht erforderlich, für sie entstünde also überhaupt kein Aufwand.

Eine Bodenwertsteuer würde zudem bei der großen Mehrheit der Bürgerinnen und Bürger zu keinen nennenswerten Belastungsverschiebungen führen, das zeigen entsprechende Modellrechnungen von „Grundsteuer: Zeitgemäß!“. Viele Mieter, Wohnungseigentümer und Einfamilienhausbesitzer können sogar mit einer Entlastung rechnen. Wer in sein Haus investiert, das Dachgeschoss ausbaut, eine Aufstockung vornimmt oder anbaut, zahlt hinterher nicht mehr Grundsteuer als zuvor. Dazu sagt Udo Casper: „Die Bodenwertsteuer macht Bodenspekulation weniger attraktiv, belohnt das Investieren und wirkt sich so letztlich dämpfend auf die Bodenpreise aus. Das ist eine wichtige Voraussetzung für eine Erhöhung des Wohnungsangebots und eine Verbesserung der Wohnungssituation.“ Hans-Peter Kleemann erklärt: „Indem die Bodenwertsteuer auf eine Gebäudebesteuerung verzichtet und Anreize zum innerörtlichen Bauen setzt, trägt sie zur Reduzierung des Landschaftsverbrauchs bei und hat somit einen positiven Umwelteffekt.“

Beide Verbände gehen auf Grund der eindeutigen Faktenlage davon aus, dass die Regierungskoalition die Bodenwertsteuer rasch auf den

Weg bringen wird.

Finanzministerin Edith Sitzmann schlägt Bodenwertmodell als Grundsteuermodell für Baden-Württemberg vor

12. November 2019

Nachdem sich im September bereits die (Ober-)bürgermeister von Stuttgart, Böblingen, Ulm, Tübingen, Schwäbisch-Gmünd und Weil der Stadt für ein Bodenwertmodell als baden-württembergische Lösung zur Grundsteuer ausgesprochen haben (► [PDF des Schreibens](#)), hat sich nun auch die baden-württembergische Finanzministerin Edith Sitzmann für das Bodenwertmodell ausgesprochen.

Presseresonanz zum Vorschlag Sitzmanns finden Sie ► [hier](#), [hier](#) und [hier](#)

Bundesrat beschließt zum Scheitern verurteilte Grundsteuerreform

8. November 2019

Das Bündnis „Grundsteuer: Zeitgemäß!“ hält den heutigen Beschluss des Bundesrates über das Grundsteuer-Reformgesetz für grob fahrlässig und appelliert an die Länder, das verfassungsrechtlich fragwürdige Bundesgesetz nicht anzuwenden. Die Bürgerinnen und Bürger haben ein Recht auf steuerliche Gleichbehandlung, und die Städte und Gemeinden haben ein Anrecht auf eine verlässliche Finanzierung. Beide Anforderungen erfüllt das heute beschlossene Gesetz nicht. Die Verfassungswidrigkeit schreit zum Himmel, doch der Bundesgesetzgeber schlug alle Hinweise und Warnungen in den Wind.

Glücklicherweise wurde heute auch eine Länderöffnungsklausel beschlossen, die es den Ländern ermöglicht, ganz eigene Wege zu gehen. Davon sollten die Länder unbedingt Gebrauch machen. „Grundsteuer: Zeitgemäß!“ empfiehlt den Ländern, sich der verfassungsfesten Bodenwertsteuer zuzuwenden.

Zuletzt legten die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages in einem Gutachten nochmals schlüssig dar, dass insbesondere die zur heute beschlossenen Grundstücksbewertung vorgesehene Zugrundelegung gemeindeweiter Durchschnittsmieten

für Wohnimmobilien verfassungsrechtlich höchstbedenklich ist. Dass nach dem Bundestag nun auch der Bundesrat diese und weitere fundamentale Bedenken zur Seite schiebt, zeugt von einem unverantwortlichen Politikversagen.

Scheinlösung zulasten der Gerechtigkeit und der Kommunen

18. Oktober 2019

Mit seiner heutigen Entscheidung zur Reform der Grundsteuer ersetzt der Deutsche Bundestag ein verfassungswidriges Grundsteuer- und Bewertungsrecht durch ein anderes verfassungswidriges Grundsteuer- und Bewertungsrecht. Zugleich setzt der Gesetzgeber die Gemeindefinanzierung leichtfertig aufs Spiel und verpasst eine große Chance für eine steuerpolitische Neuorientierung. Einziger Lichtblick ist die beschlossene Grundgesetzänderung, wonach Länder ihre eigenen Grundsteuergesetze erlassen können.

Unter dem Deckmantel der Vereinfachung wird das heute beschlossene Grundsteuer-Reformgesetz zu systematischen Ungleichbehandlungen bei der Bewertung von Grundstücken führen. Wie schon das noch geltende, aber vom Bundesverfassungsgericht verworfene Recht, wird auch das künftige Recht in erheblichem Ausmaß Gleiches ungleich- und Ungleiches gleichbehandeln. Eine gemeindeweite Durchschnittsmiete und die nur schwache Berücksichtigung der die Grundstückswerte wesentlich prägenden Bodenwerte führt insbesondere in größeren Städten und Gemeinden dazu, dass hochwertige Grundstücke systematisch unterbewertet und weniger wertvolle Grundstücke systematisch überbewertet werden. Der Steuerpflichtige bekommt keine Möglichkeit, einen gegebenenfalls niedrigeren Verkehrswert nachzuweisen. Weitere Ungleichbehandlungen ergeben sich aus der weitgehenden Außerachtlassung wertvermehrender Investitionen in Bestandsgebäuden.

Damit steht das heute beschlossene Grundsteuer-Reformgesetz in einem eklatanten Widerspruch zum Gleichheitssatz des Grundgesetzes und wird nach unserer Einschätzung vor dem Bundesverfassungsgericht eine böse Bruchlandung erleben.

Der Widerwille sowohl der Bundesregierung als auch des Deutschen Bundestages, den Auftrag des Bundesverfassungsgerichts, eine gleichheitsgerechte Besteuerung sicherzustellen, umzusetzen, mündete in dem geradezu bauernschlaun Ehrgeiz, die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer neu einfach so zu definieren, dass sich bei den Steuerpflichtigen möglichst wenig ändert. Damit jedoch treten Bundesregierung und Bundestag den Auftrag des Bundesverfassungsgerichts und das verfassungsrechtliche Gebot der Gleichbehandlung mit Füßen. Sie schrecken auch nicht davor zurück, dass nach einer erneuten Kassation des heute beschlossenen Grundsteuer- und Bewertungsrechts den Kommunen milliardenschwere Rückzahlungen drohen.

Der Auftrag des Bundesverfassungsgerichts ist mehr als deutlich: Die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer müsse wieder geeignet sein, die Relation der Wirtschaftsgüter zueinander realitäts- und gleichheitsgerecht abzubilden. Diesem Ziel wird das heute vom Bundestag beschlossene Gesetz nicht gerecht.

NABU-Kommentar zur Grundsteuerreform – Miller: Länder sollten Spielraum nutzen und eine Bodenwertsteuer einführen

18. Oktober 2019

Berlin – Der NABU begrüßt, dass der Bundestag sich im Zuge der Grundsteuerreform entschieden hat, den Ländern bei der Gestaltung der Grundsteuer den Freiraum einzuräumen, eigene Wege zu gehen. Den heutigen Bundestagsbeschluss kommentiert NABU-Bundesgeschäftsführer Leif Miller:

„Wir erwarten nun von den Ländern, sich mit der Bodenwertsteuer als Alternative zum mangelhaften Bundesmodell zu beschäftigen. Die vom Bund beschlossene Neuregelung ist unzulänglich, da es die bestehenden Probleme der Grundsteuer verstetigt und keine Anreize für kompaktere Städte schafft. Daher empfiehlt der NABU den Ländern die Bodenwertsteuer als rechtssichere, einfach umsetzbare und nachhaltigere Option. Eine Bodenwertsteuer schafft Anreize, innerörtliche bebauungsfähige Flächen zu nutzen und bremst den Flächenverbrauch am Stadtrand.

Die als Bestandteil der Reform mit verabschiedete „Grundsteuer C“, mit der Brachflächen höher besteuert werden sollen, ist ebenfalls keine Alternative zur Bodenwertsteuer, weil sie die Bodenspekulation nur punktuell bekämpft.

Der NABU kritisiert, dass der Bundestag bei der Gestaltung des Modells keine Verbändeanhörung durchgeführt hat und nicht auf die erhebliche Kritik an Verfassungskonformität und Umsetzbarkeit ihres Grundsteuermodells eingegangen ist.“

BN fordert: Bayern soll Bodenwertsteuer einführen

18. Oktober 2019

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 realitätsgerechten 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 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, Mietswohnungen 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.

Weg frei für Bodenwertsteuer in den Ländern

16. Oktober 2019

Berlin – Der bundesweite Aufruf «Grundsteuer: Zeitgemäß!» begrüßt die Verständigung zwischen Bundesregierung und FDP-Bundestagsfraktion, dass für Zwecke des Länderfinanzausgleichs für die Steuerpflichtigen keine zusätzlichen Erklärungspflichten entstehen werden. Dies klarzustellen war wichtig, weil ansonsten in Ländern, die aus Vereinfachungsgründen vom Grundsteuer-Bundesmodell abweichen, unnötige Daten hätten erhoben werden müssen. Mit der heutigen Verständigung ist der Weg zur Einführung einer Bodenwertsteuer in den Ländern frei. Die aufwendige Erhebung gebäudebezogener Daten wie etwa der Wohnflächen ist damit entbehrlich.

Verstoß gegen Grundgesetz vorhersehbar, Plan B der Länder gefragt

15. Oktober 2019

Berlin – Am Freitag, den 18. Oktober, möchte der Deutsche Bundestag das von der Bundesregierung vorgelegte, aber ziemlich sicher mit dem Grundgesetz unvereinbare Gesetz zur Reform der Grundsteuer verabschieden. Bereits am Mittwoch, den 15. Oktober, befasst sich der federführende Finanzausschuss abschließend mit der umstrittenen Gesetzesvorlage.

Um der vorhersehbaren Bruchlandung des Bundesmodells vor dem Bundesverfassungsgericht zu entgehen, rät das bundesweite Bündnis „Grundsteuer: Zeitgemäß!“ den Ländern dringend zur Ausarbeitung eines „Plan B“. Co-Sprecher Dr. Ulrich Kriese: „Mit ihrem Gesetzesvorhaben setzt die Bundesregierung die Grundsteuer insgesamt als wichtige Einnahmequelle der Kommunen leichtfertig aufs Spiel. Wir empfehlen daher den Ländern die Bodenwertsteuer als rechtsichere sowie schnell und einfach umsetzbare Reformalternative.“

Mit ihrem Gesetzesvorhaben begibt sich die Bundesregierung auf äußerst dünnes Eis. Trotz erheblicher Zweifel an Verfassungskonformität und Umsetzbarkeit hat die Bundesregierung keine Verbesserungen am Gesetzentwurf vorgenommen. Die bei wichtigen Gesetzesvorhaben übliche Verbändeanhörung hat sie unterlassen. Alternativlösungen und einem konstruktiven Dialog mit der Zivilgesellschaft hat sie sich verschlossen. Co-Sprecher Prof. Dr. Dirk Löhr: „Die Bundesregierung hat es bislang versäumt, auf die Kritik der Verfassungs- und Steuerexperten einzugehen und hält bei Wohngrundstücken an einer Bemessungsgrundlage fest, welche zu einer systematischen Ungleichbehandlung führt und einen offensichtlichen Verstoß gegen den Gleichheitssatz des Grundgesetzes darstellt.“

Oberbürgermeister und Bürgermeister aus Baden-Württemberg plädieren für Bodenwertmodell

26. September 2019

Die Oberbürgermeister von Stuttgart, Böblingen, Ulm, Tübingen, Schwäbisch-Gmünd und der Bürgermeister von Weil der Stadt wenden sich gemeinsam an Ministerpräsident Winfried Kretschmann und plädieren für das Bodenwertmodell als baden-württembergische Lösung zur Reform der Grundsteuer.

► [Download \(PDF\) des Schreibens](#)

Grundsteuer verfassungsfest reformieren – Länderöffnungsklausel muss reine Bodensteuer ermöglichen

19. September 2019

Berlin – Zur morgigen Bundesratssitzung erklärt „Grundsteuer: Zeitgemäß!“:

Wir erwarten von der Länderkammer, die massiven verfassungsrechtlichen Bedenken gegen den Gesetzesentwurf der Bundesregierung ernst zu nehmen und nur eine verfassungskonforme Grundsteuerreform zuzulassen.

Die aufwändige und streitanfällige Gebäudebewertung ist das größte Hindernis für eine verfassungskonforme und fristgerechte Reform der Grundsteuer. Dies bestätigte zuletzt die öffentliche Expertenanhörung vor dem Finanzausschuss des Deutschen Bundestages. Weitere Vereinfachungen bei der Gebäudebewertung, wie sie nunmehr vom Finanzausschuss des Bundesrates gefordert werden, würden die verfassungsrechtlichen Risiken keineswegs mindern, sondern vergrößern: Systematische Verletzungen des Gleichheitssatzes auf breiter Front würden sehenden Auges in Kauf genommen. Die einzig vernünftige Antwort darauf ist eine radikale Vereinfachung der Grundsteuer zu einer Bodenwertsteuer auf Basis der praktisch flächendeckend vorliegenden Bodenrichtwerte.

Hierzu erwarten wir, dass der Bundesrat die im Gesetzentwurf vorgesehene Länderöffnungsklausel vor allem mit Blick auf die Konsequenzen auf den Länderfinanzausgleich sorgfältig prüft. Die Öffnungsklausel muss umfassend sein. Diejenigen Länder, welche die Öffnungsklausel für ein eigenes Grundsteuergesetz nutzen möchten, dürfen weder rechtlich noch faktisch an der Vereinfachung der Grundsteuer zu einer reinen Bodensteuer gehindert werden. Die Länder dürfen insbesondere nicht zu personal- und kostenintensiven Gebäudedatenerhebungen oder gar zu vereinheitlichten Steuererklärungen verpflichtet werden. Dies würde den Sinn der Öffnungsklausel konterkarieren und wäre nichts Anderes als ein komplettes und verantwortungsloses Politik- und Gesetzgebungsversagen.

Stellungnahmen der Experten zur Grundsteuerreform

16. September 2019

Im Rahmen der Anhörung vor dem Finanzausschuss des Deutschen Bundestages vom 11. September 2019 zur Grundsteuerreform äußerten sich Prof. Dr. Johanna Hey und Prof. Dr. Dirk Löhner in ihren Stellungnahmen zur Bodenwertsteuer wie folgt:

Prof. Dr. Johanna Hey: „Die Grundsteuer-Reform steht unter erheblichem Zeitdruck. Das Streichen der Gebäudekomponente und die Ausgestaltung als reine Bodenwertsteuer scheint auch vor diesem Hintergrund die einzige Lösung, bis zum 31.12.2019 zu einem verfassungskonformen Reformgesetz zu kommen.“ ► [Stellungnahme Prof. Dr. Johanna Hey](#)

Prof. Dr. Dirk Löhr: „Die benannten Probleme des Gesetzentwurfs zur Grundsteuer B und C sowie der Flächensteuer ließen sich einfach lösen, indem auf die Einbeziehung der Gebäude gänzlich verzichtet und lediglich die Bodenwerte der Besteuerung zugrunde gelegt würden (Bodenwertsteuer). Die starke Differenzierung der Bodenwertsteuer nach Lagen könnte durch die optionale Zumischung einer Bodenflächenkomponente anstatt einer Gebäudekomponente abgeschwächt werden (Difu-Modell). Einem ständigen Anstieg der Grundsteuern aufgrund steigender Bodenwerte könnte einfach durch die Rückindexierung mit Bezug auf einen „generalisierten Bodenrichtwert“ begegnet werden.“ ► [Stellungnahme Prof. Dr. Dirk Löhr](#)

Bürokratisierung der Grundsteuer stoppen – Öffnungsklausel für reine Bodensteuer nutzen

11. September 2019

Berlin – Anlässlich der heutigen Anhörung im Deutschen Bundestag über die Gesetzentwürfe der Bundesregierung zur Reform der Grundsteuer erklärt das bundesweite Bündnis „Grundsteuer: Zeitgemäß!“:

Indem die Bundesregierung an der Besteuerung von Gebäuden festhält, vertut sie eine riesengroße Chance für eine echte Reform der Grundsteuer. Sie macht dies zwar in Kenntnis der Reformoption „reine Bodensteuer“, jedoch ohne diese jemals ernsthaft geprüft zu haben. Dabei ist die Vereinfachung der Grundsteuer in eine reine Bodensteuer naheliegend. Viele gute Gründe sprechen dafür, keine stichhaltigen Argumente dagegen.

Wir erwarten nun vom Bundestag und vom Bundesrat, im weiteren Gesetzgebungsverfahren darauf zu achten, dass die Reformoption reine Bodensteuer im Rahmen der vorgesehenen Länderöffnungsklausel tatsächlich offen bleibt. Länder, welche die Öffnungsklausel für ein eigenes Grundsteuergesetz nutzen möchten, dürfen weder rechtlich noch faktisch an der Vereinfachung der Grundsteuer zu einer reinen Bodensteuer gehindert werden. Auch, wenn das neue Bundesmodell in Zukunft maßgeblich für den Länderfinanzausgleich wird, dürfen sie nicht zu personal- und kostenintensiven Gebäudedatenerhebungen oder gar zu vereinheitlichten Steuererklärungen verpflichtet werden. Dies würde den Sinn der Öffnungsklausel konterkarieren und wäre nichts anderes als ein komplettes und verantwortungsloses Politik- und Gesetzgebungsversagen.

Der Präsident des Deutschen Mieterbundes, Lukas Siebenkotten, erklärt: „Eine reine Bodensteuer würde zu Investitionen anregen und somit dazu beitragen, dass mehr dringend benötigter Wohnraum entsteht. Sie wäre zudem nur als reine Eigentümersteuer vorstellbar und dürfte nicht als Nebenkosten auf die Mieter umgelegt werden. Aus sozialer Sicht wäre eine reine Bodensteuer daher die beste Lösung.“

Prof. Dr. Dirk Löhr, Hochschule Trier, Co-Sprecher von „Grundsteuer: Zeitgemäß!": „Die Komplexität und die Unstimmigkeiten des Bundesmodells sind der Gebäudebewertung geschuldet. Eine reine Bodensteuer ist hingegen einfach umsetzbar, gerecht und effizient. Hoffentlich machen die Länder künftig hiervon Gebrauch.“

Dr. Ulrich Kriese, Co-Sprecher von „Grundsteuer: Zeitgemäß!" und Sprecher für Bau- und Siedlungspolitik des Naturschutzbund Deutschland: „Mit einer reinen Bodensteuer könnte sich die Bundesregierung die Sonder-Grundsteuer C auf Wohnbaugrundstücke komplett sparen. Denn bei einer reinen Bodensteuer werden unbebaute Grundsteuer automatisch höher besteuert – und dies ganz ohne zusätzlichen Verwaltungsaufwand.“

Gesetzentwurf der großen Koalition: Kompliziert und ungerecht, Verfassungstauglichkeit fraglich

24. Juni 2019

Zu dem Kabinettsbeschluss zur Reform der Grundsteuer am vergangenen Freitag erklärt das Bündnis „Grundsteuer: Zeitgemäß!":

Lage, Lage, Lage: Tatsächlich hängen Wertunterschiede von Immobilien ganz maßgeblich von Lagemerkmalen ab. Doch der Gesetzentwurf der Bundesregierung vernachlässigt diese Erkenntnis in eklatanter Weise. So ist beabsichtigt, die Bewertung von Wohngrundstücken im Wesentlichen anhand von gemeindeweiten Durchschnittsmieten vorzunehmen. Für zwei Gebäude gleichen Typs, gleicher Größe und gleichen Alters innerhalb ein und derselben Gemeinde kennt der Gesetzentwurf also nur eine Miete. Der Bodenwert, welcher Lagequalitäten abbildet, geht nur schwach, weil in abgezinster Form in die Wertermittlung ein. Damit würden für die von der Bundesregierung vorgelegte neue grundsteuerliche Bewertung Lageunterschiede eine deutlich geringere Rolle spielen als bei der Verkehrswertermittlung von Immobilien. Mit einer solchen, im Gesetzesentwurf nicht hinreichend begründeten Vernachlässigung von Lageunterschieden nähert sich die Belastungswirkung von Wohnimmobilien stark der u.a. von Bayern geforderten reinen Flächensteuer an. Wohnimmobilien in guten Lagen würden ähnlich wie bei der Flächensteuer im Verhältnis zu ihrem Verkehrswert steuerlich zu gering, solche in schlechten Lagen zu hoch belastet. Bei Nichtwohngebäuden nimmt der Gesetzentwurf wiederum eine Differenzierung nach

Lagen vor. „Es ist sehr zweifelhaft, ob der Gesetzentwurf den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts einer realitätsbezogenen und damit gleichheitsgerechten Bewertung entspricht“, sagt Prof. Dr. Dirk Löhr, Co-Sprecher der Initiative „Grundsteuer: Zeitgemäß!“.

Zudem sind Konflikte mit den Steuerpflichtigen vorgezeichnet. Beispielsweise wird die korrekte Ermittlung der Wohnfläche zahlreiche Eigentümer vor Schwierigkeiten stellen. Außerdem soll bei Modernisierungen die Nutzungsdauer gegebenenfalls angepasst werden; die Maßstäbe hierfür sind jedoch vollkommen unklar. Dirk Löhr: „Letztlich ist das vorgesehene Bewertungsverfahren kompliziert und trotzdem ungerecht.“

„Sämtliche Probleme des vorgelegten Gesetzentwurfs sind auf den Einbezug der Gebäude zurückzuführen“, stellt Dr. Ulrich Kriese fest, ebenfalls Co-Sprecher der Initiative „Grundsteuer: Zeitgemäß!“. All diese Probleme könnte man sich ersparen, indem man sich bei der grundsteuerlichen Bemessungsgrundlage auf den Bodenwert beschränkt. Ulrich Kriese: „Die vorgesehene Öffnungsklausel ermöglicht im Grundsatz auch eine reine Bodensteuer. Allerdings ist noch nicht klar, ob die im Gesetzentwurf der Bundesregierung enthaltene Änderung des Finanzausgleichsgesetzes diese Reformoption am Ende nicht durch die Hintertür faktisch ausschließt.“

Die Initiative „Grundsteuer: Zeitgemäß!“ fordert die Umstellung der Grundsteuer auf eine reine Bodensteuer. Diese wäre anhand der flächendeckend vorliegenden Bodenrichtwerte sehr einfach zu ermitteln und zu administrieren, der Bürokratieaufwand ließe sich auf ein Minimum beschränken.

Petition „Für eine gerechte und nachhaltige Bodenordnung mithilfe einer Bodenwertsteuer“

23. Juni 2019

Im Rahmen des Deutschen Evangelischen Kirchentages wurde am Wochenende die Resolution „Für eine gerechte und nachhaltige Bodenordnung“ verabschiedet. Die Resolution fordert die Einführung einer Bodenwertsteuer und wurde von über 500 Teilnehmer unterstützt. Nähere Informationen finden Sie [Hier >>](#)

Sie können die Resolution weiter unterstützen in dem Sie die Petition [Für eine gerechte und nachhaltige Bodenordnung mithilfe einer Bodenwertsteuer](#) auf Change.org unterstützen. Die Petition ist eine Ergänzung für alle Unterstützer einer Bodenwertsteuer, die nicht die Chance hatten die Resolution auf dem Kirchentag zu unterstützen.

IW Köln: Nicht ohne die Bodenwertsteuer

17. Juni 2019

Am Wochenende hat sich das Bundeskabinett auf die Eckpfeiler einer Grundsteuerreform geeinigt. Dem Vernehmen nach hat Finanzminister Olaf Scholz auch die Öffnungsklausel für die Länder akzeptiert. Wichtig ist nun, dass diese Klausel auch wirklich offen ausgestaltet wird und eine Bodenwertsteuer zulässt. Dann wäre die historisch einmalige Chance tatsächlich genutzt, die Grundsteuer einfach, gerecht und investitionsfreundlich zu reformieren.

► [Appell des IW Köln: Nicht ohne die Bodenwertsteuer](#)

NABU: Öffnungsklausel muss Bodensteuer ermöglichen

17. Juni 2019

„Wir begrüßen, dass den Ländern durch eine Öffnungsklausel eigene Grundsteuermodelle ermöglicht werden sollen“, so NABU-Bundesgeschäftsführer Leif Miller. „Wir erwarten allerdings, dass der Gesetzgeber den Ländern einen weiten Handlungsspielraum einräumt. Insbesondere sollten sie die Möglichkeit erhalten, auf eine Besteuerung von Gebäuden zu verzichten und die Grundsteuer als reine Bodensteuer auszugestalten. Diese schafft Anreize, innerörtliche bebauungsfähige Flächen zu nutzen und bremst den Flächenverbrauch am Stadtrand. Damit wird das Erreichen des städtebauliche Ziels, Innen- vor Außenentwicklung, unterstützt.“

► [NABU begrüßt Einigung bei Grundsteuer](#)

frontal21 über die Vorzüge der Bodenwertsteuer

28. Mai 2019

„Ein weiteres Modell, die Berechnung der Steuer nach Bodenwert, wird im politischen Berlin kaum diskutiert, findet aber Unterstützung von einem breiten gesellschaftlichen Bündnis – darunter der Naturschutzbund Deutschland, das Institut der Deutschen Wirtschaft, der

Deutsche Mieterbund und zahlreiche Bürgermeister.“

► [ZDFmediathek \(7:45 Minuten\): Gerechte Grundsteuer – Wie lässt sich Bodenspekulation verhindern?](#)

Appell an Bund und Länder

14. März 2019

«Grundsteuer: Zeitgemäß!» setzt weiterhin auf die Kraft der guten Argumente und darauf, dass die Politik noch zur Vernunft kommt. Mit kombiniertem Bodenwert-/Bodenflächenmodell ließen sich die vermeintlich unvereinbaren Positionen zwischen einem wertabhängigen und einem wertunabhängigen Reformansatz auf eine konstruktive und überzeugende Art überbrücken.

► [Brief an den Bundesfinanzminister, die Ministerpräsidenten und Finanzminister der Länder sowie an die Fraktionsvorsitzenden im Deutschen Bundestag](#)

Interview beim Politik-Podcast ☒ „Einmischen!“

11. März 2019

Ulrich Kriese im Interview mit Jenny Günther auf ihrem Politik-Podcast [Einmischen!](#)

0:00 / 0:00

**Der „große Charme“ der Bodenwertsteuer:
Boris Palmer im Gespräch**

20. Februar 2019

Tübingens Oberbürgermeister Boris Palmer, Erstunterzeichner des Aufrufs „Grundsteuer: Zeitgemäß!“, spricht im Deutschlandfunk über die vielen Vorteile der Bodenwertsteuer.

0:00 / 0:00

Bündnis „Grundsteuer: Zeitgemäß!“ lehnt vermeintlichen Kompromiss der Finanzminister ab: Grundsteuer kann und muss ohne Gebäudekomponente auskommen

2. Februar 2019

Der am 1. Februar 2019 verkündete „[Kompromiss](#)“, der angeblich alle 16 Länder befriedigen soll, ist höchst widersprüchlich und immer noch viel zu komplex. Eine nachvollziehbare und auch steuerrechtlich tragfähige Gesetzesbegründung lieferten die Finanzminister keine.

Bei Wohngrundstücken soll ein vereinfachtes Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen. Grundsätzlich sollen in die Bewertung neben dem Bodenrichtwert nun durchschnittliche Nettokaltmieten und das Baujahr der Gebäude einfließen. Das (ursprüngliche) Baujahr eines Gebäudes kann aber kaum einen Hinweis auf dessen Wert geben. Eine Regelung für Anbauten, Totalrenovierungen und andere wertrelevante Veränderungen am Gebäude fehlt ebenso wie eine inhaltliche Begründung dafür (die Rede ist von bloßen „Vereinfachungsgründen“), warum alle Gebäude mit Baujahr vor 1948 gleichbehandelt werden sollen. Werden Neubauten – wie offensichtlich geplant – höher besteuert als Altbauten, bestraft dies die Investitionstätigkeit. Nettokaltmieten als Bemessungsgrundlage führen dazu, dass Mieter, die heute schon vergleichsweise viel Miete zahlen, künftig auch noch mit einer vergleichsweise hohen Grundsteuer belastet würden. Dies befördert die Gentrifizierung und beschleunigt die Verdrängung von Geringverdienern aus den Innenstädten.

Nach wie vor sind vom Grundstückseigentümer im Rahmen einer Steuererklärung Gebäudeflächen zu ermitteln. Nach welchen Maßstäben dies der Eigentümer durchführen soll, ist unklar. Ein besonderes Problem stellen Geschäftsgrundstücke dar, bei denen keine Mieten vorliegen. Hier soll ersatzweise das Sachwertverfahren angewendet werden, das – nicht zuletzt mit Blick auf die

Gebäudeflächenermittlung – praktisch sehr aufwändig durchzuführen sein dürfte. Die Bewertung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke (Grundsteuer A) ist ebenfalls sehr aufwändig ausgestaltet.

Die bereits flächendeckend vorliegenden Bodenrichtwerte wären für eine einfache und gerechte Reform der Grundsteuer völlig ausreichend. In ihnen spiegeln sich Grundstückswert, bestehende Baurechte und Umfang der kommunalen Leistungen hinreichend wider. Die Grundsteuer ist ein Äquivalent für die kommunalen Leistungen, die dem Grundstückseigentümer zugutekommen. Dieser profitiert in jedem Fall von den kommunalen Leistungen, unabhängig von seiner baulichen Tätigkeit. Die Grundsteuer kann problemlos ohne Gebäudekomponente auskommen. Eine Gebäudekomponente in der Grundsteuer, in welcher Form auch immer, ist nicht nur überflüssig, sondern kontraproduktiv.

Video: Grundsteuerreform und Bodenwertsteuer einfach erklärt

20. Dezember 2018

In Zusammenarbeit mit dem NABU Deutschland e.V. entstand ein kurzer Erklärfilm zur Grundsteuerreform.

Brief an alle rund 11.300 Bürgermeisterinnen und Bürgermeister

19. Dezember 2018

Unser Bündnis hat alle Bürgermeisterinnen und Bürgermeister der knapp 11.300 Städte und Gemeinden in Deutschland angeschrieben und wirbt bei ihnen um Unterstützung für die Reformoption Bodenwertsteuer. Das Schreiben ist unterzeichnet von Olaf Tschimpke (Präsident Naturschutzbund Deutschland), Dr. Franz-Georg Rips (Präsident Deutscher Mieterbund) sowie Prof. Dr. Detlef Kurth (Vorstandsvorsitzender Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung) und nennt die wichtigsten Argumente für eine Bodenwertsteuer.

► [Brief an alle BürgermeisterInnen vom 14. Dezember 2018](#)

Pressemitteilung zu Reformvorschlägen von Olaf Scholz:

Nur Bodenwertmodell entlastet das Wohnen für die Mehrzahl der Haushalte

29. November 2018

Wir lehnen die Reformvorschläge von Bundesfinanzminister Olaf Scholz im Ganzen ab und fordern den Minister und die Finanzministerkonferenz auf, sich nun endlich dem schon lange auf dem Tisch liegenden Bodenwertmodell zuzuwenden.

▶ [Pressemitteilung vom 29. November 2018](#)

Analyse der irreführenden Modellrechnungen der Immobilienverbände

16. November 2018

Sowohl die vom Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) und Haus & Grund Deutschland in Auftrag gegebene und am 17. September 2018 der Öffentlichkeit präsentierte [Studie des ifo Instituts](#) als auch [Berechnungen des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen \(GdW\)](#) schüren die Illusion, dass eine Grundsteuer, die nur auf Grundstücks- und Gebäudeflächen anstelle von -werten abstellt, zu keinen nennenswerten Höherbelastungen sowohl bei Eigentümern als auch Mietern führt. Ein genauer Blick auf die Zahlen offenbart, dass die Hebesätze der Kommunen jeweils unverändert übernommen wurden. Dies hat aber mit der Realität und auch mit seriösen Modellrechnungen wenig zu tun: Den Kommunen steht es weiterhin frei, ihre Hebesätze anzupassen – unabhängig vom Modell.

▶ [Analyse der GdW-Berechnungen](#)

▶ [Analyse der ifo-Studie](#)

2. November 2018

In einer Mitgliederumfrage für die [WirtschaftWoche](#) ließ der Bundesverband Deutscher Volks- und Betriebswirte (bdvb) über die Reformalternativen Bodenwertmodell, Kostenwertmodell und Flächenmodell abstimmen. Eine relative Mehrheit der knapp 320 Umfrageteilnehmer sprach sich für eine Bodenwertsteuer aus (34,5 Prozent). 28 Prozent präferieren das Flächenmodell. Nur rund 20 Prozent sind für das Kostenwertmodell.

Fernsehbeitrag: Wie gerecht wird die neue Grundsteuer?

9. Oktober 2018

Die [NDR-Sendung Panorama 3](#) erklärt in einem achtminütigen Beitrag anhand konkreter Fallbeispiele und Zahlen, wie sich das reine Flächenmodell im Vergleich zum Bodenwertmodell auswirken würde. Deutlich wird die massive Ungerechtigkeit des Flächenmodells.

► [Zahllastverschiebungsrechnungen unter Aufkommensneutralität](#)

Eigentümer- und Vermietersverbände präsentieren unvollständige und unrealistische Modellrechnung

17. September 2018

Unsere [Pressemitteilung vom 17. September 2018](#) zu der von Haus & Grund Deutschland und Zentralem Immobilien Ausschuss (ZIA) präsentierten Auftragsstudie des ifo-Instituts

In unserem Papier „[Fehler der Flächensteuer](#)“ machen wir darauf aufmerksam, dass das von der Immobilienwirtschaft favorisierte Modell ungerecht und vermutlich nicht verfassungsgemäß ist, einen großen Erhebungsaufwand mit sich brächte und zudem bauliche Investitionen bestrafen und Spekulation mit Grundstücken begünstigen würde. Darüber hinaus gibt es auch grundsätzlich – egal ob mit

wertabhängiger oder wertabunabhängiger Komponente – „Gute Gründe gegen eine Gebäudesteuer“, die wir ebenfalls in einem kurzen Papier zusammengefasst haben (letzte Aktualisierungen am 16. März 2020).

Münchener Initiative für ein soziales Bodenrecht:

Kommunaler Impuls zu einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik

11. Juli 2018

Die 2017 gegründete überparteiliche Münchener Initiative für ein soziales Bodenrecht (www.initiative-bodenrecht.de) hatte am 22./23. Juni 2018 zum Münchner Ratschlag zur Bodenpolitik eingeladen, um Handlungsvorschläge aus kommunaler Perspektive zu bündeln und Forderungen an den Gesetzgeber zu formulieren. Unser Aufruf war ebenfalls vertreten. Das Abschlussdokument „[Kommunaler Impuls zu einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik](#)“ fasst wesentliche Ergebnisse des Ratschlags aus kommunaler Perspektive zusammen und äußert sich natürlich auch zur Grundsteuerreform:

„Der Bund muss bei der anstehenden Reform der Grundsteuer ein Modell schaffen, das bodensparende Bauweisen befördert und Anreize setzt, bestehendes Baurecht auszuschöpfen. Einen guten Ansatz geben das Bodenwertmodell und die Ermöglichung eines zonierte Satzungsrechts. (...) Das Bodenwertmodell, das den Bodenrichtwert mit der Grundstücksgröße multipliziert, ist einem kombinierten Modell, das Grundstück und Gebäude berücksichtigt, überlegen, weil es nicht das Brachliegenlassen von Grundstücken oder die unzureichende Ausnutzung des vorhandenen Baurechts befördert, sondern zu einer gemeinwohlorientierten Flächennutzung anregt. Das Bodenwertmodell ist einfach und kostengünstig zu administrieren.“

„Grundsteuerreform – eine bodenlose Odyssee?“

Nachlese zum öffentlichen Fachgespräch am 5. Juli 2018 in Köln

10. Juli 2018

Am 5. Juli fand in Kooperation mit dem Institut der deutschen Wirtschaft in Köln ein öffentliches Fachgespräch zur Grundsteuerreform

statt. Die Präsentationen zu den Impulsvorträgen können Sie hier herunterladen.

Henry Wilke („Grundsteuer: Zeitgemäß!“)

[Grundsteuerreform – eine bodenlose Odyssee?](#)

Dr. Ralph Henger (Institut der deutschen Wirtschaft Köln)

[\(Keine alternativen\) Fakten zur aktuellen Grundsteuerdebatte](#)

Dr. Oliver Arentz (Institut für Wirtschaftspolitik an der Universität zu Köln)

[Vergleich der Reformmodelle](#)

Dr. Werner Fliescher (Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung)

[Ausgangslage / Modelle](#)

Neue Modellrechnungen belegen Vorteilhaftigkeit einer reinen Bodensteuer

9. April 2018 (aktualisiert am 22. Mai 2018)

Neue Modellrechnungen von Prof. Dr. Löhr zeigen, dass in kleinen Gemeinden bis hin zu mittleren Großstädten die Bodensteuer die größte Entlastung für Mehrfamilienhäuser bedeuten würde, die v.a. von Kleineigentümern und Mietern bewohnt werden. In Millionenstädten wie Hamburg oder Berlin würde eine Bodensteuer im Durchschnitt bei Mehrfamilienhäusern zu sehr ähnlichen Ergebnissen wie konkurrierende Modelle führen.

Ungenutzte Grundstücke erfahren bei einer Bodensteuer in sämtlichen Stadttypen sowohl gegenüber dem heutigen Zustand als auch gegenüber Verbundsteueralternativen (Einbeziehung des Gebäudes) eine deutlich höhere Belastung, so dass bebaubare und untergenutzte Grundstücke am ehesten mittels einer Bodensteuer mobilisiert und bebaut bzw. besser ausgenutzt werden.

► [Neue Berechnungen: Grundsteuerbelastungen bei Aufkommensneutralität \(Vergleich Metropole und Mittelstadt\)](#)

Grundsteuer verfassungswidrig – Weg frei für reine Bodensteuer

10. April 2018

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Urteil vom 10. April die Grundsteuer in ihrer heutigen Form erwartungsgemäß für verfassungswidrig erklärt. Die stark veraltete Einheitsbewertung verstößt gegen den im Grundgesetz verankerten Gleichheitsgrundsatz. Dem Gesetzgeber räumt das Gericht eine Frist bis zum 31. Dezember 2019 ein, um eine verfassungsgemäße Neuregelung zu erlassen.

Jetzt muss eine schnelle, unkomplizierte Lösung her, so die Einschätzung der Initiative „Grundsteuer: Zeitgemäß!“, denn ohne eine verfassungsgemäße Grundsteuer kommen auf die Kommunen nach Ablauf der Frist Einnahmeausfälle in Milliardenhöhe zu. Das Bundesverfassungsgericht stellte hierzu fest, dass der Gesetzgeber über einen weiten Spielraum zur Bestimmung des Steuergegenstandes verfügt. Dieser Urteilspruch erlaubt die Umsetzung einer einfachen und innerhalb der gesetzten Frist durchführbaren Variante, nämlich der Besteuerung des Bodenwertes.

► [Gemeinsame Pressemitteilung des NABU und des Deutschen Mieterbundes](#)

NEIN zu Grundsteuer C

8. Februar 2018

Dem Plan von CDU/CSU und SPD, den Gemeinden mittels Einführung einer Grundsteuer C-Option die Möglichkeit einzuräumen, die Verfügbarmachung von bebaubaren Grundstücken für Wohnbauzwecke zu verbessern, erteilt das Bündnis „Grundsteuer: Zeitgemäß!“ eine klare Absage. Eine solche Grundsteuer C wäre eine völlig unnötige, streitanfällige Verkomplizierung des Grundsteuerrechts und ein Einfallstor für Partikularinteressen. Nur ein Teil der in Frage kommenden Flächenpotenziale würde damit erfasst. Für gewerblich nutzbare Grundstücke, teilbebaute Grundstücke mit Ausnutzungsreserven sowie für Grundstücke mit leer stehenden oder untergenutzten Gebäuden gäbe es weiterhin keinerlei fiskalischen (Wieder-)Nutzungsanreiz.

Eine separate Grundsteuer-Kategorie für unbebaute Wohnbaugrundstücke änderte nichts an dem grundlegenden Problem, dass die Grundsteuer B im Kern eine Gebäudesteuer ist bzw. bliebe, mit allen damit verbundenen Nachteilen. Mit der vom Bündnis „Grundsteuer: Zeitgemäß!“ vorgeschlagenen Vereinfachung der Grundsteuer insgesamt in eine reine Bodensteuer würden unbebaute, aber bebaubare

Grundstücke automatisch höher besteuert, und zwar mit weniger statt mehr Bürokratie, ganz ohne Ausnahmen und neue Ungerechtigkeiten.

Mit der reinen Bodensteuer würde lediglich der Bodenwert der Grundstücke besteuert, der die Bebaubarkeit bereits mit einpreist. Gleichwertige Grundstücke in gleicher Lage mit gleichen Baurechten würden somit identisch besteuert – unabhängig von der realisierten Bebauung. Dies würde die mit der Gebäudebesteuerung einhergehenden Fehlanreize und Marktverzerrungen ausschließen: Bauliche Investitionen würden nicht länger durch eine höhere Steuer bestraft. Spekulation und das Brachliegenlassen von Baugrundstücken würde nicht mehr durch eine niedrigere Grundsteuer belohnt werden.

Der Vorschlag der Koalitionäre mag ein richtiges Ziel vor Augen haben, der gewählte Weg führte aber in eine Sackgasse. Schon die Erfahrungen mit der Grundsteuer C in den Jahren 1961/62 sollten eine Warnung sein, sie sprechen klar gegen eine Wiederbelebung derselben. Auf Druck gut organisierter Interessengruppen wurden in das damalige Gesetz zahlreiche Ausnahmetatbestände aufgenommen, was zu zahlreichen Ungerechtigkeiten führte.

Darüber hinaus ist die Grundsteuer C keine Antwort auf die vom Bundesverfassungsgericht geäußerten Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit der gegenwärtigen Bemessungsgrundlage und ersetzt nicht die dringend notwendige Reform der Grundsteuer.

► [Pressemitteilung vom 8. Februar 2018](#)

Nachlese zur mündlichen Verhandlung des Bundesverfassungsgerichts

20. Januar 2018

Im Nachgang zur mündlichen Verhandlung des Bundesverfassungsgerichts entstanden mehrere ausführlichere Medienbeiträge über die Bodenwertsteuer. Besonders hervorheben möchten wir unseren [Gastkommentar im der Freitag](#), unser [Interview auf heute.de](#), ein [Interview mit Boris Palmer](#) sowie einen [ausführlichen Beitrag im Deutschlandfunk](#).

Im [SPIEGEL vom 20. Januar 2018](#) erklärte Bundesbauministerin Barbara Hendricks (SPD), dass sie den Finanzminister einer künftigen Bundesregierung in der Pflicht sehe, eine grundsätzliche Reform der Grundsteuer anzupacken. „Entscheidend ist, dass künftig allein der Bodenwert zählt und nicht mehr die Art des Gebäudes“, sagte sie.

Wie weiter mit der Grundsteuerreform

16. Januar 2018

Der vom Bundesrat gegen die Stimmen von Bayern und Hamburg im Herbst 2016 beschlossene Gesetzentwurf zur Änderung des Bewertungsgesetzes und des Grundgesetzes (als erste Stufe der Grundsteuerreform, siehe Meldung vom 4. November 2016) lag dem Bundestag seit Dezember 2016 vor. Die Regierungskoalition war jedoch unwillig, den Gesetzentwurf im Bundestag zu behandeln, so dass er mit Ende der Legislaturperiode im Sommer 2017 verfiel. Ein erneuter Beschluss im Bundesrat wäre somit erforderlich, um das Verfahren wieder aufleben zu lassen. Dabei ist Eile geboten, denn am 16. Januar 2018 fand am Bundesverfassungsgericht die mündliche Verhandlung über die Einheitswerte als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer statt (drei Richtervorlagen des Bundesfinanzhofs und zwei Verfassungsbeschwerden gegen Einheitswertbescheide und Grundsteuermessbescheide (1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12)). Ein Urteil wird vermutlich nicht lange auf sich warten lassen.

Die der Grundsteuer zugrunde liegende Bewertung basiert auf Einheitswerten, die für die alten Bundesländer aus dem Jahr 1964, für die neuen Bundesländer sogar aus dem Jahr 1935 stammen. Das Bundesverfassungsgericht prüft seit längerem die Einheitsbewertung für Stichtage ab dem 1. Januar 2008. Neue Einheitswert- und Grundsteuermessbescheide ergehen seit April 2012 daher nur vorläufig. Auch der Bundesfinanzhof hat 2015 dem Bundesverfassungsgericht die Frage vorgelegt, ob die Vorschriften über die Einheitsbewertung spätestens ab dem Bewertungsstichtag 1. Januar 2009 verfassungswidrig sind. Wenn die veralteten Einheitswerte für verfassungswidrig erklärt werden, droht schlimmstenfalls eine Aussetzung der Grundsteuer und damit ein Einnahmeausfall für die Kommunen, bis der Gesetzgeber ein verfassungskonformes Reformmodell verabschiedet. Mit Blick auf das von der Bundesratsmehrheit beschlossene, aber vermutlich erneut verfassungswidrige „Kostenwert“-Reformmodell erscheint die Haltung des Gesetzgebers jedoch abenteuerlich.

Pressemitteilung aus Anlass der mündlichen Verhandlung des Bundesverfassungsgerichts am 16. Januar 2018

10. Januar 2018

Modellrechnungen zeigen:

Die Grundsteuer-Reformalternative „reine Bodensteuer“

ist investitionsfreundlich, sozial und gerecht

Bündnis „Grundsteuer: Zeitgemäß!“ fordert reine Bodensteuer
und warnt vor der Verbreitung irreführender Zahlen

► [Pressemitteilung vom 10. Januar 2018](#)

Bodenwertsteuer kein Allheilmittel! – Kommentar zu Rundfunkbeitrag

4. Januar 2018

Das Bündnis „Grundsteuer: Zeitgemäß!“ unterstreicht die Kernbotschaft des im Deutschlandfunk am 28. Dezember 2017 gesendeten Beitrags [„Bodenwertsteuer kein Allheilmittel gegen Wohnungsnot“](#). Denn die Bodenwertsteuer ist eine reine – allokatonsneutrale – Fiskalsteuer. Sie kann nicht alle Probleme der Welt lösen. Vielmehr unterstützt sie die Verwirklichung der Ziele anderer Instrumente, namentlich die räumlich wirkenden Instrumente der Wohnungspolitik und Stadtplanung. Sie ersetzt nicht eine kluge und sozial verantwortliche Wohnungspolitik und Stadtplanung.

Vielerorts steigende Bodenpreise, die steuerbegünstigte Grundstücksspekulation und künstliche, weil steuerlich angeregte Baulandverknappung sind heute – mit der aktuellen Grundsteuer, also ohne Bodenwertsteuer – mitverantwortlich dafür, dass Menschen mit geringen Einkommen „aus der Stadt vertrieben werden“ und Haushalte mit normalen Einkommen nicht mehr „überall eine Wohnung bezahlen können“. Würde der aktuelle Grundsteuerreformplan des Bundesrates Gesetzeskraft erlangen, würde diese verzerrende Wirkung der Grundsteuer beibehalten: Grundstücksspekulation würde weiterhin grundsteuerlich belohnt, Bauland und Bauinvestitionen weiterhin künstlich verknappt. Demgegenüber würde eine Bodenwertsteuer Grundstücksspekulation unattraktiver machen, zu einer Erhöhung des Baulandangebots führen und zu baulichen Investitionen anregen. Damit hätte sie – auch das unterscheidet sie wohltuend vom Reformmodell des Bundesrates – eine dämpfende Wirkung auf Bodenpreise und Mieten. Von einer Bodenwertsteuer würden Mieter und Haushalte mit kleinen/mittleren Einkommen profitieren, weil sie i.d.R. vergleichsweise wenig Wohnfläche beanspruchen (Geschosswohnungsbau oder kleines bis durchschnittliches Einfamilienhaus).

Zwei weitere Ergänzungen/Kommentare zu o.g. Rundfunkbeitrag:

Die Grundsteuereinnahmen einer Gemeinde leiten sich nicht unmittelbar aus den Bodenwerten ab. Eine wichtige Stellschraube sind die Steuermesszahlen, die der Gesetzgeber vorgibt. Über die endgültige Einnahmehöhe bestimmen allein die Gemeinden mittels Hebesatz, über dessen Höhe sie autark entscheiden und den sie jederzeit nach oben oder unten anpassen können. „Schlagartig höhere Grundsteuern“ nach einer Reform der Grundsteuer gäbe es nur dann, wenn der Gesetzgeber keine Anpassung der Steuermesszahlen und die Gemeinden keine Anpassung der Hebesätze vornähmen. Das Bündnis „Grundsteuer: Zeitgemäß!“ spricht sich für eine aufkommensneutrale Reform der Grundsteuer aus, was auf eine markante Absenkung der Steuermesszahlen und/oder Hebesätze hinausläuft.

Zu der im Beitrag angesprochenen Idee, die Hebesätze nach Straßenzügen zu differenzieren: Mit einer solchen straßenweisen Differenzierung würde man die Bodenwertsteuer zu einer Lenkungssteuer machen und ihr so ihre wertvollste Eigenschaft, ihre Neutralität nehmen. Man würde sie mit Aufgaben belasten und letztlich überfrachten, die der Wohnungspolitik und Stadtplanung vorbehalten sind und bleiben sollten (siehe oben). Ganz zu schweigen von weiteren Nachteilen, die man sich damit einhandelte, wie Verkomplizierung, Bürokratisierung, Einfallstor für Partikularinteressen und Ungerechtigkeiten / Ungleichbehandlungen etc. Das Bündnis „Grundsteuer: Zeitgemäß!“ rät davon ausdrücklich ab.

Zur Vertiefung empfehlen wir unsere [„Fragen & Antworten“-Seiten](#).

Nachlese Henry-George-Tagung (1. November 2017)

9. November 2017

Am 1. November fand auf dem Gelände von ExRotaprint die Tagung [„Henry George – Ökonomischer Wegweiser durch das 21. Jahrhundert“](#) anlässlich des 120. Todestages des US-Ökonomen statt. Die Vorträge von Prof. Dr. Ottmar Edenhofer, Prof. Dr. Dirk Lühr und Dr. Ulrich Kriese können Sie hier herunterladen:

[Georgismus als Leitbild für die nachhaltige Nutzung globaler Gemeingüter?](#)

Prof. Dr. Ottmar Edenhofer

[Fortschritt und Armut – die Geoklassik von Henry George bis heute](#)

Prof. Dr. Dirk Lühr

Was tun gegen Bodenspekulation und Mietenwahnsinn?

Dr. Ulrich Kriese

Wir empfehlen hierzu auch den 19-minütigen Beitrag im Deutschlandfunk vom 15. Januar 2018: [Modell Bodensteuer: Wundermittel gegen Wohnungsnot?](#)

Infoblatt Bodenwertsteuer

3. November 2017 (zuletzt aktualisiert am 26. Mai 2020)

Auf einem zweiseitigen [Infoblatt](#) stellen wir knapp und verständlich die Vorzüge der Bodenwertsteuer und die Hintergründe zur Grundsteuerreform dar – inkl. Kontaktdaten, Ansprechpartner und Spendeninformation zu unserem Aufruf. Ideal, um weitere interessierte Mitmenschen von unserem Anliegen zu überzeugen!

Difu und vhw empfehlen Bodensteuer

20. Oktober 2017

In ihrer „Roadmap Bodenpolitik“ (Bodenpolitische Agenda 2020–2030) plädieren das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) und der Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung (vhw) dafür, „die Bodenwert- und Bodenflächensteuer als Referenzmodell für die Grundsteuerreform heranzuziehen.“

- ▶ [Langfassung](#)
- ▶ [Eckpunktepapier](#)

Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung empfiehlt Bodenwertsteuer

19. September 2017

Das Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung der Hans-Böckler-Stiftung spricht sich in einer neuen [Studie „Was tun gegen die Ungleichheit? – Wirtschaftspolitische Vorschläge für eine reduzierte Ungleichheit“](#), [IMK-Report 129/2017](#), für einen Umbau der bisherigen Grundsteuer in eine reine Bodenwertsteuer aus (Seite 17f.):

„Eine der bedeutsamsten Quellen von Ungleichheit ist der Besitz von Boden (...). Er erlaubt Monopolrenditen, die sich aus dem Umstand ergeben, dass das Angebot an Boden zum einen sehr unelastisch im Hinblick auf Preisbewegungen ist. In einer globalen Betrachtung ist es sogar völlig unelastisch, da der Bestand an Land naturgemäß nicht vermehrt werden kann. Zum zweiten ist Boden ebenfalls gleichmäßig regional verteilt. (...) Im Gegensatz zum Angebot an Boden tritt jedoch die Nachfrage nach dessen Nutzung regional geballt auf. In dieser Konstellation können die in Ballungsregionen per Zufall oder aus Absicht agierenden Bodenbesitzer ohne weitere eigene Anstrengungen markante monopolistische Renditen erzielen.

Im Ergebnis führt dies dazu, dass die Besitzer von Boden in Ballungsregionen ihre Einkommen und Vermögen merklich stärker steigern können als der Rest der Wirtschaft. Boden wird zu einem Gut, das maßgeblich die Position des Besitzers in der Einkommens- und Vermögensverteilung bestimmt (...). Will man die daraus resultierende Ungleichheit zumindest eindämmen, bietet sich eine Besteuerung des Bodenwerts an, die die Monopolrenten zumindest teilweise durch den Staat abschöpft.

(...) Generell erhöht eine Bodenwertsteuer den Druck zur effizienten wirtschaftlichen Nutzung eines Grundstücks, weil die Höhe der Steuer von der Bebauung des Grundstücks unabhängig ist. Für Ballungsgebiete mit hohen Grundstückswerten steigt dadurch der Anreiz für eine mehrgeschossige Bebauung. Dies wirkt angebotserhöhend und hat auf diesem Weg wieder Rückwirkungen auf die Höhe der Mieten und die Überwälzbarkeit der Steuer.“

Studie zur Entwicklung der Wohnungsbautätigkeit empfiehlt Bodenwertsteuer

25. April 2017

Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) haben am 24. April 2017 eine gemeinsame [Studie zur Entwicklung der Wohnungsbautätigkeit](#) veröffentlicht. Untersucht wurde die Neubautätigkeit in Aachen, Dresden, Düsseldorf, Freiburg und Nürnberg. Dazu wurden Experten aus

Wohnungsunternehmen und kommunalen Verwaltungen befragt. Die Studie beschreibt u.a., was die Innenentwicklung und den Bau bezahlbarer Wohnungen in wachsenden Städten hemmt und benennt eine Reihe von Maßnahmen zur Mobilisierung von Grundstücken. Dabei wird auch die Einführung einer Bodenwertsteuer und ein entsprechender Neuanlauf der Grundsteuerreform empfohlen:

„Der Verwertungsdruck für untergenutzte Grundstücke würde steigen, wenn im Rahmen einer Grundsteuerreform eine Bodenwertsteuer eingeführt würde. Besteuert würde das Ertragspotenzial eines Grundstücks ausgehend vom erzielbaren Bodenwert. Das Halten und Bewirtschaften nicht genutzter oder untergenutzter Grundstücke würde je nach Ausgestaltung (selbst bei Aufkommensneutralität) in einem Maß verteuert, mit dem ein Druck entsteht, aus der Grundstücksnutzung einen höheren Ertrag zu erzielen. Im Kern sind es steuersystematische Gründe, die seit Jahren gegen diesen Vorschlag vorgebracht werden (Verweis auf das Leistungsfähigkeitsprinzip). Die Besteuerung eines fiktiven, real nicht erzielten Ertrags macht tatsächlich bei den meisten Steuerarten wenig Sinn. So kann man die Einkommensteuerschuld kaum nach dem Ausbildungsgang bemessen und zum Beispiel auf einen arbeitslosen Mediziner anwenden. Angesichts der mittlerweile erreichten Dringlichkeit der wohnungspolitischen Aufgaben und der weithin anerkannten Vorteile einer Bodenwertsteuer kann das Festhalten an diesen prinzipiellen Erwägungen im Bereich der Grundsteuer allerdings immer weniger befriedigen. Von daher sollte ein neuer Anlauf unternommen werden, ein überzeugendes Konzept für die Bodenwertsteuer zu erarbeiten und dies in die Diskussion einzubringen.“

Ländermehrheitsbeschluss begünstigt Bodenspekulation und bestraft Bauwillige – Verstoß gegen Gleichheitssatz wahrscheinlich

Zu der am 4. November 2016 vom Bundesrat mehrheitlich beschlossenen Gesetzesinitiative

4. November 2016

Die Finanzministerinnen und Finanzminister der Länder hatten am 3. Juni 2016 mehrheitlich beschlossen, eine Bundesratsinitiative für eine bundesweite Neubewertung aller bebauten und bebaubaren Grundstücke zu starten. Die Neubewertungen sollen nach einer mehrjährigen Vorbereitung im Jahr 2023 beginnen und ab dann regelmäßig aktualisiert werden. Ab ca. 2027 sollen sie zur Neufestsetzung der Grundsteuer herangezogen werden. Für die Bewertung der Gebäude sollen die Herstellungskosten, die Gebäudeart und das Baujahr maßgebend sein. Ein diesem Beschluss entsprechender, von den Ländern Hessen und Niedersachsen am 23. September 2016 in den Bundesrat eingebrachter Gesetzesantrag (BR-Drucksache 515/16 in Verbindung mit 514/16) fand dort am 4. November 2016 eine Mehrheit. Sollte sich im weiteren Gesetzgebungsverfahren der Bundestag diesem Gesetzentwurf anschließen, bedeutet dies:

1. Jede bessere, effizientere Grundstücksausnutzung wie bspw. die Bebauung einer Baulücke, die Realisierung eines Anbaus oder eines Dachgeschossausbaus, würde mit einer höheren Grundsteuer bestraft. Die Schaffung einer neuen Wohneinheit könnte ohne Weiteres eine Steuererhöhung um 100 bis 200 Euro oder mehr zur Folge haben – wohlgemerkt nicht einmalig, sondern jährlich wiederkehrend.
2. Eigentümer großer oder wertvoller, an sich bebaubarer, aber baulich nicht oder nur teilweise ausgenutzter Grundstücke würden steuerlich weitgehend geschont. Grundstücksspekulation auf Kosten der Gemeinschaft (Städte und Gemeinden, Steuerzahler, Natur und Umwelt), also das Liegenlassen erschlossener, aber unbebauter und teilbeauter Grundstücke oder das Halten von Leerständen, bliebe steuerlich attraktiv. Die Kommunen müssten mehr und größere Neubaugebiete ausweisen als nötig.
3. Die Mieten würden insgesamt steigen, weil Wohnraum in nennenswertem Umfang weiterhin dem Markt vorenthalten würde, zu wenig neuer Wohnraum erstellt würde und die höhere Grundsteuer, die wie angedacht im Wesentlichen auf die Gebäude Bezug nimmt, 1:1 auf die Miete umgelegt werden kann.
4. Neubauten würden gegenüber modernisierten Altbauten vergleichbarer Wertigkeit steuerlich deutlich schlechter gestellt, weil nach den Vorstellungen der Ländermehrheit das Ursprungsbaujahr zählt und spätere Sanierungen und Modernisierungen – wie überhaupt, jenseits der Nutzungsart, jegliche baulichen und qualitativen Unterschiede zwischen Gebäuden gleichen Baujahrs – unberücksichtigt bleiben sollen. Demnach würden Ersteller neuer Wohnungen und Gebäude doppelt bestraft: Einmal für den Neubau an sich (siehe oben) und zusätzlich, indem die Steuerlast aller Bauten noch zu Lasten der Neubauten und zugunsten der Altbauten verschoben werden soll. Zwar ist es im Prinzip begrüßenswert, wenn Altbausanierungen und -modernisierungen nicht zu einer Steuererhöhung führen. Doch innerhalb der Systematik einer Gebäudebewertung – soll es gerecht zugehen – kann man nicht eine Gruppe gegen die andere ausspielen. Zumal das Ursprungsbaujahr, mithin ein im Wesentlichen daran orientierter Gebäude-„Kostenwert“ (ein von den Gesetzesinitianten neu eingeführter Begriff) kein hinreichender Indikator für die Leistungsfähigkeit sein kann. Gebäude können anhand von Pauschalherstellungskosten und unter Ausblendung nachträglicher Aufwertungen gar nicht vernünftig bewertet werden. Erste Modellrechnungen zeigen, dass u.a. auf viele Einfamilienhausbesitzer teils erhebliche, aber unter dem Gesichtspunkt der Leistungsfähigkeit gleichwohl nicht zu rechtfertigende Mehrbelastungen zukämen. Es ist absehbar: Gleichwertiges würde ungleich besteuert. Der Vorschlag der Ländermehrheit dürfte gegen den Gleichheitssatz und das Prinzip der Leistungsfähigkeit verstoßen. Einmal abgesehen davon würden Hauseigentümer von Staats wegen mit Grundstückswerten konfrontiert und verunsichert, die mit der Realität wenig gemein hätten.
5. Die neue Gebäudebewertung wäre nicht nur unzulänglich, sondern auch sehr aufwändig. Das zeigt sich schon darin, dass die Länder selbst mit einem Einführungszeitraum von rund 10 Jahren rechnen. Auch sind zahlreiche Schwierigkeiten absehbar, etwa die Erfassung

verschiedener Nutzungsarten innerhalb ein und desselben Gebäudes oder von gemischt genutzten Grundstücken oder die Bewerkstelligung einer regelmäßigen Fortschreibung.

Mit einer Umwandlung der Grundsteuer in eine reine Bodensteuer haben sich die Länder offensichtlich nicht näher befasst. Vielmehr bezeichnen sie ihren Ansatz als alternativlos. Das ist umso erstaunlicher, als dass demgegenüber eine reine Bodensteuer die richtige Antwort wäre auf die Herausforderungen der Zeit. Eine reine Bodensteuer wäre völlig neutral gegenüber Ausmaß, Art und Alter einer Überbauung. Ungleichbehandlungen und damit verknüpfte verfassungsrechtliche Probleme wären also von vornherein ausgeschlossen. Politisch gewünschte Abstufungen müsste der Gesetzgeber sachlich begründen und in Form differenzierter Steuermesszahlen oder Hebesätze zum Ausdruck bringen, nicht auf Ebene der Bemessungsgrundlage.

Nach den uns vorliegenden Informationen beinhalten die Pläne der Länder eine satellitengestützte Ermittlung von Gebäudeflächen und -höhen (und somit der Anzahl Stockwerke) in Kombination mit einer Erklärung des Grundstückseigentümers. Bauliche Investitionen wären zu Fortschreibungszwecken künftig meldepflichtig (Steuererklärung). Eigentümer, die auf steigende Bodenpreise spekulieren und bspw. leer stehende Gebäude dem Markt vorenthalten, sollen auch künftig einen Erlass der Grundsteuer beantragen können.

Gemeinsame Presseerklärung vom 20. September 2016: [NABU, Mieterbund und OB Boris Palmer: Aus Grundsteuer muss reine Bodensteuer werden, Beabsichtigte Neubewertung aller Gebäude muss grundsätzlich in Frage gestellt werden](#)

Zur Bewertung des Gesetzentwurfs durch das IW Köln (Download): [IW Kurzbericht vom 12. September 2016: Grundsteuerreform – Eine Bodensteuer wäre besser](#)

Zur Bewertung des Gesetzentwurfs durch Prof. Dr. Dirk Löhr (Download): [Fachaufsatz in BetriebsBerater Nr. 35/2016: Zum neuen Grundsteuer-Reformmodell der Länderfinanzminister – gerecht und verlässlich?](#)

Weitere kritische Beiträge verschiedener Autoren in (kostenpflichtige Bestellmöglichkeit): [ifo Schnelldienst Nr. 18/2016: Reform der Grundsteuer: Gerechtere Verteilung der Steuerlasten oder Kostenexplosion?](#)

Wohnungsnot beenden – Mit Grundsteuer und Bodenrecht Bauland aktivieren +++ Grundsteuer C („Baulandsteuer“) keine sinnvolle Lösung

Bericht von einer Podiumsdiskussion am 23. Mai 2016 in der Friedrich-Ebert-Stiftung in Berlin

29. Mai 2016

Erstmals seit Veröffentlichung des Aufrufs „Grundsteuer: Zeitgemäß!“ wurde am 23. Mai 2016 in Berlin in einem größeren Rahmen öffentlich und unter Beteiligung hochrangiger politischer Akteure die Frage diskutiert, wie die Grundsteuer zur Mobilisierung von Bauland eingesetzt werden kann. Prof. Martin zur Nedden vom Deutschen Institut für Urbanistik und Dr. Thilo Schaefer vom Institut der deutschen Wirtschaft sprachen sich für eine Umgestaltung der Grundsteuer in eine reine Bodensteuer aus. Finanzminister a.D. Dr. Carsten Kühl anerkannte ausdrücklich die Überlegenheit einer reformierten Grundsteuer in Form einer Bodensteuer gegenüber einer Grundsteuer mit verbundener Bemessungsgrundlage (Boden plus Gebäude), verwies jedoch auf die in eine andere Richtung laufende Debatte innerhalb der Finanzministerkonferenz. Finanzminister Dr. Norbert Walter-Borjans und Helmut Dedy vom Deutschen Städtetag hatten keine wesentlichen sachlichen Einwände gegen eine reine Bodensteuer. Für sie ausschlaggebend war bzw. ist stattdessen ein Zeit- bzw. Verfahrensstandargument nach mehr als 15 Jahren Variantendiskussion innerhalb der Finanzministerkonferenz. Sie beschwören den dort nahezu erreichten Konsens – mit einer Gebäudebewertung im Wesentlichen auf Basis pauschalisierter Sachwerte/Herstellungskosten – und möchten diesen offenkundig nicht durch ein Bekenntnis oder auch nur einen Prüfauftrag zur Bodensteuer gefährden bzw. gefährdet sehen. Ihrer Meinung nach könne das Gesetzgebungsverfahren bald beginnen und noch im Jahr 2017 abgeschlossen werden. Gleichwohl werde es dann noch etwa 10 Jahre dauern, bis alle Gebäude in Deutschland nach dem neuen Verfahren bewertet sein werden, so die Einschätzung des nordrhein-westfälischen Finanzministeriums.

Kommentar:

Die inzwischen mehr als drei Jahre seit Aufrufstart (Dezember 2012) wurden von den Finanzministern offenkundig nicht genutzt, um sich mit der Alternative „Bodensteuer“ vertieft auseinander zu setzen. Sonst wäre ihnen sicher aufgefallen, dass sich eine Bodensteuer flächendeckend in sehr viel kürzerer Zeit als 10 Jahre einführen ließe. Unter Verweis auf die zahlreichen positiven Aspekte (Bodenpreisdämpfung, Gerechtigkeit, Einfachheit, Investitionsfreundlichkeit etc.) ließe sich eine neu als Bodensteuer ausgestaltete Grundsteuer vermutlich auch vergleichsweise rasch und gestützt auf eine breite Mehrheit beschließen. Mit anderen Worten: Die Bodensteuer könnte längst Realität sein! Stattdessen nehmen die Finanzminister offenbar lieber eine unvermeidliche, jahrelange öffentliche Debatte über neue Gebäudewerte in Kauf.

Die sachlichen Vorzüge einer reinen Bodensteuer und ihre gute politische Vermittelbarkeit wurden von Dr. Norbert Walter-Borjans und Helmut Dedy entweder nicht gesehen oder bloß nicht angesprochen. Demgegenüber zeigten sie sich offen für eine (spätere) Ergänzung des Finanzministermodells um eine Grundsteuer C auf unbebaute Grundstücke („Baulandsteuer“).

Kommentar:

Zwar ließe sich eine solche Sondersteuer auf unbebaute Grundstücke grundsätzlich in die Systematik einer Grundsteuer mit verbundener Bemessungsgrundlage einfügen. Sie ginge jedoch mit einem nicht unerheblichen, zusätzlichen Prüf- und Verwaltungsaufwand einher und wäre aufgrund von Definitions- und Abgrenzungsproblemen streitbefangen. Eine weitere Verkomplizierung des Steuerrechts wäre eine unvermeidbare Folge. Außerdem würde damit nur ein kleiner Teil der in Frage kommenden Flächenpotenziale erfasst. Für teilbebaute Grundstücke mit Ausnutzungsreserven sowie für Grundstücke mit leer stehenden oder untergenutzten Gebäuden gäbe es weiterhin keinerlei fiskalischen (Wieder-)Nutzungsanreiz. Auch die Erfahrungen mit der Baulandsteuer in den Jahren 1961/62 sprechen klar gegen eine Wiederbelebung derselben. Auf Druck gut organisierter Interessengruppen wurden in das damalige Gesetz zahlreiche Ausnahmetatbestände aufgenommen, weswegen die Baulandsteuer schließlich als ungerecht empfunden und nach kurzer Zeit wieder abgeschafft wurde. Eine ungerechte Ausgestaltung wäre erneut zu erwarten.

An der Podiumsdiskussion beteiligten sich Dr. Norbert Walter-Borjans, Finanzminister von Nordrhein-Westfalen, Dr. Carsten Kühl, ehemaliger Finanzminister von Rheinland-Pfalz, Helmut Dedy, stellvertretender Hauptgeschäftsführer und Finanzdezernent des Deutschen Städtetages, Prof. Dr. Engelbert Lütke-Daldrup, Staatssekretär für Bauen und Wohnen in der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Prof. Martin zur Nedden, Wissenschaftlicher Direktor des Deutschen Instituts für Urbanistik, und Dr. Thilo Schaefer, Institut der deutschen Wirtschaft.

Hier zum Download: Das u.a. unter Beteiligung von Prof. Martin zur Nedden und Dr. Carsten Kühl entstandene und von der Friedrich-Ebert-Stiftung herausgegebene Papier „[Wohnungsnot beenden: Mit Grundsteuer und Bodenrecht Bauland aktivieren](#)“

Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln

Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) hat mit einem neuen Simulationsmodell verschiedene Grundsteuermodelle analysiert. Die am 14. Oktober 2015 publizierten Ergebnisse stellen die bisherigen Reformüberlegungen der Finanzminister grundlegend in Frage.

15. Dezember 2015

Das erste zentrale Ergebnis der Studie ist, dass die einzelnen Bundesländer jeweils das Reformmodell in der Arbeitsgruppe vertreten, das für sie die größten finanziellen Vorteile verspricht. Das erklärt zu einem großen Teil, warum sich die Finanzministerkonferenz auch nach 15 Jahren Variantendiskussion noch auf kein gemeinsames Modell verständigen konnte.

Die Studie zeigt außerdem, dass die Sorge der länderoffenen Arbeitsgruppe, die Einführung einer Bodensteuer führe zu unverhältnismäßig hohen Belastungsverschiebungen, unberechtigt ist. Eine Bodensteuer führt zu politisch vertretbaren Steueranpassungen.

Die Studie macht deutlich, dass eine Bodensteuer zu einer besseren Nutzung der Grundstücke führt. Hinsichtlich einzelner Grundstückstypen kommt das IW Köln zu folgenden Ergebnissen:

1. Alle untersuchten Reformmodelle führen im Durchschnitt bei Einfamilienhäusern nur zu geringfügigen Belastungsverschiebungen. Hingegen belasten die Bodensteuermodelle Einfamilienhäuser in teuren/städtischen Lagen.
2. Demgegenüber werden Mehrfamilienhäuser bei den Bodensteuermodellen im Durchschnitt deutlich entlastet, da diese Modelle eine effiziente Grundstücksnutzung honorieren.
3. Nur eine als Bodensteuer ausgestaltete Grundsteuer mobilisiert unbebaute Grundstücke. Umgekehrt wirkt eine Grundsteuer, die im Wesentlichen die Gebäude besteuert, wie eine Sondersteuer auf Investitionen mit entsprechend negativen Signalen und Konsequenzen.

Ein weiterer wichtiger Grund, der aus Sicht des IW Köln für eine Bodensteuer spricht, ist der geringe Verwaltungsaufwand. Da es bei der Bodensteuer nicht mehr notwendig ist, Gebäude zu erfassen und zu bewerten, sinken die Kosten im Vergleich zum Status Quo und zu den von den Finanzministern bisher untersuchten Modellen spürbar.

Als Fazit sprechen die Autoren der Studie die Empfehlung an die Finanzminister des Bundes und der Länder aus, sich die Bodensteuer(varianten) sehr genau anzuschauen und ernsthaft in Erwägung zu ziehen.

Weitere Informationen (Link):

Für eine zeitgemäße Grundsteuer:
investitionsfreundlich – sozial ausgewogen – zukunftsgerichtet

Erstunterzeichner



Tübingen
Universitätsstadt



Center for Land Research
Environmental-Campus Birkenfeld
Trier University of Applied Sciences