

# Die Reform der Grundsteuer: Chancen & Risiken

Politisches Fachgespräch „Reform der Grundsteuer – von  
Rettungsleitern und Fallstricken“

NABU

Berlin, 16. Oktober 2018

Thomas Preuß  
Deutsches Institut für Urbanistik (Difu), Berlin

---

# Herausforderungen

- Grundsteuer reformieren
- Neuen und bezahlbaren Wohnraum schaffen
- Flächenpolitische Ziele des Bundes umsetzen

# Neuen und bezahlbaren Wohnraum schaffen

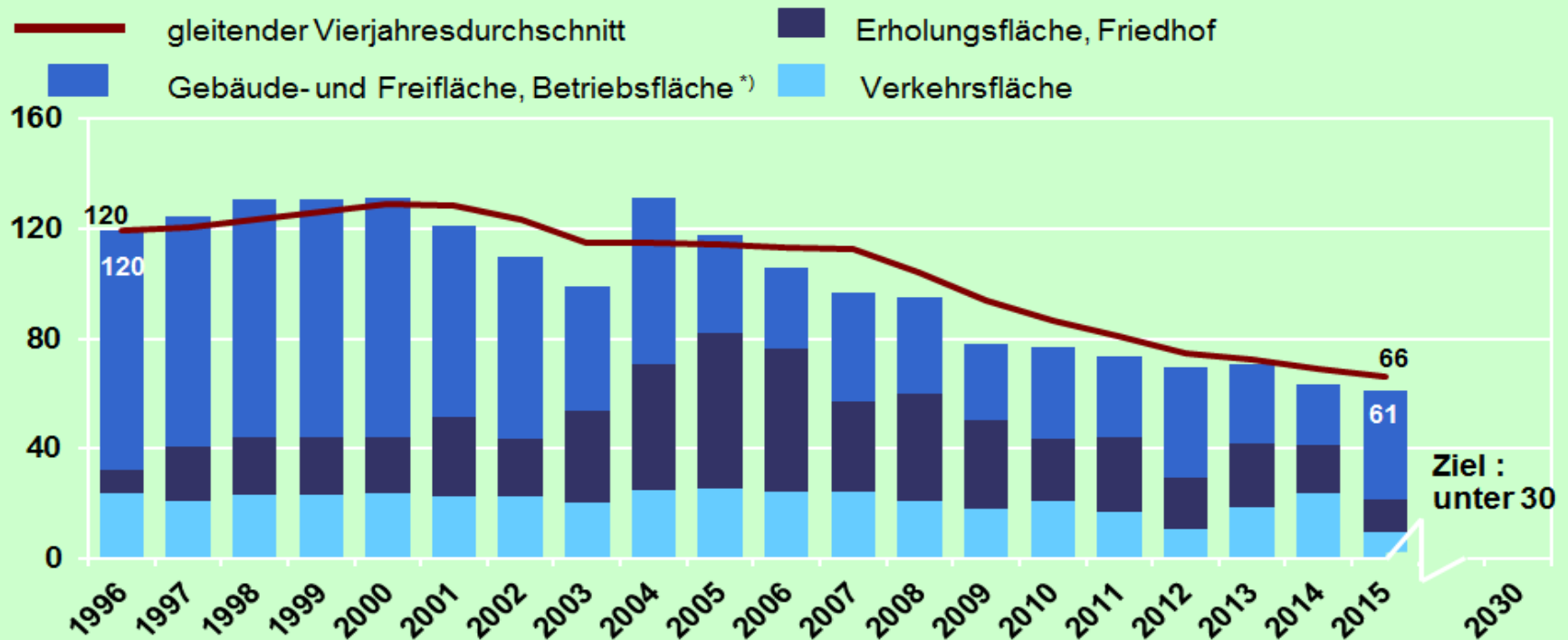
- Bedarf nach 350.000 neuen Wohnungen pro Jahr (Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen 2015)
- Ist im Jahr 2017: insgesamt ca. 285.000 Wohnungen fertiggestellt, davon ca. 35.000 Wohnungen in bestehenden Gebäuden (Statistisches Bundesamt 2018)
- Wohnungsnachfrage ungleich verteilt (insbes. wachsende Städte unter hohem Druck)
- Wohnungsnot?
- Mangel an bezahlbarem Wohnraum
- Bereitstellung von Flächen für den Wohnungsbau erforderlich
- Gemeinwohlorientierte Bodenpolitik notwendig

---

# Flächenpolitische Ziele des Bundes umsetzen

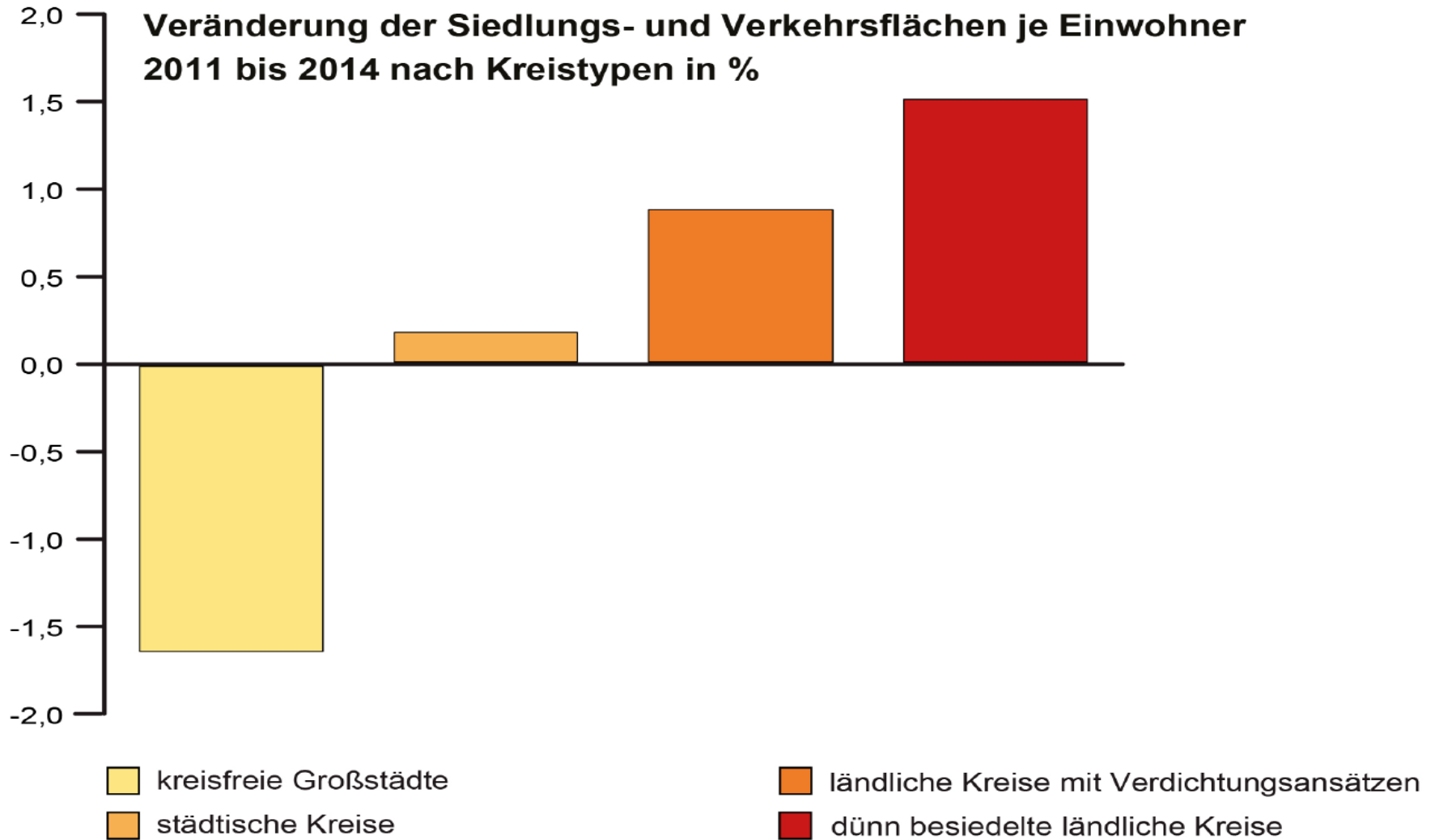
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke auf 30 Hektar minus X pro Tag bis zum Jahr 2030 (Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie 2016)
- Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung durch ein Verhältnis von Innenentwicklung zu Außenentwicklung von insgesamt 3:1 (Biodiversitätsstrategie des Bundes 2007)

## Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche in ha pro Tag



\*) Ohne Abbauland.

Quelle: BMUB: Flächenverbrauch – Worum geht es? <http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>, 20.03.2017.

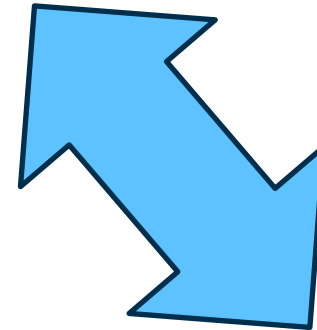
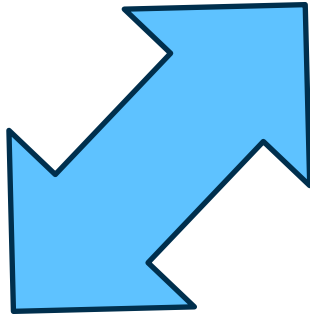


Datenbasis: Flächenerhebung des Bundes und der Länder, Berechnungen des BBSR

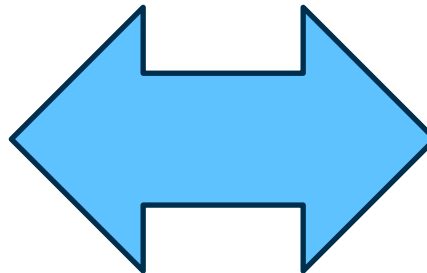
Quelle: BBSR, 2015.

# Flächensparen: drei Strategiebausteine

Wirksame Begrenzung und  
Steuerung der  
Flächeninanspruchnahme



Erhöhung der Effizienz  
der Flächennutzung



Mobilisierung von  
Bauland und Gebäuden  
im Bestand

# Grundsteuer reformieren: Ausgangslage

- Grundsteuer B ist eine Realsteuer (bzw. Objektsteuer), die alleine am Besteuerungsobjekt anknüpft, ohne dabei die persönlichen Verhältnisse des Steuerschuldners zu berücksichtigen
- Ermittlung der bisherigen Grundsteuer B: **Grundsteuermessbetrag** (ergibt sich aus dem **Einheitswert** x **Grundsteuermesszahl**) multipliziert mit dem **Hebesatz**
- Urteil des BVerfG vom 10. April 2018, wonach die Grundsteuer nicht mit dem Gleichheitsgrundsatz nach Art. 3 des GG vereinbar ist (Problem: veraltete Einheitswerte zur Bewertung der Grundstücke als Bemessungsgrundlage); Aufforderung, bis zum 21.12.2019 eine Neuregelung zu treffen
- Gemeinden nahmen im Jahr 2016 insgesamt 13,3 Milliarden Euro aus Grundsteuer B ein (durchschnittlicher Hebesatz : 464 %)
- Es sind etwa 35 Mio. Grundstücke zu besteuern



---

# Grundsteuer reformieren: Kriterien bzw. Annahmen

- Gesamtaufkommen aus der Grundsteuer bleibt so hoch wie bisher (Aufkommensneutralität)
- Unterstützung einer nachhaltigen Stadt- und Raumentwicklung
- Gerechte Besteuerung
- Zugrundlegung einer einfachen Bemessungsgrundlage (geringer Verwaltungsaufwand)
- Beibehaltung des Hebesatzrechts der Gemeinden

# Grundsteuer reformieren: Kostenwertmodell\*

- Bemessungskriterien:
  - Grundstückswert und Verkehrswert des Gebäudes (Lage, Größe, Gebäudeart, Wohn-/Nutzfläche und Baujahr)
- Verwaltungsaufwand:
  - hoch
- Merkmale der Steuerbelastung:
  - wertvolle Gebäude werden stärker besteuert
- Zu erwartende Effekte für den Bodenmarkt:
  - geringer Anreiz für Werterhaltung oder -verbesserung

\*auch Bundesratsmodell genannt

# Grundsteuer reformieren: Äquivalenzmodell\*

- Bemessungskriterien:
  - Grundstücksfläche und Gebäudefläche, flächenorientierte Multiplikation der Fläche von Grundstück und Gebäude mit einer einheitlichen Äquivalenzzahl
- Verwaltungsaufwand:
  - eher gering
- Merkmale der Steuerbelastung:
  - belastet Grundstücke in einfachen Lagen genauso wie diejenigen in teuren Lagen
- Zu erwartende Effekte für den Bodenmarkt:
  - kein Anreiz für effiziente Bodennutzung

\*auch Südländer-Modell genannt

---

# Grundsteuer reformieren: Kombinationsmodell

- Bemessungskriterien:
  - wertorientierte Bemessung für das Grundstück über den Bodenrichtwert und flächenorientierte Bemessung für das Gebäude mit einer einheitlichen Äquivalenzzahl
- Verwaltungsaufwand:
  - eher gering
- Merkmale der Steuerbelastung:
  - belastet Einfamilienhäuser in besseren Lagen deutlich stärker als Äquivalenzmodell
- Zu erwartende Effekte für den Bodenmarkt:
  - evtl. Anreiz für effiziente Bodennutzung

---

# Grundsteuer reformieren: Bodenwertmodell

- Bemessungskriterien:
  - allein der Bodenwert wird als Berechnungsgrundlage herangezogen, unabhängig ob bebaut oder nicht, es gilt der Bodenrichtwert
- Verwaltungsaufwand:
  - eher gering
- Merkmale der Steuerbelastung:
  - größere und teurere Grundstück werden stärker besteuert als kleinere und günstigere
- Zu erwartende Effekte für den Bodenmarkt:
  - Anreiz für effiziente Bodennutzung
  - ggf. Anreize für eine Bebauung bebaubarer, aber bisher unbebauter Grundstücke

# Grundsteuer reformieren: Kombinierte Bodenwert- und Grundstücksflächensteuer\*

- Bemessungskriterien:
  - wie Bodenwertmodell; es wird eine reine Flächenkomponente hinzugefügt
- Verwaltungsaufwand:
  - eher gering
- Merkmale der Steuerbelastung:
  - große Grundstücke mit niedrigen Bodenwerten werden höher besteuert als kleine Grundstücke mit hohen Bodenwerten
- Zu erwartende Effekte für den Bodenmarkt:
  - Anreiz für effiziente Bodennutzung

\*auch Difu-Modell genannt

# Grundsteuer reformieren: Zoniertes Satzungsrecht im Rahmen der Grundsteuer B (Baulandsteuer)

- Ansatz:
  - Zusätzliche Besteuerung von unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken des Innenbereichs
- Verwaltungsaufwand:
  - eher hoch
- Merkmale der Steuerbelastung:
  - bislang im Vgl. zu bebauten Grundstücken geringer belastete unbebaute, aber bebaubare Grundstücke werden stärker als bisher belastet
- Zu erwartende Effekte für den Bodenmarkt:
  - Ggf. Anreiz für Bebauung unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke

# Grundsteuer reformieren: Reformmodelle im Überblick

	Boden	Gebäude
Kostenwertmodell	wertabhängig	wertabhängig
Äquivalenzmodell	wertunabhängig	wertunabhängig
Kombinationsmodell	wertabhängig	wertunabhängig
Bodenwertmodell (sowie kombinierte Bodenwert- und Grundstücksflächensteuer)	wertabhängig	-



---

# Kontakt

## **Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH**

Forschungsbereich Umwelt

Teamleiter Ressourcen und Immissionsschutz

Thomas Preuß

Zimmerstraße 13-15

10969 Berlin

Telefon: 030 39001-265

Telefax: 030 39001-241

E-Mail: [preuss@difu.de](mailto:preuss@difu.de)