



Das Netzwerk Immobilien unterstützt den Aufruf „Grundsteuer: Zeitgemäß!“

Auf der Mitgliederversammlung am 15. Februar 2019 in Hannover hat sich das Netzwerk Immobilien entschieden, den Aufruf „Grundsteuer: Zeitgemäß!“ zu unterstützen.

Die Grundsteuer beruht in ihrer jetzigen Form auf veralteten Einheitswerten und ist damit laut Urteil des Bundesverfassungsgerichtes vom 10. April 2018 verfassungswidrig. Die Bundesregierung ist aufgefordert, bis Ende 2019 eine alternative Regelung zur Grundsteuer zu beschließen. Die Grundsteuer in ihrer heutigen Form besteuert sowohl Grund und Boden als auch das darauf stehende Gebäude. Das soll sich auch gemäß der aktuellen Gesetzesvorlage des Bundesfinanzministers Olaf Scholz nicht ändern. Der Aufruf „Grundsteuer: Zeitgemäß!“ fordert die Prüfung einer reinen Bodensteuer. Dieser Forderung schließt sich das Netzwerk Immobilien an.

Das Netzwerk Immobilien ist ein Bündnis von Akteur*innen aus Zivilgesellschaft, Öffentlicher Hand, Wirtschaft, Wohlfahrt und Wissenschaft, die sich für eine Gemeinwohlorientierung in der Immobilien- und Quartiersentwicklung einsetzen. In diesem Sinne begrüßt es Reformen, die den Boden als besonderes, unvermehrbares Gut betrachten und seine Wertveränderung im Sinne des Gemeinwohls behandeln! Eine reine Bodenwertsteuer fördert dieses Ziel, da es Kommunen ermöglicht, gezielt die durch Investitionen in die Infrastruktur und andere öffentlichen Angebote generierten Mehrwerte von Grundstücken wertproportional und effektiv abzuschöpfen (bei Aufkommensneutralität: teilweise Abschöpfung), statt privat geschaffene (Gebäude-)Werte zu besteuern. Bezahlbare Mieten für Wohnen sowie die Schaffung und der Erhalt einer sozialen und kulturellen Infrastruktur sind für die Akteure im Netzwerk wichtige Ziele. Daher sollten zusätzliche (steuerliche) Belastungen bei Neubau, Ausbau oder Sanierung, wie sie bei der jetzigen Grundsteuer und grundsätzlich bei jedem Reformansatz, der eine Besteuerung der Gebäude vorsieht, auftreten, vermieden werden.

Neben der Zustimmung zum Aufruf gibt es jedoch auch Aspekte, die die Expert*innen des Netzwerk Immobilien zu bedenken geben:

- Eine Bodenwertsteuer wirkt sich dämpfend auf die Bodenpreise und somit auch die Kaltmieten aus; im Gegensatz zu einer Grundsteuer mit Gebäudekomponente, welche stets preis- und mietentreibend wirkt. Aber für Kommunen bzw. Stadtteile, in welchen sich die Bodenrichtwerte in den letzten Jahren verdoppelt oder verdreifacht haben, erscheinen die Bodenrichtwerte als einzige Bemessungsgrundlage für die Bodenwertsteuer nicht adäquat. Die Abbildung von zum Teil mit erheblichen spekulativen Anteilen verfälschten Verkaufspreisen in den Bodenrichtwerten belastet Immobiliemacher*innen sowie die Öffentliche Hand in der kurzen Frist bei dem Versuch, bezahlbare Mieten auf eigenen Grundstücken zu ermöglichen (z.B. mittels Konzeptvergabeverfahren). Einen Lösungsansatz sieht das Netzwerk Immobilien darin, die Bodenrichtwerte als eine Komponente in Kombination mit einem preisstabilen Wert (aber nicht Gebäude!) zu kombinieren und damit den Einfluss der Bodenspekulation zu verringern. Der Aufruf „Grundsteuer: Zeitgemäß!“ wie auch das Netzwerk Immobilien erachten dementsprechend neben der reinen Bodenwertsteuer die kombinierte Bodenwert- und Bodenflächensteuer (das sog. Difu-Modell) für unbedingt prüfenswert. Darüber hinaus regt das Netzwerk an zu prüfen, unter

welchen Voraussetzungen und in welchem Maße öffentliche und gemeinwohlorientierte Grundstücksnutzer*innen von der Grundsteuer befreit oder entlastet werden können.

- Im aktuellen Grundsteuermodell hat das Brachliegenlassen von und das Spekulieren mit Grundstücken für Eigentümer*innen keinen Nachteil. Eine Änderung der Grundsteuer im Sinne des Aufrufs hätte zur Folge, dass die Schaffung von Wohnraum auf solchen Grundstücken angeregt würde. Aus Sicht städtischer Akteur*innen ist das Vorgehen gegen die Spekulation beim Umgang mit Baugrundstücken unbedingt geboten und die reine Bodensteuer daher ein guter Ansatz. Für das Netzwerk ImmoVielien, dessen Mitglieder sowohl in städtischen als auch in ländlichen Gebieten aktiv sind, besitzt darüber hinaus die Abwägung der Folgen einer Reform auf die Kommunen auch in ländlicheren Gebietsklassen eine besondere Bedeutung. Aufgrund der im ländlichen Raum generell eher niedrigen Bodenwerte und der weniger großen Bodenwertunterschiede innerhalb der Gemeinden, ist eine Bodenwertsteuer für ländliche Gemeinden besonders verträglich und vorteilhaft. Dies vor allem im Unterschied zur (a) Besteuerung von Gebäuden und entsprechenden Investitionen, da die Verteuerung des Bauens sich in Orten mit tendenziell eher geringen Einkommen/Löhnen und tendenziell hohen Transportkosten besonders nachteilig auswirkt, sowie (b) zu einer reinen Flächenbesteuerung, welche zu einer generellen Umverteilung der Steuerlast von den teuren zu den günstigen Lagen führen würde. Wo trotz bereits niedriger Bodenwerte einzelne Eigentümer überstiegene Preisvorstellungen haben, hilft eine Bodenwertsteuer dabei, zu realistischeren Preisvorstellungen zu gelangen. Trotz intensiver Bemühungen um Investitionen und Akteur*innen können dennoch Grundstücke unfreiwillig brach liegen. Die Besitzer*innen dieser Grundstücke müssen bei der Entwicklung von ImmoVielien unterstützt werden – beispielsweise durch Investitionshilfen oder steuerliche Entlastungen.
- Des Weiteren bestehen bei den Expert*innen im Netzwerk ImmoVielien Zweifel darüber, ob die Bodenrichtwerte im städtischen Raum kleinteilig genug strukturiert sind und ob auf dem Land überhaupt aussagekräftige Daten vorliegen. Auch der Aufruf „Grundsteuer: Zeitgemäß!“ weist auf die Problematik der zwischen den einzelnen Bundesländern unterschiedlichen Qualität der Bodenrichtwertermittlung und die Notwendigkeit einer Verbesserung und Vereinheitlichung hin. Das Netzwerk ImmoVielien regt darüber hinaus an, die Ermittlung der Bodenrichtwerte als Bemessungsgrundlage für eine reine Bodenwertsteuer neu zu entwickeln. Dagegen spricht sicherlich die auf Basis der praktisch flächendeckend vorliegenden Bodenrichtwerte vergleichsweise einfache und schnelle Umsetzbarkeit der Reform als Prämisse.

Eine Abbildung der sehr umfangreichen und tiefgreifenden Debatte der Netzwerkmitglieder um die Vor- und Nachteile der im Aufruf vorgeschlagenen Reform sowie ihrer möglichen Alternativen kann diese Stellungnahme nicht leisten. Selbstverständlich stehen die Netzwerkmitglieder den Entscheidungsträger*innen für Nachfragen zur Verfügung. Die Koordinierungsstelle übernimmt die Weiterleitung.

Abschließend möchte das Netzwerk betonen, dass es sich bei dem Aufruf „Grundsteuer: Zeitgemäß!“ vor allem und zunächst um den Aufruf zur Prüfung handelt, bei dem offene Fragen wie zum Beispiel zur Qualität der Datenlage bei den Bodenrichtwerten geklärt werden können.

Das Netzwerk ImmoVielien empfiehlt diese Prüfung ausdrücklich und warnt davor, Entscheidungen unter Ausschluss ungeprüfter Reformoptionen zu treffen, deren Ergebnisse dann für mehrere Jahrzehnte Gültigkeit haben.