A4 Bewertung der Modelle

Antragsteller*in: Stephan Heymann (Hamburg-Wandsbek KV)

1. Kostenwertmodell:
Das Kostenwertmodell berücksichtigt den Bodenrichtwert und pauschale Bewertungen für den Gebäudewert. Die gängigen Vorschläge heben auf die Bewertungen der Grundstücke durch die örtlichen Gutachterausschüsse ab. Bei bebauten Grundstücken wird zudem der Wert des Gebäudes erfasst. Dabei kann nach Art des Gebäudes und Baujahr differenziert werden. Ebenso kann eine Alterswertminderung berücksichtigt werden.

Sozial gerecht: Über den Bodenrichtwert wird die aktuelle Bewertung eines Grundstücks herangezogen, in Vierteln mit konstantem Preisniveau führt das zu einer Grundsteuer, die je nach Attraktivität der Lage unterschiedlich ist. In Vierteln mit starker Veränderung des Milieus sind soziale Ungerechtigkeiten zu erwarten, insbesondere wenn der Immobilienmarkt angespannt ist und die Preise stark steigen. In diesem Falle dürfte eine "Gentrifizierung" verstärkt werden, weil sozial schwächere BewohnerInnen zusätzlich durch eine steigende Grundsteuer belastet werden.
Bei der Bewertung von Gebäuden, insbesondere bei Bestandsbauten älteren Baujahres, dürfte eine sozial gerechte Regelung schwierig sein: wie ist zwischen einem Gründerzeithaus in Ottensen in hervoragendem Zustand und einem alten, heruntergekommenen Mietshaus in Neugraben zu unterscheiden? Sollen Investitionen oder Erhaltungsaufwände erfasst werden?

Ökologisch: Die Bewertung des Gebäudes rein nach Herstellungskosten führt unter der Prämisse steigender Herstellungskosten bei höherer Energieeffizienz zu einer negativen Wirkung, da ja mit höheren Baukosten auch die Grundsteuer höher ausfällt. Eine Berücksichtigung der Altersabschreibungen (weniger Grundseuer bei steigendem Alter) würde zusätzlich bedeuten, dass Gebäude mit (altersbedingter) geringerer Energieeffizeinz in der Grundsteuer günstiger werden. Eine ökologische Steuerungswirkung läuft also wenn dann in die falsche Richtung.
Eine nachträgliche Verdichtung könnte zu einer steigenden Grundsteuer führen, was diese weniger attraktiv macht im Vergleich zu einer neuen Bebauung, was zu zusätzlichem Flächenverbrauch führt.

Aufkommensneutral: Das Zugrundelegen aktueller Bodenrichtwerte und Bewertungen der Gebäude dürfte zunächst zu einem starken Anstieg der Einheitswerte führen. Eine Korrektur über die Hebesätze kann Aufkommensneutralität gewährleisten. Durch ein unterstelltes weiteres Ansteigen der Immobilienpreise wird die Grundsteuer entsprechend steigen, sofern nicht über eine laufende Korrektur der Hebesätze gegengesteuert wird.

Verfassungskonform: Laut Bundesfinanzhof soll Basis der Grundsteuer die Leistungsfähigkeit eines Grundstücks sein. Es wird vertreten, dass der Wert bzw. die Herstellkosten nicht unmittelbar mit der Leistungsfähigkeit zu tun haben. Aber vermutlich verfassungskonform (was sagen die Steuerrechtsexperten?)

Keine Belastung des Hamburger Haushaltes: Aus Hamburger Sicht ist zentrales Problem, dass durch das vorliegende Ländermodell die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer sehr stark steigen würde. Dadurch müssten die Hebesätze stark gesenkt werden, wodurch Hamburg Nachteile im Länderfinanzausgleich hätte.

Geringer Verwaltungsaufwand: Relativ großer Aufwand für die Einführung, insbesondere die Gutschterausschüsse in Baden-Würtemberg müssen neu organisiert werden. Als frühester Einführungstermin gilt 2027, also deutlich nach dem vom Bundesverfassunggericht geforderten Termin. Durch sich verändernde Immobilienpreise (für Hamburg steigende) besteht die Notwendigkeit, die Hebesätze laufend anzupassen, um das Grundsteueraufkommen konstant zu halten. Nach der Einführung sollen die Grundsteuern automatisch aktualisiert werden können.

Planungssicherheit für Steuerzahler: Die Grundsteuern nach diesem Modell würden von den Faktoren Alter, Preisentwicklung und Anpassungen der Hebesätze abhängen. Die Abschreibungen sind exakt planbar, die Preisentwicklung und die Hebesätze sind es nicht.

Spekulation unattraktiver machen: Dürfte für Spekulationen (nicht bebauen bebaubarer Grundstücke um von der Immobilienpreisentwicklung zu profitieren) keinen Einfluss haben. Ein unbebautes Grundstück hat eine tendenziell geringe Grundsteuer, da das Geäude ja fehlt oder ein Altbau abgeschrieben ist.

Gerechtigkeit: Die abgeschrieben Altbauvilla wird in diesem Modell geringere Abgabenlast haben als der funktionale Neubau nebenan.

2. Bodenwertsteuer

Die Bodenwertsteuer lässt die Bebauung des Grundstücks außer acht und beruht auf dem Wert des Grundstücks. Grundlage sollen die Werte der zuständigen Gutachterausschüsse sein. Hier kommt wieder das Problem in BaWü zum Tragen, die Gutachterauschüsse dort müssten zunächst neu organisiert werden.

Sozial gerecht: Über den Bodenrichtwert wird die aktuelle Bewertung eines Grundstücks herangezogen, in Vierteln mit konstantem Preisniveau führt das zu einer Grundsteuer, die je nach Attraktivität der Lage unterschiedlich ist. In Vierteln mit starker Veränderung des Milieus sind soziale Ungerechtigkeiten zu erwarten, insbesondere wenn der Immobilienmarkt angespannt ist und die Preise stark steigen. In diesem Falle dürfte eine "Gentrifizierung" verstärkt werden, weil sozial schwächere BewohnerInnen zusätzlich durch eine steigende Grundsteuer belastet werden.

Ökologisch: die Besteuerung nach dem Wert des Bodens ohne BEwertung der Gebäude macht Verdichtung attraktiver, was den Flächverbrauch reduzieren dürfte. Die Gebäudewerte / Herstellungskosten sind nicht berücksichtigt, dadurch gibt es keinen Einfluss der Grundsteuer auf Baukosten und damit auf den Primärenergiebedarf. Mehrkosten beim Bauen um Energie zu sparen werden nicht steuerwirksam.

Aufkommensneutral: dynamische Anpassung des Steueraufkommens an die Grundstückspreisentwicklung. Eine Korrektur über die Hebesätze kann Aufkommensneutralität gewährleisten. Durch ein unterstelltes weiteres Ansteigen der Immobilienpreise wird die Grundsteuer entsprechend steigen, sofern nicht über eine laufende Korrektur der Hebesätze gegengesteuert wird.

Verfassungskonform: unterschiedliche Auffassungen.

Keine Belastung des Hamburger Haushaltes: müsste über die Hebesätze aufkommensneutral zu gestalten sein. Ich gehe davon aus, dass die Hebesätze höher sind als bei dem Kostenwertmodell und daher die Problematik Länderfinanzausgleich nicht besteht. (mit Bitte um Korrektur, sollte ich falsch liegen.)

Geringer Verwaltungsaufwand: Relativ einfache Einführung, allerdings besteht auch hier die Problematik der Gutschterausschüsse in Baden-Würtemberg. Durch sich verändernde Immobilienpreise (für Hamburg steigende) besteht die Notwendigkeit, die Hebesätze laufend anzupassen, um das Grundsteueraufkommen konstant zu halten. Nach der Einführung sollen die Grundsteuern automatisch aktualisiert werden können.

Planungssicherheit für Steuerzahler: Die Grundsteuern nach diesem Modell würden von den Faktoren Preisentwicklung und Anpassungen der Hebesätze abhängen, beides schlecht planbar.

Spekulation unattraktiver machen: Dürfte für Spekulationen keinen Einfluss haben.

Gerechtigkeit: Die abgeschrieben Altbauvilla wird in diesem Modell die gleiche Abgabenlast haben wie der funktionale Neubau nebenan.

3. Gebäudeverkehrswert
4. Flächensteuer
5. Gebäudefläche

Begründung

Dies ist der alte Text der LAG Wifi, der hier zum Zweck der gemeinsamen Überarbeitung als Antrag eingestellt ist.