

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 hervorragendem 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 Grundsteuer bei steigendem Alter) würde zusätzlich bedeuten, dass Gebäude mit (altersbedingter) geringerer Energieeffizienz 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?)

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

54
55 Geringer Verwaltungsaufwand: Relativ großer Aufwand für die Einführung,
56 insbesondere die Gutschterausschüsse in Baden-Württemberg müssen neu
57 organisiert werden. Als frühester Einföhrungstermin gilt 2027, also
58 deutlich nach dem vom Bundesverfassungsgericht geforderten Termin. Durch
59 sich verändernde Immobilienpreise (für Hamburg steigende) besteht die
60 Notwendigkeit, die Hebesätze laufend anzupassen, um das
61 Grundsteueraufkommen konstant zu halten. Nach der Einföhrung sollen die
62 Grundsteuern automatisch aktualisiert werden können.

63
64 Planungssicherheit für Steuerzahler: Die Grundsteuern nach diesem Modell
65 würden von den Faktoren Alter, Preisentwicklung und Anpassungen der
66 Hebesätze abhängen. Die Abschreibungen sind exakt planbar, die
67 Preisentwicklung und die Hebesätze sind es nicht.

68
69 Spekulation unattraktiver machen: Dörfte für Spekulationen (nicht bebauen
70 bebaubarer Grundstücke um von der Immobilienpreisentwicklung zu
71 profitieren) keinen Einfluss haben. Ein unbebautes Grundstück hat eine
72 tendenziell geringe Grundsteuer, da das Gebäude ja fehlt oder ein Altbau
73 abgeschrieben ist.

74
75 Gerechtigkeit: Die abgeschrieben Altbauvilla wird in diesem Modell
76 geringere Abgabenlast haben als der funktionale Neubau nebenan.

77 2. Bodenwertsteuer

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

83
84 Sozial gerecht: Über den Bodenrichtwert wird die aktuelle Bewertung eines
85 Grundstücks herangezogen, in Vierteln mit konstantem Preisniveau föhrt das
86 zu einer Grundsteuer, die je nach Attraktivität der Lage unterschiedlich
87 ist. In Vierteln mit starker Veränderung des Milieus sind soziale
88 Ungerechtigkeiten zu erwarten, insbesondere wenn der Immobilienmarkt
89 angespannt ist und die Preise stark steigen. In diesem Falle dörfte eine
90 "Gentrifizierung" verstärkt werden, weil sozial schwächere BewohnerInnen
91 zusätzlich durch eine steigende Grundsteuer belastet werden.

92
93 Ökologisch: die Besteuerung nach dem Wert des Bodens ohne BEwertung der
94 Gebäude macht Verdichtung attraktiver, was den Flächverbrauch reduzieren
95 dörfte. Die Gebäudewerte / Herstellungskosten sind nicht berücksichtigt,
96 dadurch gibt es keinen Einfluss der Grundsteuer auf Baukosten und damit
97 auf den Primärenergiebedarf. Mehrkosten beim Bauen um Energie zu sparen
98 werden nicht steuerwirksam.

99

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

106

107 Verfassungskonform: unterschiedliche Auffassungen.

108

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

114

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

121

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

125

126 Spekulation unattraktiver machen: Dürfte für Spekulationen keinen Einfluss
127 haben.

128

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

131 3. Gebäudeverkehrswert

132 4. Flächensteuer

133 5. Gebäudefläche

Begründung

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