

## A3 Ziele einer Grundsteuer

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

### 1 • Sozial gerecht

2 Soziale Gerechtigkeit bedeutet, dass das Einkommen und die  
3 Vermögensverhältnisse der Steuerpflichtigen in die Berechnung der Steuer  
4 einfließen sollte.

5  
6 Herausforderung einer Gestaltung der Grundsteuer wird sein, eine soziale  
7 Staffelung zu realisieren ohne einer Gentrifizierung in Vierteln mit einem  
8 angespannten Wohnungsmarkt Vorschub zu leisten. Setzt eine - wie auch  
9 immer geartete - Differenzierung der Steuerpflichtigen nach einem sozialen  
10 Faktor voraus.

### 11 • Ökologisch

12 Der ökologische Aspekt umfasst zwei Faktoren: den Flächenverbrauch und den  
13 Primärenergiebedarf.

14 Der Flächenverbrauch ist vor allem dann steuerbar, wenn die Kosten der  
15 Bauwerke nicht oder nur in geringem Umfang einfließen.

16 Die Herstellungskosten eines Bauwerks hängen in nicht unerheblichen Maße  
17 davon ab, wie viel Aufwand getrieben wird um den Primärenergiebedarf gering  
18 zu halten. Menschen, die in Gebäuden mit geringerem Primärenergiebedarf  
19 wohnen, sollten nicht schlechter gestellt werden, weil für ihr Gebäude  
20 höhere Kosten angefallen sind. Sinkende Grundsteuern mit zunehmendem  
21 Alter des Gebäudes (~geringerem energetischen Baustandard) erscheinen aus  
22 ökologischer Sicht nicht zielführend.

### 23 • Aufkommensneutral

24 Das Steueraufkommen sollte durch die Umstellung der Grundsteuer nicht  
25 höher werden. Die Umstellung der Grundsteuer sollte nicht als  
26 Steuererhöhung durch die Hintertür wahrgenommen werden. Das sollte auch  
27 für die künftige Entwicklung gelten. Eine Regelung, die eine "kalte  
28 Progression" beinhaltet, also eine automatische Steigerung des  
29 Steueraufkommens durch Wertsteigerungen im Immobiliensektor (für  
30 strukturschwache Regionen auch Minderungen des Steueraufkommens), sollte  
31 vermieden werden.

### 32 • Verfassungskonform

33 Eine neu getaltete Grundsteuer sollte einer Überprüfung durch das  
34 Bundesverfassungsgericht standhalten.

### 35 • Keine Belastung des Hamburger Haushaltes

36 Der Hamburger Haushalt sollte durch eine Neuregelung nicht belastet  
37 werden. Klingt erst einmal redundant mit dem Aspekt "Aufkommensneutral",  
38 allerdings ist der Punkt Grundsteuer Bestandteil des  
39 Länderfinanzausgleichs. Eine Änderung des Hebesatzes in Hamburg kann dazu  
40 führen, dass Hamburg im Länderfinanzausgleich schlechtergestellt wird.

### 41 • Geringer Verwaltungsaufwand

42 Ein wesentlicher bemängelter Aspekt an der bisherigen Regelung ist, dass  
43 die Bewertung der Gebäude nicht ausreichend aktuell war. Der Grund dafür,  
44 dass eine Bewertung nicht regelmäßig durchgeführt wurde, war der hohe

45 Aufwand, der für eine regelmäßige Neubewertung der Gebäude notwendig  
 46 gewesen wäre. Eine Neuregelung sollte daher eine einfach zu erhebende und  
 47 aktuell zu haltende Bemessungsgrundlage haben.

48 • Planungssicherheit für Steuerzahler

49 Die Steuerzahler sollten Planungssicherheit haben. Starke Schwankungen bei  
 50 der Steuer würden ggf. bei Mietern oder Eigenheimbesitzern zu finanziellen  
 51 Belastungen führen, die schwer vermittelbar sein könnten und zu Protest  
 52 und Politikverdrossenheit führen. Steigende Werte durch zunehmende  
 53 Beliebtheit eines Stadtviertels sollte nicht zu Mehrbelastung führen.

54 • Spekulation unattraktiver machen

55 Die Grundsteuer sollte für Grundstücke, die zu Spekulationszwecken nicht  
 56 bebaut oder nicht genutzt werden, mindestens so hoch sein als wäre das  
 57 Grundstück bebaut.

58 • Gerechtigkeit

59 Eine Änderung sollte nicht zu als ungerecht empfundenen Veränderungen  
 60 führen. Das bedeutet, dass Nachbarn in vergleichbaren Wohnsituationen auch  
 61 ähnliche Belastungen durch die Grundsteuer haben sollten und starke  
 62 Veränderungen nachvollziehbare Gründe haben sollten.

63 Bewertung der Modelle

64 1. Kostenwertmodell:

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

71  
 72 Sozial gerecht: Über den Bodenrichtwert wird die aktuelle Bewertung eines  
 73 Grundstücks herangezogen, in Vierteln mit konstantem Preisniveau führt das  
 74 zu einer Grundsteuer, die je nach Attraktivität der Lage unterschiedlich  
 75 ist. In Vierteln mit starker Veränderung des Milieus sind soziale  
 76 Ungerechtigkeiten zu erwarten, insbesondere wenn der Immobilienmarkt  
 77 angespannt ist und die Preise stark steigen. In diesem Falle dürfte eine  
 78 "Gentrifizierung" verstärkt werden, weil sozial schwächere BewohnerInnen  
 79 zusätzlich durch eine steigende Grundsteuer belastet werden.  
 80 Bei der Bewertung von Gebäuden, insbesondere bei Bestandsbauten älteren  
 81 Baujahres, dürfte eine sozial gerechte Regelung schwierig sein: wie ist  
 82 zwischen einem Gründerzeithaus in Ottensen in hervorragendem Zustand und  
 83 einem alten, heruntergekommenen Mietshaus in Neugraben zu unterscheiden?  
 84 Sollen Investitionen oder Erhaltungsaufwände erfasst werden?

85  
 86 Ökologisch: Die Bewertung des Gebäudes rein nach Herstellungskosten führt  
 87 unter der Prämisse steigender Herstellungskosten bei höherer  
 88 Energieeffizienz zu einer negativen Wirkung, da ja mit höheren Baukosten  
 89 auch die Grundsteuer höher ausfällt. Eine Berücksichtigung der  
 90 Altersabschreibungen (weniger Grundsteuer bei steigendem Alter) würde  
 91 zusätzlich bedeuten, dass Gebäude mit (altersbedingter) geringerer

92 Energieeffizienz in der Grundsteuer günstiger werden. Eine ökologische  
93 Steuerungswirkung läuft also wenn dann in die falsche Richtung.  
94 Eine nachträgliche Verdichtung könnte zu einer steigenden Grundsteuer  
95 führen, was diese weniger attraktiv macht im Vergleich zu einer neuen  
96 Bebauung, was zu zusätzlichem Flächenverbrauch führt.

97  
98 Aufkommensneutral: Das Zugrundelegen aktueller Bodenrichtwerte und  
99 Bewertungen der Gebäude dürfte zunächst zu einem starken Anstieg der  
100 Einheitswerte führen. Eine Korrektur über die Hebesätze kann  
101 Aufkommensneutralität gewährleisten. Durch ein unterstelltes weiteres  
102 Ansteigen der Immobilienpreise wird die Grundsteuer entsprechend steigen,  
103 sofern nicht über eine laufende Korrektur der Hebesätze gegengesteuert  
104 wird.

105  
106 Verfassungskonform: Laut Bundesfinanzhof soll Basis der Grundsteuer die  
107 Leistungsfähigkeit eines Grundstücks sein. Es wird vertreten, dass der  
108 Wert bzw. die Herstellkosten nicht unmittelbar mit der Leistungsfähigkeit  
109 zu tun haben. Aber vermutlich verfassungskonform (was sagen die  
110 Steuerrechtsexperten?)

111  
112 Keine Belastung des Hamburger Haushaltes: Aus Hamburger Sicht ist  
113 zentrales Problem, dass durch das vorliegende Ländermodell die  
114 Bemessungsgrundlage der Grundsteuer sehr stark steigen würde. Dadurch  
115 müssten die Hebesätze stark gesenkt werden, wodurch Hamburg Nachteile im  
116 Länderfinanzausgleich hätte.

117  
118 Geringer Verwaltungsaufwand: Relativ großer Aufwand für die Einführung,  
119 insbesondere die Gutscherausschüsse in Baden-Württemberg müssen neu  
120 organisiert werden. Als frühester Einführungstermin gilt 2027, also  
121 deutlich nach dem vom Bundesverfassungsgericht geforderten Termin. Durch  
122 sich verändernde Immobilienpreise (für Hamburg steigende) besteht die  
123 Notwendigkeit, die Hebesätze laufend anzupassen, um das  
124 Grundsteueraufkommen konstant zu halten. Nach der Einführung sollen die  
125 Grundsteuern automatisch aktualisiert werden können.

126  
127 Planungssicherheit für Steuerzahler: Die Grundsteuern nach diesem Modell  
128 würden von den Faktoren Alter, Preisentwicklung und Anpassungen der  
129 Hebesätze abhängen. Die Abschreibungen sind exakt planbar, die  
130 Preisentwicklung und die Hebesätze sind es nicht.

131  
132 Spekulation unattraktiver machen: Dürfte für Spekulationen (nicht bebauen  
133 bebaubarer Grundstücke um von der Immobilienpreisentwicklung zu  
134 profitieren) keinen Einfluss haben. Ein unbebautes Grundstück hat eine  
135 tendenziell geringe Grundsteuer, da das Gebäude ja fehlt oder ein Altbau  
136 abgeschrieben ist.

137  
138 Gerechtigkeit: Die abgeschrieben Altbauvilla wird in diesem Modell  
139 geringere Abgabenlast haben als der funktionale Neubau nebenan.

## 140 2. Bodenwertsteuer

141 Die Bodenwertsteuer lässt die Bebauung des Grundstücks außer acht und

142 beruht auf dem Wert des Grundstücks. Grundlage sollen die Werte der  
143 zuständigen Gutachterausschüsse sein. Hier kommt wieder das Problem in  
144 BaWü zum Tragen, die Gutachterausschüsse dort müssten zunächst neu  
145 organisiert werden.

146  
147 Sozial gerecht: Über den Bodenrichtwert wird die aktuelle Bewertung eines  
148 Grundstücks herangezogen, in Vierteln mit konstantem Preisniveau führt das  
149 zu einer Grundsteuer, die je nach Attraktivität der Lage unterschiedlich  
150 ist. In Vierteln mit starker Veränderung des Milieus sind soziale  
151 Ungerechtigkeiten zu erwarten, insbesondere wenn der Immobilienmarkt  
152 angespannt ist und die Preise stark steigen. In diesem Falle dürfte eine  
153 "Gentrifizierung" verstärkt werden, weil sozial schwächere BewohnerInnen  
154 zusätzlich durch eine steigende Grundsteuer belastet werden.

155  
156 Ökologisch: die Besteuerung nach dem Wert des Bodens ohne Bewertung der  
157 Gebäude macht Verdichtung attraktiver, was den Flächenverbrauch reduzieren  
158 dürfte. Die Gebäudewerte / Herstellungskosten sind nicht berücksichtigt,  
159 dadurch gibt es keinen Einfluss der Grundsteuer auf Baukosten und damit  
160 auf den Primärenergiebedarf. Mehrkosten beim Bauen um Energie zu sparen  
161 werden nicht steuerwirksam.

162  
163 Aufkommensneutral: dynamische Anpassung des Steueraufkommens an die  
164 Grundstückspreisentwicklung. Eine Korrektur über die Hebesätze kann  
165 Aufkommensneutralität gewährleisten. Durch ein unterstelltes weiteres  
166 Ansteigen der Immobilienpreise wird die Grundsteuer entsprechend steigen,  
167 sofern nicht über eine laufende Korrektur der Hebesätze gegengesteuert  
168 wird.

169  
170 Verfassungskonform: unterschiedliche Auffassungen.

171  
172 Keine Belastung des Hamburger Haushaltes: müsste über die Hebesätze  
173 aufkommensneutral zu gestalten sein. Ich gehe davon aus, dass die  
174 Hebesätze höher sind als bei dem Kostenwertmodell und daher die  
175 Problematik Länderfinanzausgleich nicht besteht. (mit Bitte um Korrektur,  
176 sollte ich falsch liegen.)

177  
178 Geringer Verwaltungsaufwand: Relativ einfache Einführung, allerdings  
179 besteht auch hier die Problematik der Gutachterausschüsse in Baden-  
180 Württemberg. Durch sich verändernde Immobilienpreise (für Hamburg  
181 steigende) besteht die Notwendigkeit, die Hebesätze laufend anzupassen, um  
182 das Grundsteueraufkommen konstant zu halten. Nach der Einführung sollen  
183 die Grundsteuern automatisch aktualisiert werden können.

184  
185 Planungssicherheit für Steuerzahler: Die Grundsteuern nach diesem Modell  
186 würden von den Faktoren Preisentwicklung und Anpassungen der Hebesätze  
187 abhängen, beides schlecht planbar.

188  
189 Spekulation unattraktiver machen: Dürfte für Spekulationen keinen Einfluss  
190 haben.

191

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

194 3. Gebäudeverkehrswert

195 4. Flächensteuer

196 5. Gebäudefläche

## Begründung

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