

## A1 Add 1) Ziele einer Grundsteuer: Sozial gerecht

Antragsteller\*in: Stefan Körner (Hamburg-Nord KV)

Status: Zurückgezogen

- 1 Eine Grundsteuer sollte gerecht sein. Menschen mit geringem Einkommen sollten
- 2 weniger Steuern zahlen als Menschen mit hohem Einkommen.

## Begründung

Soziale Gerechtigkeit ist ein erstrebenswertes Gut.

Diskutieren sollten wir:

- Hat die Stand heute geringe Höhe der Grundsteuer pro Haushalt eine ernsthafte Steuerwirkung?
- Lässt sich vermeiden, dass Gentrifizierung unterstützt wird in Vierteln, die von Mietsteigerungen betroffen sind?

## A2 Add 1 Ziele einer Grundsteuer: Ökologisch wirksam

Antragsteller\*in: Stefan Körner (Hamburg-Nord KV)

Status: Zurückgezogen

- 1 Eine Grundsteuer sollte eine ökologische Steuerungswirkung entfalten. Erhöhte
- 2 Herstellungskosten eines Bauwerkes, wenn sie das Ziel einer Reduzierung des
- 3 Primärenergieverbrauchs haben, sollten nicht zu einer zusätzlichen Belastung
- 4 durch die Grundsteuer führen.

### Begründung

Fraglich, ob angesichts der Höhe der Grundsteuer (aktuelle Situation), ernsthaft als relevante Steuerungsgröße taugt. Vermutlich schwer zu realisieren, wenn die Herstellungskosten herangezogen werden sollen. Verwaltungsaufwand?

## 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 getatete 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

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

- Planungssicherheit für Steuerzahler

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

- Spekulation unattraktiver machen

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

- Gerechtigkeit

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

## Bewertung der Modelle

### 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

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.

## 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.