



Wissenschaftlicher Beirat
beim Bundesministerium
der Finanzen

Stellungnahme
02/2019

Die Reform der Grundsteuer

Ein Kompromissvorschlag

Die Reform der Grundsteuer

Ein Kompromissvorschlag

Wissenschaftlicher Beirat
beim Bundesministerium der Finanzen
Stellungnahme 02/2019

Die Reform der Grundsteuer

Ein Kompromissvorschlag

Derzeit wird die durch das Bundesverfassungsgericht eingeforderte Reform der Grundsteuer in der Öffentlichkeit kontrovers diskutiert. Im Mittelpunkt steht die Frage nach der Bedeutung von Flächen- und Wertkomponenten. Die dazu gehörigen Modelle für die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer werden dabei als unvereinbar gegenübergestellt.

In seiner Stellungnahme zur Reform der Grundsteuer von 2011 hat der Wissenschaftliche Beirat auf die Bedeutung der Wertkomponente hingewiesen.¹ Der Grund für eine Wertbasierung ist nicht der Anspruch, Gerechtigkeitsziele durch eine Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der individuellen Steuerzahler zu verfolgen. Denn die Grundsteuer ist eine Objektsteuer, bei der die individuellen wirtschaftlichen Verhältnisse gar nicht berücksichtigt werden.

Die Frage nach der steuerlichen Gerechtigkeit stellt sich allerdings in anderer Form: Die Grundsteuer sollte so gestaltet werden, dass diejenigen, die aus kommunalen Leistungen größere Vorteile ziehen, zur Finanzierung der kommunalen Haushalte stär-

ker herangezogen werden. Es kommt ein weiterer wichtiger Aspekt hinzu. Rationale und sachlich angemessene kommunalpolitische Entscheidungen werden dadurch unterstützt, dass Nutzen aus diesen Leistungen und Beiträge zu deren Finanzierung zusammenhängen. Wenn beispielsweise Investitionen zur Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr einem Stadtteil Vorteile verschaffen, wird man dafür eher politische Mehrheiten auf Ebene der Gemeinde insgesamt finden, wenn es einen gewissen Vorteilsausgleich gibt, indem aus dem dadurch begünstigten Stadtteil höhere Beiträge zur Finanzierung kommen.

Zur Erreichung dieser Ziele sind folgende Komponenten zu berücksichtigen. Erstens sollte der Grundstückswert erfasst werden, weil sich die kommunalen Leistungen in den Grundstückswerten ausdrücken. Zweitens sollte die Wohn- und Nutzfläche berücksichtigt werden, um die Intensität der Nutzung zu erfassen. Die Wohn- und Nutzfläche ist hierbei ein pauschalierender Indikator der Zahl der Einwohner oder der gewerblichen Nutzung. Eine individuelle Verkehrswertbestimmung der Immobilien ist nicht erforderlich.

¹ Wissenschaftlicher Beirat beim BMF (2011), Zur Reform der Grundsteuer, Bundesministerium der Finanzen, Berlin.

Für die Reform der Grundsteuer würde dies bedeuten, dass eine Kombination von Bodenrichtwert, Grundstücksfläche und Wohn- und Nutzfläche heranzuziehen ist. Um ein angemessenes Verhältnis der Komponenten sicherzustellen, kann folgende Formel verwendet werden:

$$\begin{aligned} & \text{Bemessungsgrundlage} = \\ & \text{Grundstücksfläche} \times \text{Bodenrichtwert} \\ & \quad (\text{pro qm}) \\ & \quad + \\ & \text{Wohn- und Nutzfläche} \times \text{Baukostenindex} \\ & \quad (\text{pro qm}). \end{aligned}$$

Dieses Konzept ist mit vergleichsweise geringem Aufwand umsetzbar. Für jedes Objekt sind die Grundstücksfläche sowie die Wohn- und Nutzfläche zu erfassen. Die jeweiligen lokalen Bodenrichtwerte liegen vor. Der Baukostenindex kann bundesweit einheitlich ermittelt werden. Hier ist der Bezug auf die lokalen Bedingungen nicht erforderlich. Die Berücksichtigung des Baukostenindex führt die Komponenten zusammen und verhindert, dass bei steigenden Bodenrichtwerten die Wohn- und Nutzfläche an Bedeutung verliert.

Der Vorschlag befindet sich in dem vom Bundesverfassungsgericht zugestandenen weiten Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers. Die vom Gesetzgeber geschaffenen Bemessungsregeln müssen grundsätzlich in der Lage sein, den mit der Steuer verfolgten Belastungsgrund in der Relation realitätsgerecht abzubilden. Belastungsgrund des Vorschlags sind die Vorteile unentgeltlich bereitgestellter kommunaler Leistungen. Eine zeitnahe Aktualisierung kann bei diesem Konzept mit vergleichsweise geringem Aufwand erfolgen.

Verzeichnis der Mitglieder des Wissenschaftlichen Beirats beim Bundesministerium der Finanzen

Prof. Dr. Marcel Thum (Vorsitzender)	Dresden
Prof. Jörg Rocholl, PhD (Stellv. Vorsitzender)	Berlin
Prof. Klaus Adam, PhD	Mannheim
Prof. Dr. Dieter Brümmerhoff	Rostock
Prof. Dr. Thies Büttner	Nürnberg-Erlangen
Prof. Dr. Lars P. Feld	Freiburg/Br.
Prof. Dr. Lutz Fischer	Hamburg
Prof. Nicola Fuchs-Schündeln, PhD	Frankfurt/M.
Prof. Dr. Clemens Fuest	München
Prof. Dr. Klaus Dirk Henke	Berlin
Prof. Dr. Joachim Hennrichs	Köln
Prof. Dr. Johanna Hey	Köln
Prof. Dr. Bernd Friedrich Huber	München
Prof. Dr. Wolfgang Kitterer	Köln
Prof. Dr. Kai A. Konrad	München
Prof. Dr. Jan Pieter Krahn	Frankfurt/M.
Prof. Dr. Gerold Krause Junk	Hamburg
Prof. Dr. Alois Oberhauser	Freiburg/Br.
Prof. Dr. Rolf Peffekoven	Mainz
Prof. Dr. Helga Pollak	Göttingen
Prof. Dr. Wolfram F. Richter	Dortmund
Prof. Dr. Nadine Riedel	Bochum
Prof. Dr. Kerstin Roeder	Augsburg
Prof. Dr. Ronnie Schöb	Berlin
Prof. Dr. Ulrich Schreiber	Mannheim
Prof. Dr. Hartmut Söhn	Passau
Prof. Dr. Christoph Spengel	Mannheim
Prof. Dr. Klaus Stern	Köln
Prof. Dr. Christian Waldhoff	Berlin
Prof. Dr. Alfons Weichenrieder	Frankfurt/M.
Prof. Dr. Dietmar Wellisch	Hamburg
Prof. Dr. Wolfgang Wiegand	Regensburg
Prof. Volker Wieland, PhD	Frankfurt/M.
Prof. Dr. Berthold Wigger	Karlsruhe
Prof. Dr. Horst Zimmermann	Marburg/Lahn

Impressum

Herausgeber

Bundesministerium der Finanzen
Referat für Öffentlichkeitsarbeit
Wilhelmstr. 97, 10117 Berlin

Stand

September 2019

Redaktion

Wissenschaftlicher Beirat
beim Bundesministerium der Finanzen

Weitere Informationen im Internet unter

www.bundesfinanzministerium.de
www.bundesfinanzministerium.de/wissenschaftlicher-beirat

Diese Broschüre ist Teil der Öffentlichkeitsarbeit des Bundesministeriums der Finanzen. Sie wird kostenlos abgegeben und ist nicht zum Verkauf bestimmt. Nicht zulässig ist die Verteilung auf Wahlveranstaltungen und an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben von Informationen oder Werbemitteln.

