

Positionspapier zur Grundsteuerreform

Äquivalent für Infrastrukturleistungen definieren

Bei der Grundsteuer handelt es sich um ein Äquivalent für Infrastrukturleistungen. Zweck ist es, die kommunalen Kosten für die Bereitstellung und die Instandhaltung öffentlicher Infrastruktur zu ersetzen, die durch den Besitz oder/ und die Nutzung eines Gebäudes einschließlich Grundstück entstehen. Auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Besitzers kommt es insofern nicht an.

Umfang der Grundstücksnutzung adäquat berücksichtigen

Bei der Reform der Grundsteuer sollte daher neben der Grundstücksgröße vor allem der Umfang der Grundstücksnutzung in die Berechnung des Steuermessbetrages einfließen. Je mehr Menschen ein Grundstück nutzen, umso höher ist in der Regel der kommunale Aufwand. Insofern spielt zum einen die Grundstücksgröße, aber vor allem die Grundstücksnutzung eine bedeutende Rolle bei der Berechnung der Besteuerungsgrundlage.

Die qualitative Ausstattung des Gebäudes selbst hat für den kommunalen Aufwand keine relevante Bedeutung.

Verfassungskonforme Differenzierung durch Äquivalenzwerte

Die Grundsteuer sollte über ein Modell reformiert werden, in dem sich Äquivalenzwerte für die Nutzung des Gebäudes einschließlich Grundstück wiederfinden. Soweit hierfür ein Flächenmodell in Betracht kommt, müssen Äquivalenzwerte (als Äquivalent für Infrastrukturleistungen) aus der Grundstücksfläche und Gebäudefläche abgeleitet werden. Diese Äquivalenzwerte ermöglichen eine verfassungskonforme Differenzierung unterschiedlicher Grundstücke und Gebäude mit ihren Nutzungsintensitäten.

Unnötige Bürokratie vermeiden

Die o.g. Regelung hat den Vorteil, dass die Reform zeitnah umgesetzt werden kann. Die Grundstückseinheitswerte (Äquivalenzwerte) können ohne größeren Verwaltungsaufwand aus bereits vorliegenden Informationen ermittelt werden. Dem gegenüber haben Kostenwert- und Bodenwertmodelle erhebliche Nachteile. Die sind zeitaufwändiger, erzeugen höheren fortlaufenden Verwaltungsaufwand und konterkarieren die gesetzliche Intention, die Grundsteuer als Äquivalent für Infrastrukturleistungen auszugestalten.

Kommunales Hebesatzrecht beschränken

Das Hebesatzrecht der Kommunen darf nicht länger unbeschränkt bestehen. Die verfassungsrechtlich garantierte Kommunalautonomie ist hierbei zu gewährleisten.

Umlagefähigkeit als Betriebskostenposition begründet

Gem. § 2 Nr.1 BetrKV gehören alle laufenden öffentlichen Lasten, wie Grundsteuer, Realkirchensteuer, Deichabgaben oder auch Beiträge zu Wasser- und Bodenverbänden, zu den umlagefähigen Betriebskosten. Maßgeblich ist, dass es sich um öffentliche Lasten handelt, die auf dem Grundstück selbst ruhen und die als laufende Bewirtschaftungskosten einzustufen sind. In diesem Kontext verbietet es sich, die Grundsteuer als Betriebskostenposition zur Disposition zu stellen.

Risiken durch eine Grundsteuer C vermeiden

Maßnahmen, die zur Baulandmobilisierung beitragen, sind grundsätzlich positiv zu bewerten. Allerdings ist es jahrzehntelang nicht gelungen, eine verfassungskonforme Grundsteuerregelung zu finden. Dies müsste aber der erste Schritt sein. Zudem sind die zurückliegenden Erfahrungen mit einer Grundsteuer C nicht positiv: Der Umfang des vorhandenen Baulandes wird immer noch in erster Linie durch die bauplanerische Hoheit der Kommunen bestimmt. Solange die Risiken für den Wohnungsbau durch höhere bauordnungsrechtliche Anforderungen, Benachteiligung bei der Erbschaftsteuer, ständige Änderungen im Mietrecht zu Lasten der Vermieter immer weiter gesteigert werden, wird ein „Bauzwang“ eher Ausweichreaktionen erzeugen. In Nachfragemärkten wäre eine solche Steuer ein zusätzlicher Kostentreiber.