

10. April 2018, 07:32 Interview am Morgen: Urteil zur Grundsteuer

"Es wird Gewinner und Verlierer geben"

An diesem Dienstag könnte Karlsruhe die Grundsteuer in ihrer derzeitigen Form für verfassungswidrig erklären. Was das für Immobilieneigner hieße, erklärt Claus Michelsen vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung.

Interview von Thomas Öchsner

Die Steuer auf Grundeigentum beruht auf vollkommen veralteten Zahlen. Jetzt könnte das Bundesverfassungsgericht die bisherige Berechnungsmethode kippen. In dem Fall sollte die große Koalition eine neue Bodenwertsteuer einführen, sagt Claus Michelsen, Immobilienexperte des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW).

SZ: Herr Michelsen, heute entscheidet das Bundesverfassungsgericht über die Grundsteuer, die auf Grundstückseigentum anfällt. Warum ist diese Steuer überhaupt vor dem höchsten deutschen Gericht gelandet?

Claus Michelsen: Die Grundsteuer wird auf den Wert von Grundstücken und Immobilien erhoben. Weil sich dieser ständig ändert, müssten die Finanzämter Grund und Boden eigentlich regelmäßig neu bewerten. Letztmalig wurden die sogenannten Einheitswerte jedoch flächendeckend in Westdeutschland im Jahr 1964, in Ostdeutschland sogar im Jahr 1935 ermittelt - und dies obwohl eine Neubewertung laut Gesetz eigentlich alle sechs Jahre stattfinden sollte. In der Zwischenzeit ist viel passiert. Deshalb wird zu Recht kritisiert, dass die Grundlage der Besteuerung willkürlich und ungleich sei. Das Bundesverfassungsgericht überprüft dies nun.

Interview am Morgen

Diese Interview-Reihe widmet sich tagesaktuellen Themen und erscheint von Montag bis Freitag um 7.30 Uhr auf SZ.de. [Alle Interviews hier.](#)

Rechnen Sie damit, dass die Karlsruher Richter die Grundsteuer kippen werden?

Ich gehe fest davon aus, dass die Richter die Grundsteuer in der jetzigen Form für verfassungswidrig erklären werden. Die Kritik an den Einheitswerten wurde bereits 1996 vom Bundesverfassungsgericht bei der Aussetzung der Vermögensbesteuerung vorgetragen. Die Frage ist, wie viel Zeit das Gericht dem Gesetzgeber lässt, um sich ein neues Besteuerungsmodell oder eine neue

Bemessungsgrundlage zu überlegen. Alle Grundstücke und Gebäude neu zu bewerten, wäre auf jeden Fall sehr aufwändig und dürfte entsprechend lange dauern. Drängt das Gericht zur Eile, könnte dies die Grundsteuer insgesamt in Frage stellen und damit eine verlässliche Einnahmequelle für die Städte und Gemeinden versiegen.

Wenn die Berechnung auf so vollkommen veralteten Zahlen beruht, wer profitiert eigentlich bisher davon und wer zahlt derzeit eher zu viel?

Es profitieren die Eigentümer, deren Immobilien in Gegenden stehen, die zum Zeitpunkt der Bewertung verhältnismäßig günstig waren und in der Zwischenzeit stark an Wert gewonnen haben. Sie zahlen heute deutlich geringere Steuern, als sie eigentlich müssten. Umgekehrtes gilt für Eigentümer, deren Gebäude an Wert verloren haben. Gleichzeitig kann es sein, dass der Wert neuer Häuser in vergleichbarer Lage und Größe deutlich höher angesetzt wird, als in den veralteten Zahlen für alle anderen Häuser. Eigentümer dieser Gebäude werden im Vergleich zu sehr zur Kasse gebeten.

Was könnte sich durch das Urteil der Verfassungsrichter ändern? Wer zahlt künftig voraussichtlich mehr, wer zahlt weniger?

Unterm Strich könnten die Karlsruher Richter feststellen, dass die derzeitige Praxis dem Grundsatz der Gleichbehandlung widerspricht. Nötig wäre dann eine schnelle und gerechte Neubewertung. Orientiert man sich dabei an der Preisentwicklung an den Immobilienmärkten, dürfte dies in vielen Fällen zu einer deutlichen Steigerung der Steuerlast bei lange nicht mehr neu bewerteten Gebäuden führen. Gerade in den Städten dürften die Immobilienpreise allesamt über den Werten liegen, die vor mehr als einem halben Jahrhundert festgestellt wurden. Entlastet werden dürften vor allem Eigentümer von neueren Gebäuden.

Der Eigentümerverband Haus & Grund warnt jetzt schon vor erheblichen Belastungen für Hausbesitzer und Mieter nach einer Reform der Grundsteuer. Nach den Verbandsberechnungen könnte die Grundsteuer, die auf Mieter abgewälzt werden kann, um das bis zu 40-fache steigen. Sind solche Warnungen berechtigt?

Das hängt letztlich davon ab, welches Modell einer Grundsteuerreform sich durchsetzt. Prinzipiell wird es aber Gewinner und Verlierer geben - und das ist auch gewollt. Schließlich wurde die Ungleichbehandlung ja moniert. Wird der Preisanstieg für Immobilien und Grundstücke der vergangenen Jahrzehnte jetzt nachvollzogen, scheint das Vielfache der bisherigen Steuerlast in vielen Fällen möglich. Da sich die Grundsteuer auch auf Mieter umlegen lässt, könnte dies gerade in Städten auch zu stark steigenden Wohnnebenkosten auf diesem Markt führen.

Ein Teil der Länder hat bereits 2016 vorgeschlagen, die 35 Millionen Grundstücke und Immobilien in Deutschland neu zu bewerten und dabei den Wert des Gebäudes und den Bodenrichtwert zu berücksichtigen. Wäre es nicht viel zu kompliziert und aufwändig, so eine Reform auf den Weg zu bringen?

Das vorgeschlagene Verfahren erscheint auf den ersten Blick praktikabel, da es auf flächendeckend verfügbaren Werten für Grund und Boden beruht. Der Teufel steckt hier aber im Detail: Dort, wo keine Grundstücke gehandelt werden, gibt es auch keine Anpassung der Preise. Mittelfristig könnten sich hieraus dieselben Ungleichbehandlungen ergeben, die aktuell in der Kritik stehen. Der größere Fallstrick ist aber die Bewertung der Gebäude. Hier möchte man sich an den Baukosten orientieren und Abschläge für das Gebäudealter gewähren. Dazu müsste erhoben und klassifiziert werden, um was für einen Haustyp es sich handelt - ein Register existiert nicht. Dieses Vorgehen wäre sehr aufwändig und würde außerdem dazu führen, dass Neubauten gegenüber sanierten Altbauten höher besteuert, aber vor allem auch Ein- und Zweifamilienhäuser stärker besteuert würden.

Das Bündnis "Grundsteuer: Zeitgemäß", dem unter anderem der Deutsche Mieterbund angehört, fordert eine neue Bodensteuer, auch um die Spekulation mit unbebauten Grundstücken einzudämmen. Was halten Sie davon?

Derzeit belohnt der Fiskus indirekt diejenigen mit niedrigen Steuern, die auf immer weiter steigende Grundstückspreise setzen und vorhandenen Baugrund deshalb nicht bebauen. Eine Bodenwertsteuer halte ich deshalb für sinnvoll, weil sie auf die Nutzungsmöglichkeiten und nicht die tatsächliche Nutzung abstellt. Ein solches Konzept ist relativ schnell umsetzbar. Wer sein Grundstück brachliegen lässt, zahlt genauso viel wie derjenige, der das Grundstück bebaut. Spekulation wird steuerlich also nicht belohnt. Dabei gilt es aber auch Härtefälle zu berücksichtigen - beispielsweise für ältere Menschen, die ein Gebäude auf einem großen Grundstück selbst nutzen oder denen das nötige Eigenkapital fehlt, um zu investieren. Hier könnten Übergangsfristen oder Stundungen helfen. Gleichzeitig könnte der Staat Bürgschaften als Ersatz für Eigenkapital gewähren und so Investitionen ermöglichen.

Brauchen wir eine neue Bodensteuer und wie könnte diese aussehen?

Wenn das Bundesverfassungsgericht der Bundesregierung wie erwartet die Chance für eine grundlegende Reform gibt, sollten die Politiker mal grundsätzlich über Alternativen nachdenken. Eine einfache Bodenwertsteuer würden viele Spekulanten wahrscheinlich aus der Portokasse zahlen. Alternativ zur reinen Orientierung am Bodenwert ließe sich eine Steuer so ausgestalten, dass als Bewertungsgrundlage die Erträge aus der Vermietung einer möglichen Bebauung

angesetzt würden. Dies belohnt diejenigen, die ein Grundstück effizient nutzen und belastet die Eigentümer stärker, die Flächen wenig oder vollkommen ungenutzt halten. So lässt sich Spekulation eindämmen, was angesichts der Wohnungsnot in vielen Städten sinnvoll erscheint. Außerdem wird so der Zersiedlung entgegengewirkt.

Was sich für Grundbesitzer ändern könnte

Die Berechnung der Grundsteuer beruht auf völlig veralteten Zahlen. Eine Reform dürfte für Eigentümer und Mieter teuer werden. Fragen und Antworten. Von Thomas Öchsner mehr...

URL: <http://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/interview-am-morgen-urteil-zur-grundsteuer-es-wird-gewinner-und-verlierer-geben-1.3937240>

Copyright: Süddeutsche Zeitung Digitale Medien GmbH / Süddeutsche Zeitung GmbH

Quelle: SZ/gba/hgn

Jegliche Veröffentlichung und nicht-private Nutzung exklusiv über Süddeutsche Zeitung Content. Bitte senden Sie Ihre Nutzungsanfrage an syndication@sueddeutsche.de.