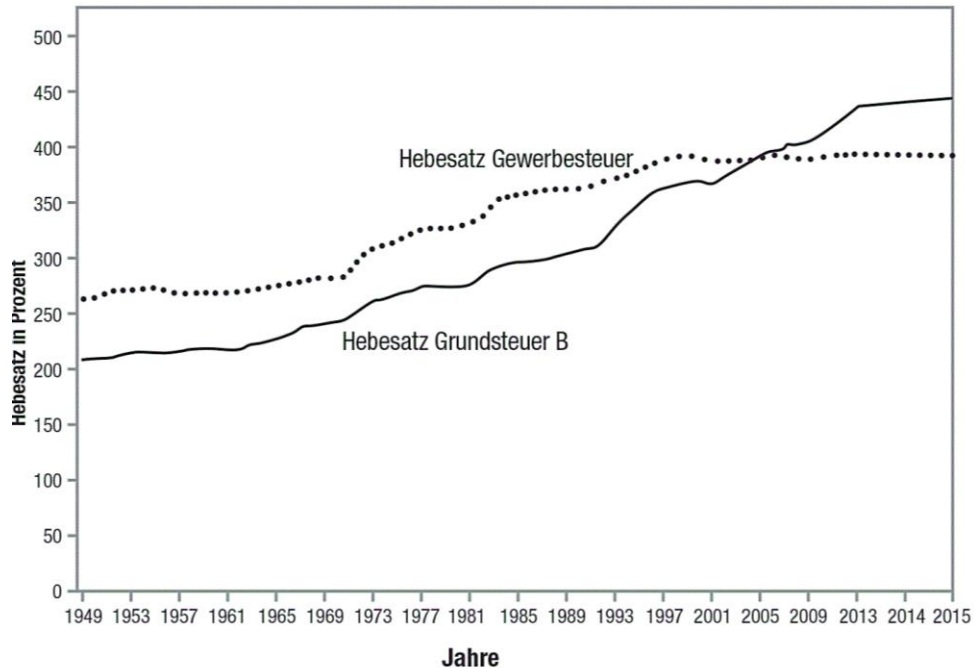


# Reform der Grundsteuer und Grunderwerbsteuer



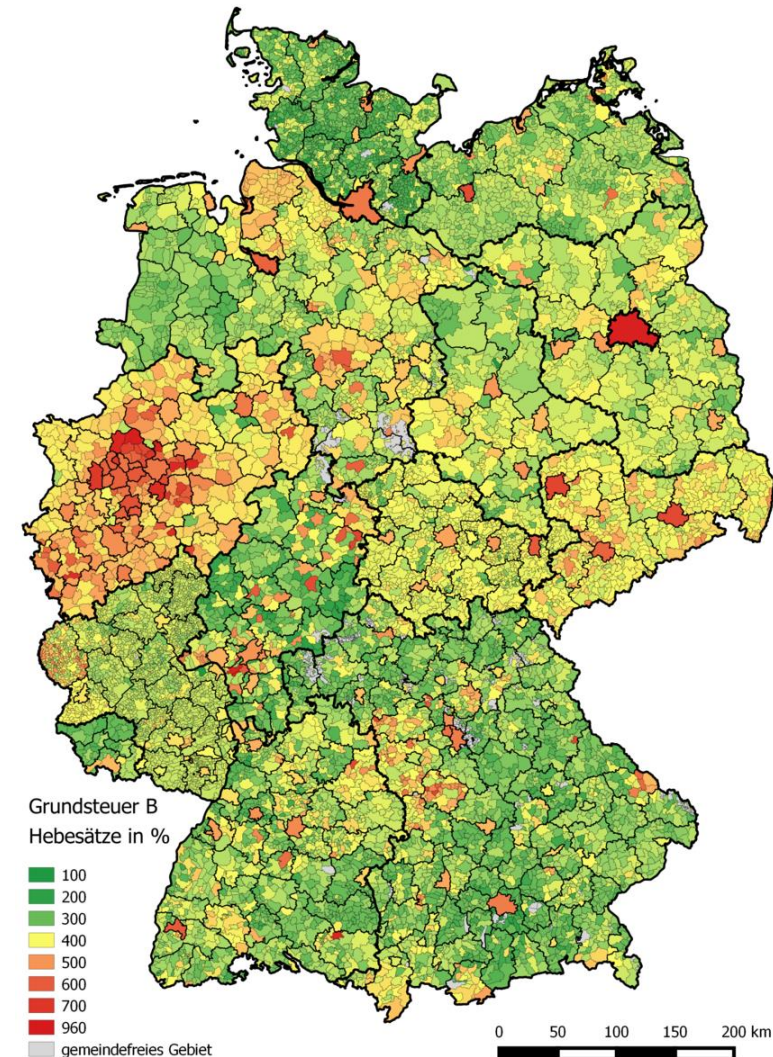
# Stetig steigende Hebesätze

Anstieg des durchschn. Hebesatzes der Grundsteuer B von 367 (2000) bis 455 (2015)



- Einnahmen der Kommunen 2016: **13,7 Mrd. €**
- = 14,6% der kommunaler Einnahmen
- = 1,2% aller steuerlichen Einnahmen
- Belastung der gut 35 Mio. Grundstücke: ca. **390 € p.a.**

Quelle: Bundesministerium der Finanzen (BMF); Abbildung zeigt Stand 2015



# Reform der Grundsteuer: Eine unendliche Geschichte...

Politik kann sich bislang nicht auf eine Modell einigen

Seit 1990iger Jahren wird über Grundsteuerreform gestritten

Keine Einigung da, ...

- › Grundsteuer zwar bundeseinheitliches Gesetz ist, aber die Gesetzgebungsinitiative von Bundesländern ausgeht,
- › jede Reform zu großen Umverteilungen führt,
- › Mehrbelastungen für Eigentümer und Mieter befürchtet werden

Einigkeit nur über grobe Rahmenbedingung:

- › Aufkommensneutralität (!)
- › Erhalt des Hebesatzrechts
- › (Geringe Belastungsverschiebungen)

# Übersicht

## 3 Modelle in der Diskussion

### Flächensteuer

- › wertunabhängiges Modell bewertet die Grundstücksfläche pauschal (z.B. mit 2 Cent/m<sup>2</sup>) und die Gebäudefläche pauschal (z.B. mit 20 Cent/m<sup>2</sup>)

### Boden(wert)steuer

- › bewertet alleine die Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert (zu 80 Prozent)
  - › Variante als **reine** (nur Bodenwert) oder **kombinierte** (Bodenwert und Grundstücksfläche)
- ### Bodenwertsteuer

### Kostenwertmodell (ggf. 2.0)

- › bewertet die Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert und die Gebäudefläche vereinfacht oder pauschal mit (z.B. mit 20 Cent/m<sup>2</sup>)

# Wesentliche Aspekte der Modelle

## Kostenwertmodell

- Hohe Bürokratiekosten
- Hohe Belastung des Neubaus
- Lange Umsetzung (bis 2027)

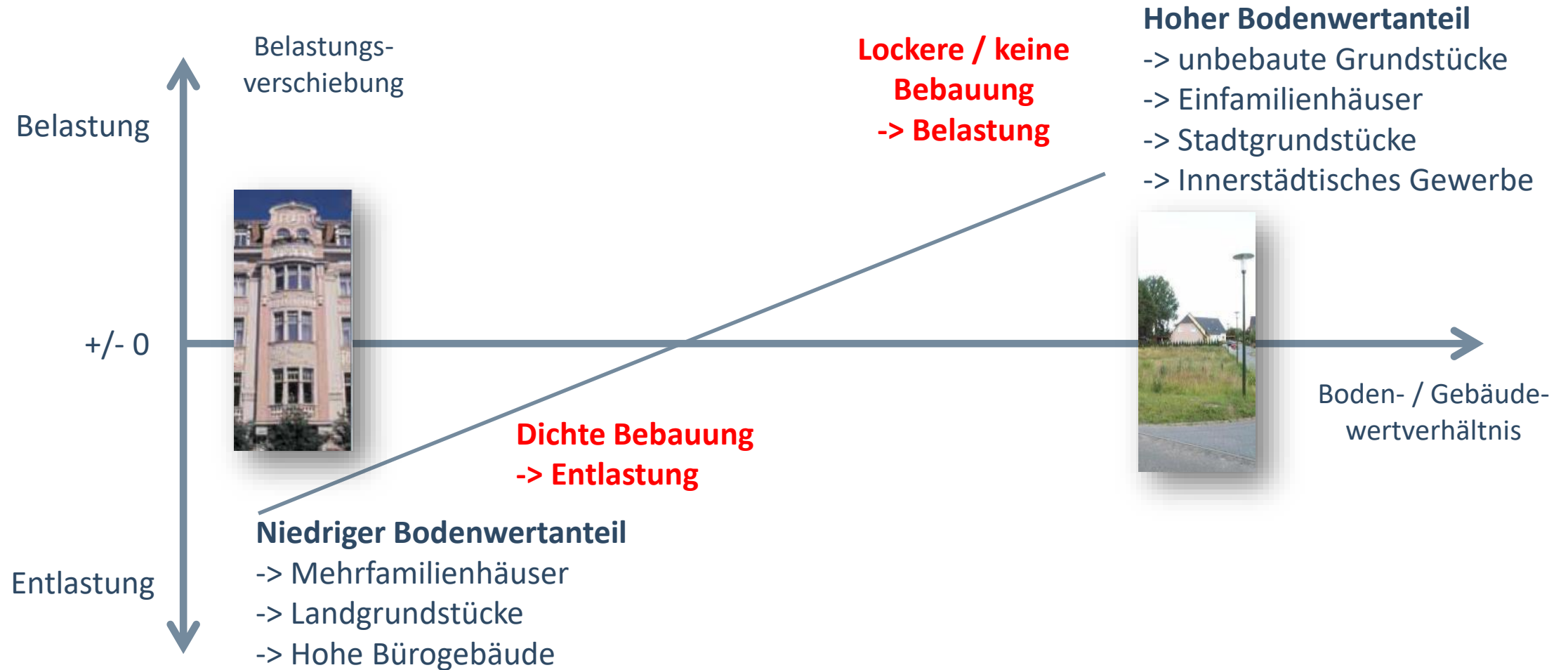
## Flächenmodell

- Einfache Erhebung
- Gleiche Besteuerung unterschiedlich wertvoller Immobilien

## Bodenwertmodell

- Mobilisierung von Bauland
- Anreize zur Investition in Gebäude
- Einfache Erhebung

# Bodenwertsteuer: Wer profitiert? Wer verliert?



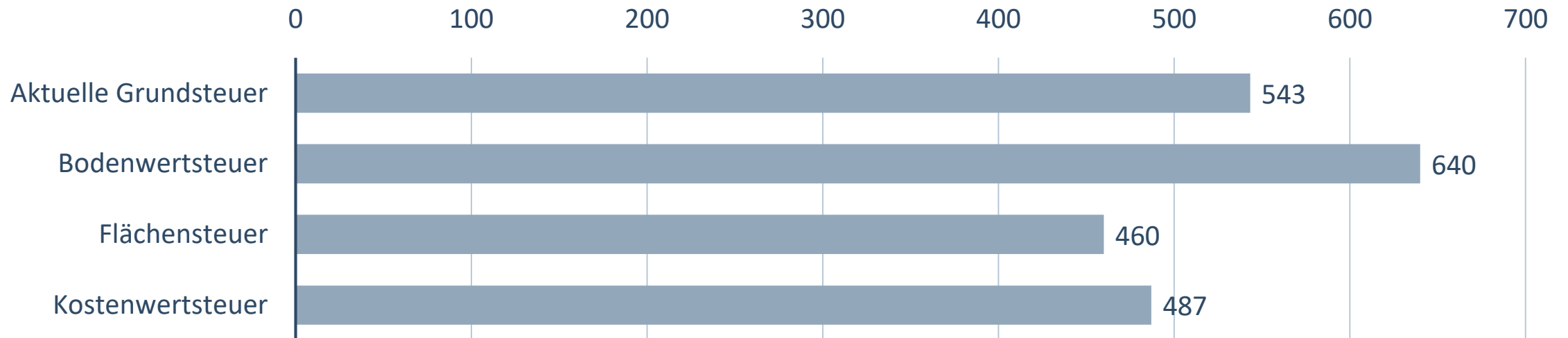
In Anlehnung an Josten, 2000, S. 129



# Modellrechnung

Grundsteuer für ein **Einfamilienhausgrundstück** in Euro und Jahr

Annahmen: Grundstücksfläche: 500 m<sup>2</sup>, Bodenrichtwert: 500 Euro/m<sup>2</sup>  
Einheitswert: 40.000 Euro, Verkehrswert: 416.000 Euro, Baujahr: 1969



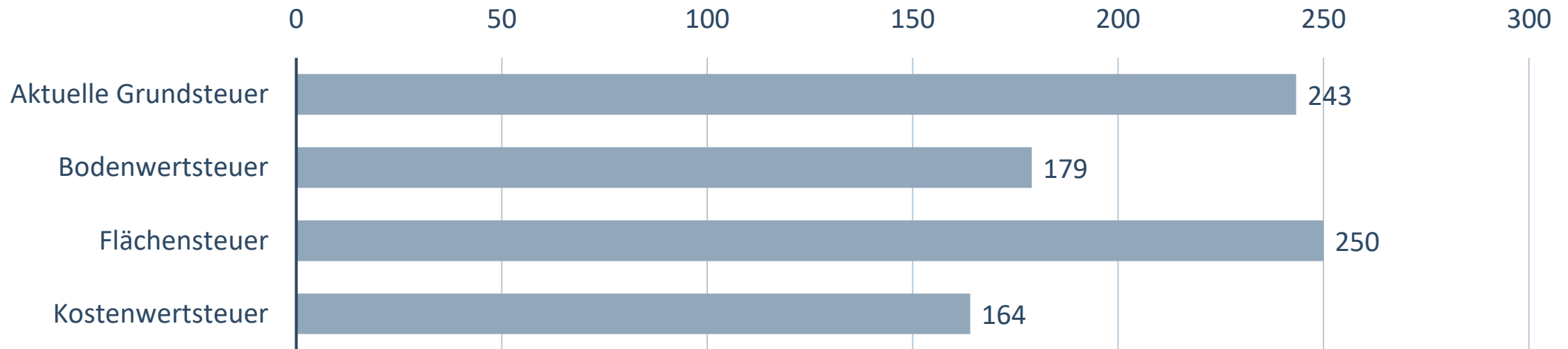
Derzeitiger Hebesatz in Köln = 515, **Aufkommensneutrale Hebesätze** für Köln;  
Bodenwertsteuer = 400, Flächensteuer = 1000, Kostenwertsteuer = 350

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

# Modellrechnung

Grundsteuer für Wohnung in einem Kölner **Mehrfamilienhaus** in Euro und Jahr

Annahmen: Grundstücksfläche: 800 m<sup>2</sup>, Wohnfläche je Wohnung: 70 m<sup>2</sup>, Anzahl Wohneinheiten: 8, Bodenrichtwert: 700 Euro/m<sup>2</sup>, Einheitswert einer Wohnung: 16.000 Euro, Verkehrswert einer Wohnung: 210.000 Euro, Baujahr: 1969



Derzeitiger Hebesatz in Köln = 515, **Aufkommensneutrale Hebesätze** für Köln;  
Bodenwertsteuer = 400, Flächensteuer = 1000, Kostenwertsteuer = 350

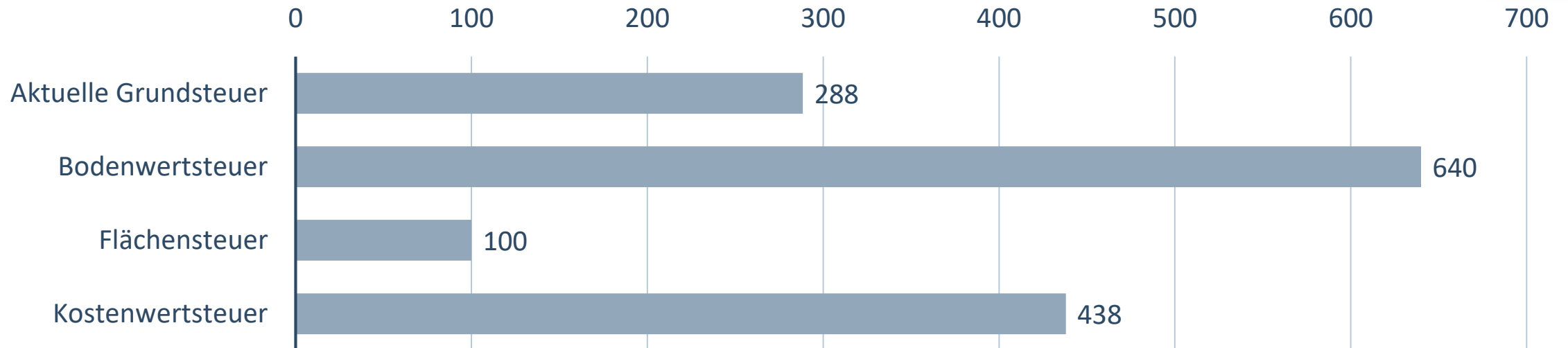
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft



# Modellrechnung

Grundsteuer für ein **unbebautes Grundstück** in Euro und Jahr

Annahmen: Grundstücksfläche: 500 m<sup>2</sup>, Bodenrichtwert: 500 Euro/m<sup>2</sup>  
Einheitswert: 16.000 Euro, Verkehrswert: 250.000 Euro



Derzeitiger Hebesatz in Köln = 515, **Aufkommensneutrale Hebesätze** für Köln;  
Bodenwertsteuer = 400, Flächensteuer = 1000, Kostenwertsteuer = 350

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

# Alternativer Fakt #1: Durch die Grundsteuerreform steigt die Belastung um bis zu das 40-fache

Peter Tschentscher (Erster Bürgermeister Hamburg)

- › Verteuerung des Wohnens, insbesondere in Altbauvierteln in und teuren Neubauten
- › Gefahr „heimlicher“ Steuererhöhung

## Falsch, da...

- › bei jeder Grundsteuerreform auch die **Steuermesszahlen** angepasst werden
- › Kommunen weiterhin vor Ort mit den **Hebesätzen** über die Belastung vor Ort entscheiden

## Richtig

- › In **Einzelfall** kommt es zu erheblichen Mehr- und Entlastungen – unabhängig vom Modell!

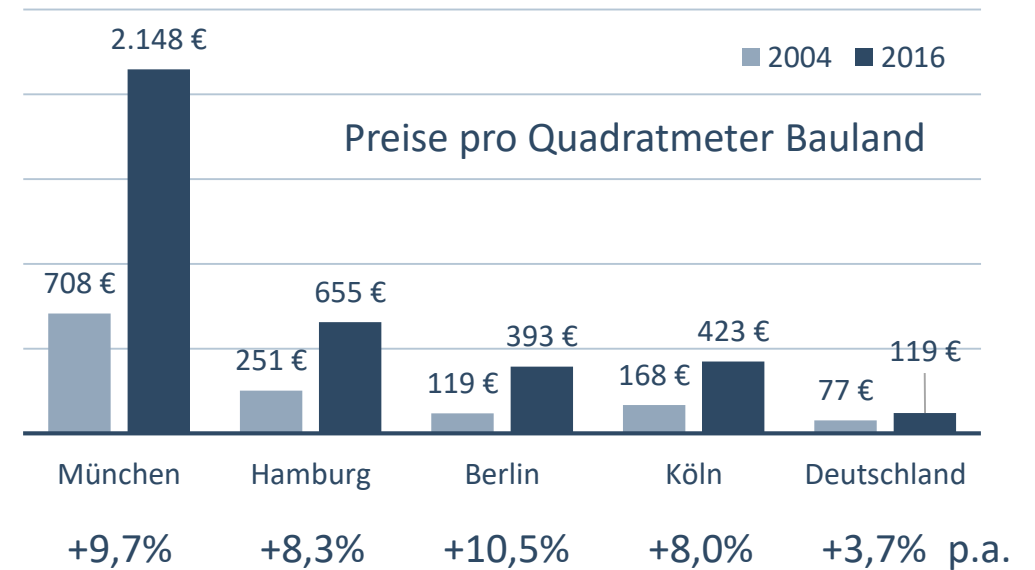
# Alternativer Fakt #2: Bei einer wertbasierten Besteuerung wird die Grundsteuer schnell und „automatisch“ ansteigen

## Falsch, da...

- › auch ohne Wertbasierung (oder Aktualisierung wie bisher) die Grundsteuer durch die Anhebung der Hebesätze steigen
- › Kommunen weiterhin mit den Hebesätzen über die Belastung vor Ort entscheiden können

## Richtig

- › Anpassung nur alle Jahre (z.B. 6 Jahre)
- › Indexierung mit Bodenpreisentwicklung möglich
- › Pauschalierung der Bodenpreisniveaus möglich



Quelle: Statistisches Bundesamt, Bauland insgesamt

# Fazit: Gute Argumente für eine Bodensteuer

Zeit für eine mutige Reform und einen großen Wurf!

## Eine Bodensteuer...

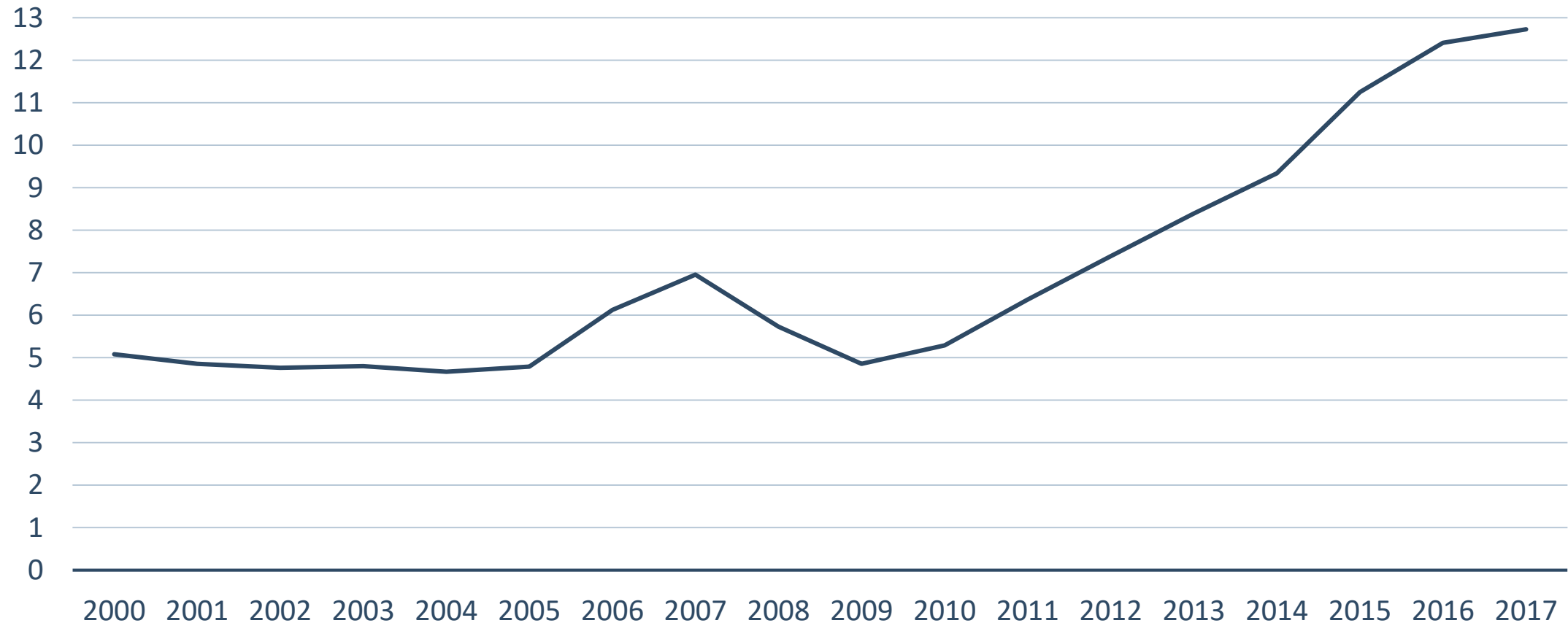
- › ist die “effizienteste” Grundsteuerart
- › regt Investitionen in den Gebäudebestand an
- › fördert Innenentwicklung und die Mobilisierung von Grundstücken
- › geht mit geringem Verwaltungsaufwand einher, da Gebäude nicht erfasst und bewertet werden müssen
- › führt zwar zu Umverteilungen, aber auf einem “politisch akzeptablen” Niveau

**VORAUSSETZUNG:** Eine unverbundene Grundsteuer (=Bodensteuer) erfordert verlässliche Bodenrichtwerte!

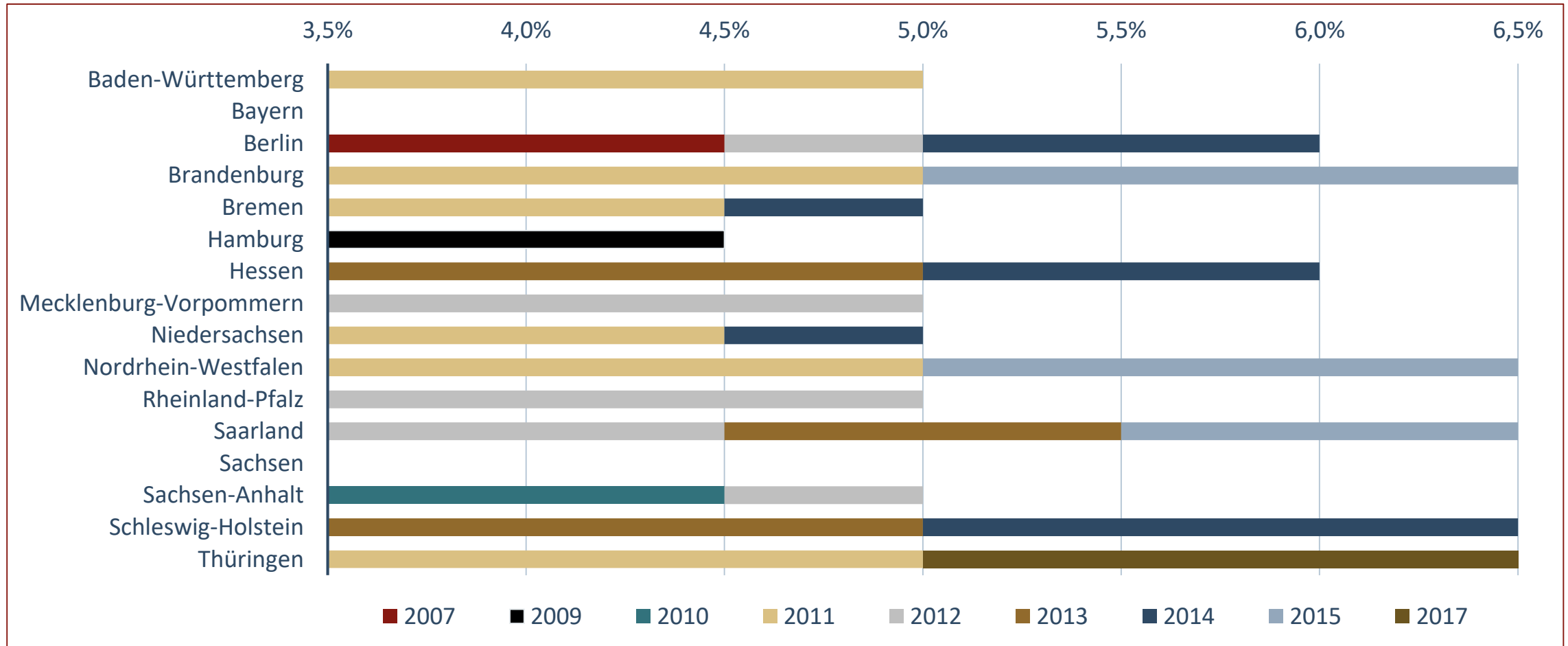
**INITIATIVE: Grundsteuer: Zeitgemäß!** Ein bundesweiter Aufruf zur Grundsteuerreform  
[www.grundsteuerreform.net](http://www.grundsteuerreform.net)

# Starke Steigerung der Grunderwerbsteuereinnahmen

Grunderwerbsteuereinnahmen in Mrd. Euro

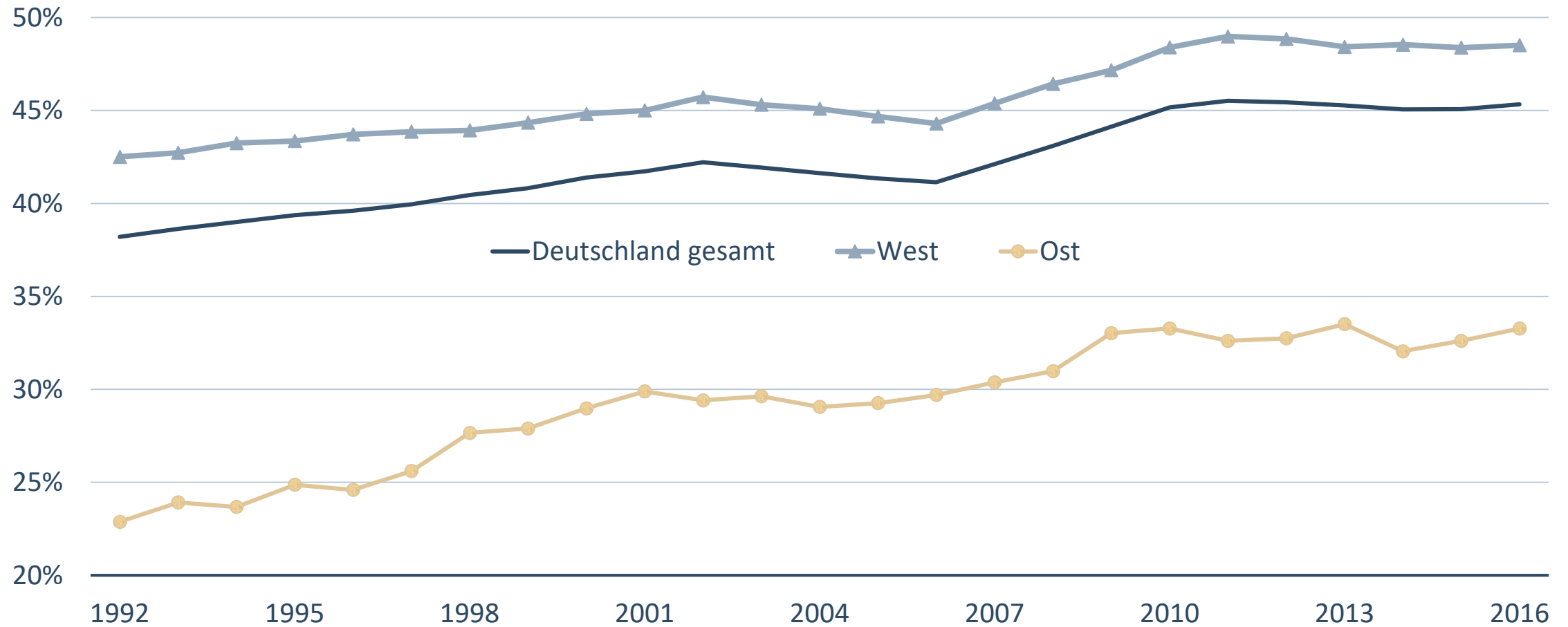


# ...u. a. wegen steigender Steuersätze



# Wohneigentumsbildung stagniert

## Entwicklung der Wohneigentumsquote

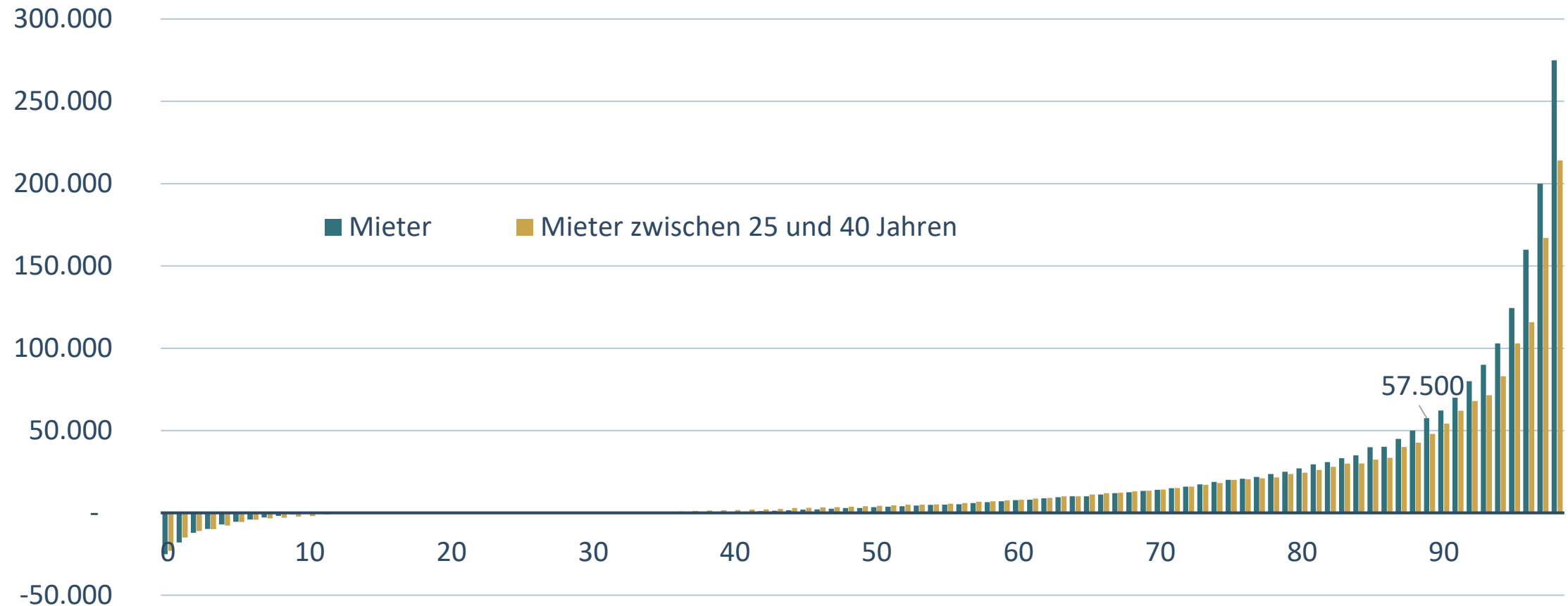


Quelle: SOEP



# Nur wenige Mieter haben genug Vermögen für den Einstieg ins Wohneigentum

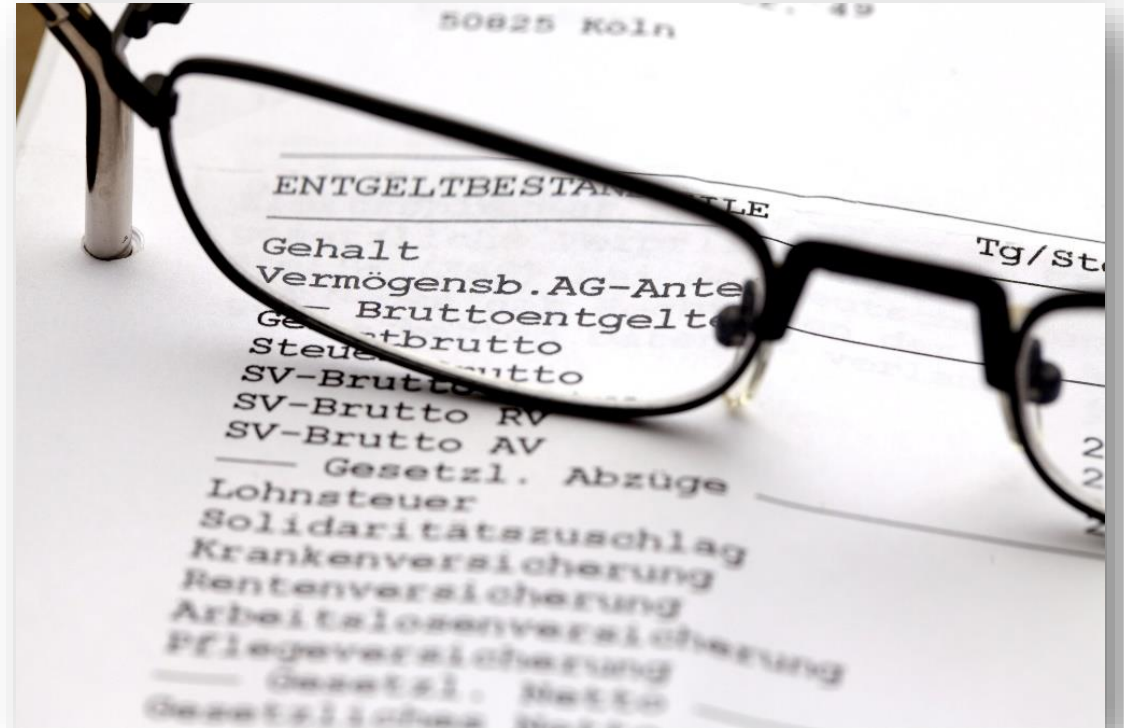
Verteilung des Vermögens der Haushalte in 1.000 Euro nach Perzentilen



Quelle: SOEP

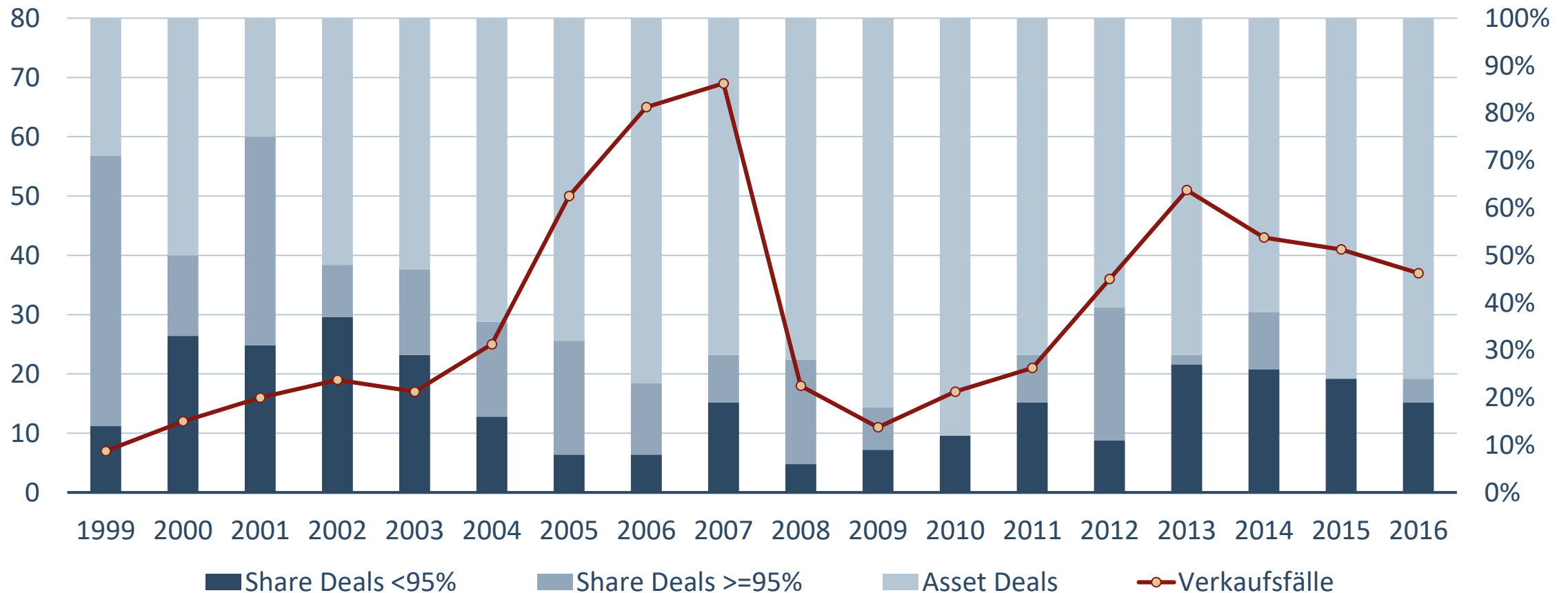
# Probleme der Grunderwerbsteuer

- › Keine steuersystematische Begründung (weder orientiert an Leistungsfähigkeit noch an Äquivalenz)
- › Kumulative Effekte
- › Hohe Belastung für Wohneigentumsbildung
- › Steuerliche Belastung für Neubauten
- › Ungleichbehandlung von Unternehmen und Privatpersonen (Share Deals vs Asset Deals)



# Verbreitung von Share Deals bei Wohnportfolien

Anzahl der Verkaufsfälle (linke Achse) und ihre Verteilung nach der Art der Transaktion in Prozent (rechte Achse) für die Jahre 1999 bis 2016



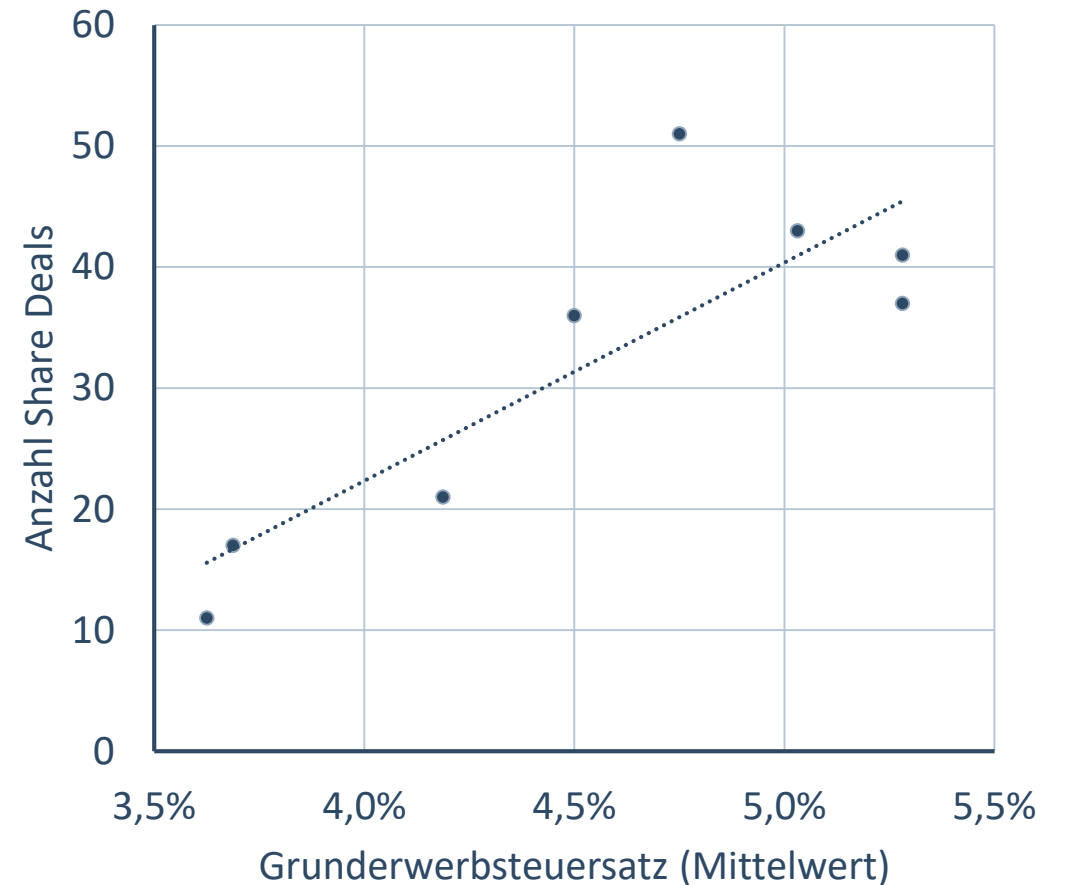
# Nachteile von Share-Deals

Haftungsrisiken bei Übernahme des Unternehmens (statt nur der Immobilie)

Komplexe Konzernstrukturen, hohe Kosten für Berater

Keine neue Abschreibungsbasis für Immobilien

➤ Share Deals eine Folge hoher Steuersätze



# Ziele einer Grunderwerbsteuerreform

- › Entlastung des Neubaus
- › Entlastung der Wohneigentumsbildung
- › Gleichbehandlung von Unternehmen und Haushalten
- › Grunderwerbsteuer sollte nach wie vor ergiebig sein



# Stufentarif statt Pauschalsteuersatz

## Stufentarif in Anlehnung an Großbritannien

Wert der Immobilie	Steuersatz
bis zu 125.000 Euro	0%
die nächsten 125.000 Euro (125.000 Euro bis 250.000 Euro)	2%
die nächsten 675.000 Euro (250.000 Euro bis 925.000 Euro)	5%
die nächsten 575.000 Euro (925.000 Euro bis 1,5 Mio. Euro)	10%
der verbleibende Betrag (über 1,5 Mio. Euro)	12%

Entlastung des Neubaus

Befreiung der Neubauten von der Grunderwerbsteuer

Begründung: Bauleistungen werden bereits mit Mehrwertsteuer belastet

Vorbild: Niederlande und Belgien

Bei Wohnportfolien: Steuersatz gemäß des Durchschnittswerts

# Weitere Reformoptionen

## Zusatzbesteuerung bei kurzen Haltedauern

- › Grunderwerbsteuer kann insbesondere bei einer Überhitzung des Marktes wichtig sein
- › Denkbar ist eine Zusatzbesteuerung des Verkäufers, wenn die Haltedauer unter einem, zwei oder vier Jahren liegt
- › Zusätzlich: Sicherung von Steuereinnahmen

## Mehrwertsteueroption bei Wirtschaftsimmobilien

- › Statt Grunderwerbsteuer Mehrwertsteuer von 7 Prozent auf Käufe – einschl. Vorsteuerabzugsmöglichkeit
- › Faktisch würden dann nur Wertzuwächse besteuert werden
- › Alternativ: Geringer pauschaler Steuersatz bei Wirtschaftsimmobilien (wie in Großbritannien)



# Eine Reform der Grunderwerbsteuer ist notwendig

- › Die Grunderwerbsteuer belastet den Neubau und den Eigentumserwerb und wird als ungerecht empfunden
- › Einfache Steuersenkungen sind politisch kaum durchsetzbar
- › Internationale Erfahrungen zeigen, dass die Grunderwerbsteuer viele Gestaltungsmöglichkeiten bietet – Deutschland kann hier von Nachbarn lernen



# Prof. Dr. Michael Voigtländer

Leiter Kompetenzfeld  
Finanz- und Immobilienmärkte

+49 221 4981-741

[voigtländer@iwkoeln.de](mailto:voigtländer@iwkoeln.de)

[www.iwkoeln.de](http://www.iwkoeln.de)

