



## Grundsteuer: Zeitgemäß!

Ein bundesweiter Aufruf zur Grundsteuerreform

info@grundsteuerreform.net · www.grundsteuerreform.net

Ein wirtschaftlicher Umgang mit dem knappen Gut Fläche, die innerörtliche Aktivierung von Flächen für Wohnen und Gewerbe und die Ertüchtigung des Gebäudebestands sind dauerhafte Herausforderungen in und für die Städte und Gemeinden überall in Deutschland. Der Grundsteuer könnte hierbei eine Schlüsselrolle zukommen, indem sie mit ihrer Lenkungswirkung die Bewältigung dieser Herausforderungen künftig befördert. Für die Kommunen bundesweit wäre eine zeitgemäße, weil investitionsfreundliche, sozial ausgewogene und zukunftsgerichtete Grundsteuer von großer Bedeutung.

**Wir, die Unterzeichnenden, appellieren daher an die Finanzministerkonferenz der Länder, die Untersuchung verschiedener Grundsteuer-Reformmodelle zu ergänzen um zwei Varianten, und zwar die „reine Bodenwertsteuer“ und die „kombinierte Bodenwert- und Bodenflächensteuer.“ Beide Varianten haben sich bereits in einem kommunalen Praxistest als vorzugswürdig herausgestellt.<sup>1</sup> Eine Entscheidung über die Reform der Grundsteuer darf erst getroffen werden, nachdem auch diese beiden Varianten vertieft untersucht und bewertet und mit den anderen zur Diskussion stehenden Varianten verglichen wurden. Wir appellieren außerdem an die kommunalen Spitzenverbände, sich gemeinsam mit uns für eine umfassende Prüfung und Bewertung der zwei erwähnten Varianten einzusetzen.**

<sup>1</sup> Michael Lehmbrock und Diana Coulmas (2001) Grundsteuerreform im Praxistest: Verwaltungsvereinfachung, Belastungsänderung, Baulandmobilisierung. Difu-Beiträge zur Stadtforschung, Bd. 33, Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin.

### Erstunterzeichner

Martin Finzel, Erster Bürgermeister der Gemeinde Ahorn, Landkreis Coburg, und stellv. Vorsitzender der Initiative Rodachtal

Anton Knapp, Bürgermeister der Stadt Hüfingen, Schwarzwald-Baar-Kreis

Walter Lampe, bis Ende 2014 Bürgermeister der Samtgemeinde Oberharz, Landkreis Goslar

Jürgen Lübbers, Bürgermeister der Samtgemeinde Barnstorf, Landkreis Diepholz

Klaus Lütkefedder, Bürgermeister der Verbandsgemeinde Wallmerod, Westerwaldkreis

Boris Palmer, Oberbürgermeister der Universitätsstadt Tübingen, Landkreis Tübingen

Olaf Tschimpke, Präsident des Naturschutzbund Deutschland e.V.

Prof. Dr. Dirk Löhr, Zentrum für Bodenschutz und Flächenhaushaltspolitik am Umwelt-Campus Birkenfeld, Hochschule Trier

**Für eine zeitgemäße Grundsteuer:  
investitionsfreundlich – sozial ausgewogen – zukunftsgerichtet**



# Hintergrund

Die Grundsteuer B (auf Bauland und bebautes Land) wird heute auf Basis von Einheitswerten erhoben, die auf die Jahre 1964 (West) und 1935 (Ost) zurückgehen. Niveau und Struktur der Werte sind damit gegenüber den Verkehrswerten und anderen Vermögenswerten so sehr veraltet und verzerrt, dass der Bundesfinanzhof sie für nicht mehr verfassungsgemäß hält. Auch weitere Inhalte des Grundsteuergesetzes gelten inzwischen als überholt. Eine zeitnahe Reform der Grundsteuer steht also an. Die Finanzministerien der Länder untersuchten zunächst drei Modellvarianten: Eine Grundsteuer „auf der Basis von Verkehrswerten“, ermittelt anhand statistischer Verfahren; eine „vereinfachte“ Grundsteuer, welche Vermögenswerte völlig ausklammern und nur noch Flächengrößen besteuern würde; schließlich eine mögliche Kombination aus den beiden vorgenannten Modellen. Doch weil sie sich auf keines dieser Modelle einigen konnten, konzipieren und untersuchen die Ministerien im Auftrag der Finanzministerkonferenz seit Sommer 2015 ein weiteres, neues Modell auf der Basis pauschalisierter Sachwerte.

Alle diese Modelle sehen jedoch wie bisher die Besteuerung sowohl von Grund und Boden als auch der aufstehenden Gebäude vor („verbundene Bemessungsgrundlage“). Dies halten wir für nicht mehr zeitgemäß. Die Besteuerung der Gebäude entmutigt Investitionen, befördert den Landschaftsverbrauch, gefährdet den sozialen Zusammenhalt, indem sie Mieter vergleichsweise stark belastet, und ist auch noch ausgesprochen verwaltungsaufwändig. Für sinnvoller und unbedingt näher prüfenswert erachten wir eine Grundsteuer mit unverbundener, nur an Grund und Boden anknüpfender Bemessungsgrundlage. Die dazu erforderlichen Rohdaten (Bodenrichtwerte und Grundstücksgrößen) wurden bereits für die Verprobung der oben genannten Modelle erhoben und können zeitnah und mit wenig Aufwand im Hinblick auf die beiden weiteren Varianten miteinander verknüpft werden.

Im Einzelnen sprechen – nicht zuletzt vor dem Hintergrund der langfristigen Herausforderungen Klimaschutz, demografischer Wandel, Wohnraumversorgung sowie Sicherung von Lebensqualität und kommunalen Finanzen – folgende Gründe für eine Grundsteuer mit unverbundener, nur an Grund und Boden anknüpfende Bemessungsgrundlage:

— Der Gebäudebestand ist größtenteils überaltert, sowohl energetisch als auch mit Blick auf den demographischen Wandel und veränderte Nutzerbedürfnisse. Bauten aller Art und allen Alters bedürfen innerhalb ihres Lebenszyklus wiederkehrender Erneuerung. Das spart Ressourcen, bewahrt und erhöht die Zukunftsfähigkeit der Gebäude und schafft und sichert Arbeitsplätze im örtlichen Handwerk.

— Knappe Flächen müssen effizient genutzt werden. Baulücken, Industriebrachen u.ä. sollen aktiviert und bevorzugt (wieder) bebaut, leerstehende Gebäude wieder belebt werden. Land, das erschlossen und bebaubar ist, soll auch tatsächlich so wie von der Gemeinde geplant genutzt werden. Zusätzliche Wohnungen sollen bevorzugt zentrennah entstehen. Das alles stärkt die Ortskerne, bewahrt Natur und Landschaft vor weiterer unnötiger Zersiedlung, lastet die vorhandene Infrastruktur besser aus und schont die kommunalen Haushalte.

— Beides, die periodisch erforderlichen Bestandsinvestitionen wie die effiziente Flächennutzung, sind Daueraufgaben und müssen für Eigentümer attraktiver werden. Eine Grundsteuer ohne Besteuerung der aufstehenden Gebäude würde zu Investitionen ermuntern. Bereits eine entsprechend ausgestaltete, wie derzeit angestrebt aufkommensneutrale Grundsteuerreform würde in diese Richtung wirken. Demgegenüber würde eine Grundsteuer, die auch das Gebäude besteuert, Investitionen regelrecht bestrafen und staatlichen finanziellen Anreizen bspw. zur energetischen Modernisierung zuwiderlaufen.



— Eine unverbundene, nur an Grund und Boden als Bemessungsgrundlage anknüpfende Grundsteuer besteuert die Bodenrente der Grundeigentümer. Das ist verfassungsrechtlich unbedenklich. Die Bodenrente entsteht zu großen Teilen erst aufgrund von Investitionen der öffentlichen Hand und somit der Allgemeinheit. Durch die Kopplung von Kosten und Nutzen beachtet eine bodenwertbezogene Grundsteuer somit das Äquivalenzprinzip. Außerdem berücksichtigt sie in idealer Weise das Leistungsfähigkeitsprinzip und stärkt im Marktgeschehen die Position der Mieter gegenüber den Vermietern.

— Der Verwaltungsaufwand zur Ermittlung und Erhebung der Grundsteuer muss sich in einem vertretbaren Rahmen halten. Jede Form der Gebäudebesteuerung, sei sie flächen- oder wertebasiert, erhöht den Aufwand (auch die Streitanzahl) gegenüber einer rein bodenbasierten Besteuerung um ein Vielfaches. Ein Nebenziel der Grundsteuerreform – Verwaltungsvereinfachung – würde dadurch konterkariert.

**Der vorstehende Aufruf entstand im Oktober 2012 aus einer mehrjährigen Projektpartnerschaft zwischen den erstunterzeichnenden Städten und Gemeinden und dem Naturschutzbund Deutschland e.V. im Rahmen des REFINA-Forschungsprogramms sowie in Zusammenarbeit mit Prof. Dr. Dirk Löhr (Hochschule Trier). Er wurde am 13. Dezember 2012 veröffentlicht und im Oktober 2015 den aktuellen Entwicklungen entsprechend leicht angepasst.**

## Unterstützer

*Stand: 13.10.2015*

### Bürgermeister

Dr. Bernd Alscher, Bürgermeister Verbandsgemeinde Birkenfeld, Kreis Birkenfeld

Horst Ansén, Bürgermeister Gemeinde Ammersbek, Kreis Stormarn

Michael Antenbrink, Bürgermeister Stadt Flörsheim am Main

Helga Blömer-Frerker, Bezirksbürgermeisterin Stadt Köln

Horst Burghardt, Bürgermeister Stadt Friedrichsdorf, Landkreis Hochtaunuskreis

Martin Bühler, Bürgermeister Gemeinde Hausen im Wiesental

Manfred Dörr, Bürgermeister Stadt Deidesheim, Landkreis Bad Dürkheim

Wilhelm Falldorf, Bürgermeister (bis Mitte 2014) Wagenfeld, Landkreis Diepholz

Frank Herrmann, Ortsbürgermeister Ortsgemeinde Nauort, VG Ransbach-Baumbach, Westerwaldkreis

Heinrich Jüttner, Bürgermeister Gemeinde Schöneiche bei Berlin, Landkreis Oder-Spree

Johann Kaiser, Bürgermeister Gemeinde Straufhain, Landkreis Hildburghausen

Dipl.-Ing. Horst Kaiser, Bürgermeister Gemeinde Elz, Landkreis Limburg-Weilburg

Dr. Armin König, Bürgermeister Gemeinde Illingen, Landkreis Neunkirchen

Gerhard Loos, Bürgermeister Verbandsgemeinde Westerburg, Westerwaldkreis



Erhard Meutsch, Bürgermeister Gemeinde Brandscheid / Westerwald, Westerwaldkreis

Karl Meyer, Bürgermeister Stadt Twistringen, Landkreis Diepholz

Willibald Meyer, Bürgermeister Gemeinde Goldenstedt, Landkreis Vechta

Hermann Müller, Bürgermeister Ortsgemeinde Stackeden-Elsheim, VG Nieder-Olm, Kreis Mainz-Bingen

Christof Nitz, Bürgermeister Stadt Schopfheim, Landkreis Lörrach

Jochen Paleit, Bürgermeister Gemeinde Kappel-Grafenhausen, Ortenaukreis

Martin Pfeiffer, Ortsbürgermeister Gemeinde Blaubach, VG Kusel, Landkreis Kusel

Reiner Pirrung, Bürgermeister Gemeinde Spiesen-Elversberg, Kreis Neunkirchen

Dr. Hans-Georg Rips, Bürgermeister (bis Anfang 2013) Stadt Erftstadt, Rhein-Erft-Kreis

Friedrich Scheerer, Bürgermeister Gemeinde Mönchweiler, Schwarzwald-Baar-Kreis

Ernst Schilling, Bürgermeister Stadt Herbolzheim, Landkreis Emmendingen

Stefan Schlatterer, Oberbürgermeister Stadt Emmendingen

Kathrin Schönberger, Bürgermeisterin Gemeinde Hartheim am Rhein, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

Jürgen Simon, Ortsbürgermeister Ortsgemeinde Winnen, VG Westerburg, Landkreis Westerwaldkreis

Klemens Stöckle, Bürgermeister Gemeinde Iggingen, Ostalbkreis

Franz-Ludwig Trauth, Bürgermeister Verbandsgemeinde Herxheim, Landkreis Südliche Weinstraße

Wolfgang Treis, Oberbürgermeister Stadt Mayen

Jan Trost, Bürgermeister Stadt Marbach

Dr. Rainer Vogel, Bürgermeister Gemeinde Woltersdorf, Landkreis Oder-Spree

Klaus Weil, Ortsbürgermeister Gemeinde Pottum, Landkreis Westerwaldkreis

Robert Wein, Bürgermeister Gemeinde Bischweier, Landkreis Rastatt

Michael Wisser, Ortsbürgermeister Ortsgemeinde Bellingen, VG-Westerburg Westerwaldkreis

## **Verbände und Organisationen**

AGUS Markgräflerland e.V.

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND)

Christen für gerechte Wirtschaftsordnung e.V.



Deutscher Mieterbund e.V.

Deutscher Naturschutzring, Dachverband der deutschen Natur- Tier- und  
Umweltschutzverbände (DNR) e.V.

Forum Ökologisch-Soziale Marktwirtschaft e.V. (FÖS)

Förderverein Lokale Agenda 21 für Stadt Gießen und Landkreis Gießen gem. e.V.

Global Change Now e.V.

HeliosTerra e.V.

Initiative für Natürliche Wirtschaftsordnung - INWO e.V.

Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V.

Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.

Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V.

Naturschutzjugend (NAJU) im NABU e.V.

Netzwerk für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen Köln

Seminar für freiheitliche Ordnung e.V.

Sozialwissenschaftliche Gesellschaft 1950 e.V.

Stiftung trias, gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen

The International Union für Land Value Taxation, Sektion Deutschland

Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung (SRL) e.V.

Vereinigung für Ökologische Ökonomie e.V. (VÖÖ)

fesa e.V.

vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.

wohnbund e.V.

## Sonstige

**Weitere, einzeln mit Namen und Ort aufgeführte, insgesamt mehr als 500 Unterstützer  
aus allen 16 Bundesländern: Siehe [www.grundsteuerreform.net](http://www.grundsteuerreform.net)**

