

# Eine vernünftige Grundsteuer

Die Abgabe sollte sich am Wert des Bodens orientieren. Das wäre sozial gerecht und gut für den Wohnungsbau. *Von Moritz Schularick*

Vorteile einer einfachen Erhebung. Einen dritten Weg vertrat bis vor Kurzem das Bundesfinanzministerium. Dort wollte man den kombinierten Wert von Grundstück und Gebäude für die Bemessung heranziehen. Dazu sind auch noch mehr oder weniger komplizierte Mischmodelle als mögliche Kompromisse im Umlauf.

Dabei ist es gar nicht so schwierig. Fangen wir mit dem letzten Modell an, das lange auch vom Finanzministerium unterstützt wurde. Das wertbasierte Modell, das den kombinierten Wert von Haus und Grundstück heranzieht, ist zwar sozial gerecht, weil teure Immobilien stärker belastet werden. Dennoch ist die Idee problematisch. Zum einen ist der kombinierte Wert von Grundstück und Haus nur mit einigem Aufwand genau zu bestimmen – das übliche Problem von Vermögensmessungen. Aber entscheidend ist ein anderer Nachteil. Eine wertbasierte Besteuerung, die auch den Gebäudewert einbezieht, setzt keinerlei Anreize für neues Bauen. Wenn eine Hausbesitzerin zum Beispiel ein zweites Haus auf ihrem Grundstück baut und

damit dringend benötigten neuen Wohnraum schafft, wird sie mit einer höheren Grundsteuer bestraft. Angesichts der Wohnungsknappheit gerade in Städten ist die Förderung von mehr Neubauten eine zentrale Aufgabe. Dafür braucht es die richtigen Anreize. Neue Investitionen dürfen steuerlich nicht bestraft werden, eine sinnvolle Grundsteuerreform sollte diesem Ziel daher nicht zuwiderlaufen.

## Spekulanten würden mit diesem Modell erheblich zur Kasse gebeten

Das flächenbasierte Modell hat den Vorteil, dass es nur geringen administrativen Aufwand verursacht. Aber es hält einer weite Prüfung nicht stand. Eine Kuhwiese am Stadtrand würde genauso hoch besteuert wie eine gleich große Fläche in bester Villengegend. Das ist nicht nur sozial ungerecht. Selbst wenn es verfassungsrechtlich möglich sein sollte, ungleiches gleich zu behandeln, wäre es ökonomischer Unsinn,

weil es keine Anreize setzt, die Grundstücksflächen dort besser zu nutzen, wo sie knapp, begehrt und deshalb auch teuer sind. Bodenspekulanten in München oder Berlin könnten, solange sie wollen, auf Grundstücken sitzen bleiben, weil die steuerliche Belastung durch die Grundsteuer in keinem Verhältnis zum Wert des Grundstücks steht. Denn die Besteuerung wäre nicht höher als die eines Ackers an der Autobahn. Auch das wäre in Zeiten, in denen wir dringend mehr Bauflächen in Innenstädten brauchen, um Wohnungen zu bauen, schlicht aberwitzig.

Es bleibt die letzte Möglichkeit: den Wert des Grundstücks zu besteuern. Die meisten Ökonomen muss man von einer solchen Steuer gar nicht erst überzeugen. Schon Adam Smith hielt eine Besteuerung des Bodenwertes für eine „vernünftige“ Steuer. David Ricardo war ein Verfechter, selbst Milton Friedman, nicht als Freund von Steuern bekannt, nannte sie „least bad tax“, die am wenigsten schlechte Steuer. Der amerikanische Ökonom Henry George hat im 19. Jahrhundert gezeigt, dass Be-

steuerung des reinen Bodenwertes gleichzeitig effizient und gerecht ist.

Die Steuer ist sozial gerecht, weil teure Grundstücke in Berlin Mitte, an der Elbchaussee in Hamburg oder im Frankfurter Westend stärker belastet werden als ein Grundstück in einer einfachen Wohnlage am Stadtrand oder in der Einflugschneise des Flughafens. Da die Steuer für unbebautes Land genauso hoch ist wie für ein Grundstück mit Bebauung, verzerrt die Bodenwertsteuer auch keine Anreize zum Bauen. Im Gegenteil, sie ist Gift für Bodenspekulanten, die auf brachliegenden Grundstücken in begehrten Lagen sitzen und auf deren Wertzuwachs spekulieren, ohne sie zu bebauen.

Mit einer Bodenwertsteuer würden auch Spekulanten erheblich zur Kasse gebeten, insbesondere dort, wo der Bedarf an Bauland groß und die Preise entsprechend hoch sind. Auch auf der Ebene von Städten und Gemeinden ist die Bodensteuer gerecht, weil sie Villengegenden mit teuren Grundstücken, aber wenigen Bewohnern, genauso belastet wie Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern, in denen die Steuer auf viele Bewohner umgelegt wird.

Was ist aber mit dem Argument der Befürworter einer flächenbasierten Grundsteuer, dass der Berechnungsaufwand für andere Modelle sehr viel höher ist? Auch dieses Argument greift im Fall der Bodenwertsteuer nicht, da die Bodenrichtwerte bereits erhoben werden und bei den Gut-

achterausschüssen vorhanden sind. Wo es Lücken gibt, kann man diese schließen. Die Berechnung ist einfach und kostengünstig. Sicher kann man die Erhebung der Daten und ihre Qualität verbessern. Aber der Verwaltungsaufwand bliebe gering und stünde einer schnellen und flächendeckenden Anwendung nicht im Weg.

Das einzige Modell, das sozial gerecht ist, die richtigen Anreize für dringend benötigte Neubauten setzt und mit geringen Kosten implementiert werden kann, ist die Bodenwertsteuer. Nachdem in den vergangenen Monaten alle anderen Optionen ausgiebig diskutiert wurden, haben es die Politiker in Bund und Ländern am Freitag in der Hand, auf das richtige Modell zu setzen: das Bodenwertmodell. Es gibt erste Anzeichen, dass diese Einsicht auch in der Politik um sich greift. Besser spät als nie. Dann könnte es bald in den Worten eines anderen berühmten Engländers, William Shakespeare, heißen: Ende gut, alles gut.



**Moritz Schularick**, 43, ist Professor für Makroökonomie an der Universität Bonn und Forschungsprofessor an der New York University. 2018 erhielt er den Gossen-Preis, die wichtigste Auszeichnung für deutsche Ökonomen.

FOTO: OH

Winston Churchill wird der Satz zugeschrieben, dass die USA weltpolitisch immer das Richtige tun, aber erst nachdem sie vorher alle anderen Möglichkeiten ausprobiert haben. Ob er das wirklich so gesagt hat, ist umstritten. Aber es ist zu hoffen, dass das gegenwärtige Hin und Her über die Reform der deutschen Grundsteuer letztlich nach dem gleichen Muster verläuft. Solange am Ende das richtige Ergebnis steht, mag man akzeptieren, dass vorher allerlei Modelle akribisch durchexerziert wurden, obwohl aus ökonomischer Sicht völlig klar ist, welches das Beste ist.

Die Grundsteuer muss reformiert werden, aber wie? So unterschiedliche Organisationen wie das unternehmensnahe Institut der Deutschen Wirtschaft in Köln, der Deutsche Mieterbund und sogar der Naturschutzbund sind sich einig, wie die Grundsteuer von morgen aussehen sollte. Sie schlagen eine Berechnung der Steuer vor, die sich allein am Wert des Grundstücks orientiert – das sogenannte Bodenwertmodell. Die Immobilienverbände hingegen favorisieren ein Modell, das nur die Fläche des Grundstücks, nicht aber deren Wert als Grundlage nimmt. Sie stützen sich dafür unter anderem auf eine Studie, die in ihrem Auftrag erstellt und wahrscheinlich auch von ihnen bezahlt wurde. Eine Reihe von Bundesländern, darunter Bayern, hat diese Argumentation übernommen. Die Befürworter verweisen vor allem auf die