

## Manuskript

# Beitrag: Gerechte Grundsteuer – Wie lässt sich Bodenspekulation verhindern?

Sendung vom 28. Mai 2019

von Joachim Bartz, Michael Haselrieder und Felix Klausner

### **Anmoderation:**

Die Grundsteuer. Mieter zahlen sie über ihre Nebenkostenabrechnung, Häuslebauer überweisen sie direkt. Und so geht nahezu alle Bürger an, worüber die Große Koalition gerade streitet: Wer zahlt nach der Reform der Grundsteuer wie viel und was ist eigentlich gerecht? Denn die bisherige Steuer hat ein Grundproblem: Ihre Berechnung orientiert sich maßgeblich an den Gebäuden. Und so zahlen Investoren, die Grundstücke kaufen, aber nicht bebauen, kaum. Das begünstigt die Spekulation mit Bauland. In einigen Großstädten sind die Quadratmeterpreise für Bauland in nur zehn Jahren drastisch angestiegen - in München zum Beispiel um knapp 180 Prozent, in Berlin um rund 220 Prozent und in Düsseldorf sind es sogar über 590 Prozent Steigerung. Unsere Autoren gehen der Gerechtigkeitsfrage auf den Grund.

### **Text:**

Das Gelände der alten Glasfabrik in Düsseldorf. Eigentlich sollten hier längst 1.500 Wohnungen gebaut sein. Doch seit 14 Jahren liegt das Grundstück ungenutzt da – statt zu bauen, verkaufte der Investor es zu einem deutlich höheren Preis weiter.

Stadtplaner Kai Fischer erklärt uns, die Grundsteuer sei eine Ursache für die Verzögerung. Denn sie begünstigt Spekulation mit Grund und Boden.

### ***O-Ton Kai Fischer, Stadtplaner Düsseldorf:***

***Die aktuelle Grundsteuer führt nicht dazu, dass solche Grundstücke zügig entwickelt werden. Zurzeit ist es so: Wenn ein Grundstück brachliegt oder entwickelt wird, wird keine erhöhte Grundsteuer fällig, sodass hier durchaus abgewartet werden kann, bis sich der Bodenpreis weiter erhöht.***

Die Grundsteuer ist eine Abgabe auf das Eigentum an

Grundstücken und deren Bebauung. Je größer und teurer das Gebäude auf dem Grundstück, desto höher die Grundsteuer, zum Beispiel bei einem großen Mietshaus - je kleiner und preiswerter das Haus, desto niedriger die Grundsteuer. Ist das Grundstück unbebaut, zahlt der Eigentümer fast keine Grundsteuer.

Nach einem Urteil des Verfassungsgerichts muss die Grundsteuer reformiert werden - bis Ende des Jahres. Doch die Große Koalition kann sich nicht auf ein gemeinsames Modell einigen.

Dabei gäbe es durchaus eine Alternative: die Reform zu nutzen, um die Grundsteuer durch eine Bodenwertsteuer zu ersetzen. Aber die Politik will davon nichts wissen.

***O-Ton Ralph Henger, Institut der deutschen Wirtschaft:  
Es ist eine unheimlich vertane Chance, historisch einmalig,  
weil wir eine Systematik haben, die 50, 60, 70 Jahre alt ist.  
Und jetzt hätte man die Chance gehabt, eine neue Systematik  
einzuführen.***

Eine Bodenwertsteuer bezieht sich nur auf den Wert des Grundstücks an sich. Gebäude auf dem Grundstück bleiben steuerfrei - egal ob es ein Mietshaus, eine Villa oder ein Bungalow ist. Auch wenn gar nichts gebaut wurde, bleibt die Steuer genauso hoch wie bei einer Bebauung. Damit wird es für einen Besitzer teuer, eine Fläche unbebaut zu lassen.

In keiner deutschen Stadt sind die Bodenpreise so hoch wie in München. Wir treffen Hans-Jochen Vogel. Der ehemalige Oberbürgermeister lebt in einem Seniorenheim. Mit 93 Jahren kämpft er immer noch für eine gerechtere Besteuerung von Grund und Boden - sein Lebensthema.

***O-Ton Hans-Jochen Vogel, SPD, Regierender Bürgermeister  
von Berlin, 1981:  
Hätten wir ein Bodenrecht, das Grund und Boden nicht wie  
eine beliebig vermehrbare Ware behandelt, sondern wie ein  
elementares Grundbedürfnis - wie Wasser, wie Brot.***

***O-Ton Hans-Jochen Vogel, SPD, Oberbürgermeister  
München, 1971:  
Die Zukunft der Menschheit liegt in den Städten von morgen.  
Und es wird nur in lebendigen und funktionsfähigen Städten  
eine hoffnungsvolle und menschliche Zukunft sein.***

***O-Ton Hans-Jochen Vogel, SPD, ehemaliger  
Oberbürgermeister München:  
Bravo.***

***O-Ton Frontal 21:  
Wenn Sie das so sehen, was sagen Sie jetzt heute dazu?***

**O-Ton Hans-Jochen Vogel, SPD, ehemaliger Oberbürgermeister München:**

**Es könnte fast genauso heute wieder gesagt werden, nicht. Der Baulandpreis hat seit 1962 auf Bundesebene um 1.900 Prozent zugenommen. Es hat aber scheinbar niemanden aufgeregt. In München hat der Baulandpreis seit 1950 um 39.000 Prozent zugenommen. Die Aufregung war auch erstaunlich und hielt sich in Grenzen.**

Die Auswirkungen aber bekommt jeder in der Stadt zu spüren: Wohnen ist extrem teuer. Die Vorsitzende des Mietervereins zeigt uns ein aktuelles Beispiel: das ehemalige Paulaner Brauereigelände - ein Filet-Grundstück in der Münchner Innenstadt. Eine 85-Quadratmeter-Wohnung kostet hier eine Million Euro.

**O-Ton Beatrix Zurek, Vorsitzende Mieterverein München: Der Bodenwert ist im Grunde genommen der Gesichtspunkt, der den Preis dann in die Höhe treibt. Und das führt natürlich dazu, dass der Entstehungspreis der Wohnungen auch exorbitant in die Höhe geht, und für die Mieter, die dann neu anmieten, und nicht in einem geförderten Wohnungsbau sind, natürlich teure Erstvermietungsmiten.**

Eine Bodenwertsteuer würde dem entgegenwirken und die Spekulation mit Grundstücken eindämmen. Langfristig würden die Bodenpreise sinken.

In Estland gibt es die Bodenwertsteuer schon seit 26 Jahren – und das Land hat gute Erfahrungen damit gemacht.

Jaanus Juss ist Immobilieninvestor. In der Hauptstadt Tallinn hat er unter anderem einen ehemaligen Industriekomplex in ein Kulturzentrum umgewandelt. Die deutsche Grundsteuer kennt er zwar, aus seiner Sicht hat die Bodenwertsteuer aber deutliche Vorteile.

**O-Ton Jaanus Juss, Immobilienentwickler, Arcis Partners: Es ist wesentlich einfacher, den Wert eines Grundstückes zu bestimmen als den Wert von Immobilien. Wir müssen nicht schätzen, in welchem Zustand ein Haus ist oder was sein Marktwert sein könnte. Das alles kann sich mit der Zeit stark verändern.**

Dmitri Jegorov vom estnischen Finanzministerium bekommt oft Anfragen aus dem Ausland, welche Erfahrungen sein Land mit der Bodenwertsteuer gemacht hat.

**O-Ton Dmitri Jegorov, Staatssekretär Finanzministerium Estland:**

**Das ausländische Interesse geht vor allem dahin, wie einfach**

**die Verwaltung der Bodenwertsteuer ist. 90 Prozent wird elektronisch abgewickelt. Außerdem ist die Bodenwertsteuer eine sehr effektive Steuer – effektiv auch was Steuerbetrug angeht, denn Grundstücke kann man einfach nicht verstecken.**

In Deutschland hat die Politik schon vor 50 Jahren über eine Besteuerung von Grund und Boden diskutiert, um Spekulation zu verhindern – bis heute ohne Ergebnis.

**O-Ton Hans-Jochen Vogel, SPD, ehemaliger Oberbürgermeister München:**

**Der Boden ist wichtig, weil man ohne Boden nicht leben kann, keiner kann auch nur eine Sekunde leben ohne Boden. Und deswegen muss für weite Bereiche des Umgangs mit Grund und Boden das allgemeine Wohl und die soziale Gerechtigkeit und nicht Markt, das Streben nach Gewinn der entscheidende Punkt sein.**

**O-Ton Prof. Dirk Löhr, Wirtschaftswissenschaftler, Hochschule Trier:**

**Hans-Jochen Vogel war meines Erachtens einer der weitsichtigsten Politiker überhaupt damals. Er hat das gesehen. Hätte man seine Vorschläge besser verfolgt, dann würden wir heute in einer anderen Situation sein. Und ich denke, dieses Pferd, das heute die SPD nicht mehr reitet, auf dieses Pferd sollte man wieder aufsetzen.**

Die Gelegenheit wäre günstig: Die SPD stellt derzeit den Finanzminister, der die Grundsteuer reformieren muss. Doch Olaf Scholz lehnt eine Bodenwertsteuer ab. Ein Interview dazu will er Frontal 21 nicht geben. Sein Modell stößt auf Ablehnung beim Koalitionspartner:

**O-Ton Marco Wanderwitz, CDU, MdB, parlamentarischer Staatssekretär Bundesbauministerium:**

**Der Vorschlag von Olaf Scholz ist der bürokratiereichste, im Sinne von, wie immer wenn man versucht das besonders gerecht zu machen, hat man besonders viele Faktoren, die zu erheben sehr aufwendig ist - einerseits für die Grundstückseigentümer, die müssen das regelmäßig melden, vorlegen und abgeben, andererseits auch viele, viele Tausend Finanzbeamte, die damit gebunden sind.**

Und selbst SPD-Bürgermeister, wie in Düsseldorf, kritisieren den Bundesfinanzminister.

**O-Ton Thomas Geisel, SPD, Oberbürgermeister Düsseldorf:**  
**Der Scholz-Vorschlag ist gut gemeint, aber leider nicht gut, weil er einfach viel zu kompliziert ist. Also, meine arme Steuerbehörde ist - glaube ich - offensichtlich überfordert. Und es gibt keinen Grund, wieso sollte man es kompliziert**

***machen, wenn es auch einfach geht. Die Orientierung an den Bodenrichtwerten, die sind verfügbar, völlig unbürokratisch umsetzbar und von vornherein gerecht und verfassungsgemäß.***

Mit einer Bodenwertsteuer könnten es sich Spekulanten nicht mehr leisten, Grundstücke in guten Lagen brach liegen zu lassen. Auf dem Gelände der alten Glasfabrik in Düsseldorf wären längst 1.500 neue Wohnungen entstanden.

**Zur Beachtung:** Dieses Manuskript ist urheberrechtlich geschützt. Der vorliegende Abdruck ist nur zum privaten Gebrauch des Empfängers hergestellt. Jede andere Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Urheberberechtigten unzulässig und strafbar. Insbesondere darf er weder vervielfältigt, verarbeitet oder zu öffentlichen Wiedergaben benutzt werden. Die in den Beiträgen dargestellten Sachverhalte entsprechen dem Stand des jeweiligen Sendetermins.