



Forschungsbericht: Gestaltungsmöglichkeiten bei den Steuern auf Grund und Boden: Effekte auf den Länderfinanzausgleich, die Wohnkosten und die Kaufpreise

Die Stadtstaaten können bei der Besteuerung von Grund und Boden die Gewichte zwischen Grund- und Grunderwerbsteuer wählen. Dabei zeigt eine Analyse, dass sich in der Vergangenheit das Gewicht der Grundsteuer deutlich zu Gunsten der Grunderwerbsteuer verringert hat (Abb. 1). Diese Gewichtsverschiebung hat sich vor allem dadurch ergeben, dass die Stadtstaaten in der Vergangenheit den Steuersatz der Grunderwerbsteuer deutlich angehoben haben, während Erhöhungen bei der Grundsteuer als moderat bezeichnet werden können.

Diese Vorgehensweise überrascht insofern, als die Grunderwerbsteuereinnahmen zu 100% in den Länderfinanzausgleich einbezogen werden, während es bei der Grundsteuer nur 64% (geltendes Recht) und 75% (ab 2020) sind. Infolge dieser unterschiedlichen Behandlung im Länderfinanzausgleich, ergibt sich ein Ansatz für strategisches Verhalten durch den gewählten Steuermix. Berechnungen zeigen, dass zumindest Berlin und Hamburg mit einer aufkommensneutralen Erhöhung der Grundsteuer bei gleichzeitiger Minderung des Grunderwerbsteueraufkommens aufgrund der damit verbundenen Effekte im Länderfinanzausgleich Mehreinnahmen erzielen könnten. Für die fünf Jahre von 2020 bis 2024 würden sich für Berlin (Hamburg) insgesamt Mehreinnahmen in Höhe von rd. 60,5 Mio. € (15,5 Mio. €) ergeben.

Zu beachten ist zudem, dass die Grunderwerbsteuer auch die Baukosten und die Mieten beeinflusst. Die Minderung der Grunderwerbsteuer führt im hier verwendeten Modell zu einer Verringerung der Baunebenkosten um 4.700 € (Hamburg) bzw. 10.000 € (Berlin). Wird die gekaufte Wohnung vermietet, so wirkt sich die Minderung der Grunderwerbsteuer dann senkend auf den geforderten Mietzins aus, wenn sich die zu erzielende Rendite auf das gesamte eingesetzte Kapital bezieht. In diesem Fall würde eine Minderung der Grunderwerbsteuer die Kaufnebenkosten reduzieren und damit über das zu refinanzierende Kapital auch die Mieten. Sind aufgrund der Steuersatzsenkung ein um 10.000 € (Berlin) vermindertes Kapital mit einer gewünschten jährlichen Vorsteuerrendite von 3% bzw. 5% zu verzinsen, so würde dadurch die Mietforderung im Jahr um 300 € bzw. 500 € sinken; je m² wäre dies eine monatliche Mietminderung um 0,25 € bzw. 0,42 €. In Hamburg betrüge aufgrund der um 4.700 € gesunkenen Grunderwerbsteuerbelastung die Mietminderung im Jahr rd. 141 € bzw. 235 €.

Broer, M. (2019): Gestaltungsmöglichkeiten bei Steuern auf Grund und Boden: Effekte auf den Länderfinanzausgleich, die Wohnkosten und die Kaufpreise, in: Landes- und Kommunalverwaltung, 29. Jg., Heft 4, S. 156-160.

Abb. 1: Anteil der Grundsteuer an den Einnahmen aus Grund- und Grunderwerbsteuer im Zeitablauf (in %)

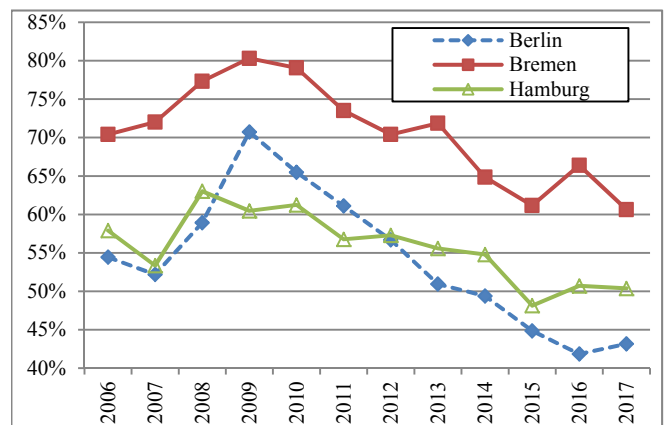
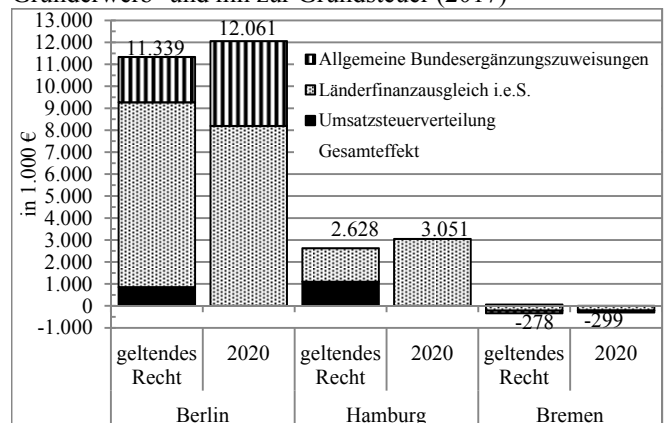


Abb. 2: Finanzausgleichseffekte einer aufkommensneutralen Änderung der Steuerstruktur in den Stadtstaaten: Weg von der Grunderwerb- und hin zur Grundsteuer (2017)



Kontaktdaten:

Prof. Dr. Michael Broer
Ostfalia Hochschule für angewandte Wissenschaften
Fakultät Wirtschaft
Siegfried-Ehlers-Str. 1
38440 Wolfsburg
E-Mail: m.broer@ostfalia.de
Internet: www.ostfalia.de