

## **Bodenwertzuwachssteuer – zwei Fliegen mit einer Klappe?**

Es klingt verführerisch: Eine Bodenwertzuwachssteuer soll zum einen ‚extremen Wertzuwachs‘ (so der Co-Vorsitzende der SPD Norbert Walter-Borjans) von Grund und Boden abschöpfen, also eine Vermögensabgabe sein. Zum anderen sollen diese Gelder an die Kommunen fließen, damit diese verstärkt preisgünstigen Wohnungsbau betreiben und damit bremsend auf den Mietpreisanstieg in den Ballungsgebieten wirken können. Eine feine Sache also?

Immerhin gab es eine solche Steuer ja schon einmal. 1911 war das Reichswertzuwachssteuergesetz beschlossen worden, das Kaiserreich, Weimarer Republik und die Nazidiktatur fast überdauerte. 1944 mussten die Nazis aus naheliegenden Gründen die Steuer schließlich abschaffen. In den 70er Jahren des vorigen Jahrhunderts wurde der Gedanke erneut aufgegriffen – zu einer Wiedereinführung ist es aber nicht gekommen.

Auch der Planungswertausgleich, der den Vermögenszuwachs aus der ‚rheinischen Fruchtfolge‘ (Ackerland wird durch kommunal geschaffenes Baurecht zu Bauland) erfassen sollte, verschwand – nach langen politischen Debatten – in der Schublade. Als Restbestand geblieben sind lediglich Ausgleichszahlungen für Wertsteigerungen im Rahmen von städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (§ 154 BauGB). Deren Erhebung erfolgt allerdings nicht immer zeitgerecht, wie Berichte von Rechnungshöfen zeigen.

Denn: Wie so oft entpuppen sich vermeintlich einfache Lösungen bei näherem Hinsehen als weitaus schwieriger. Zunächst ist die Frage zu stellen, ob nur realisierte Wertzuwächse oder auch solche im Bestand der Besteuerung unterliegen sollen. Für realisierte Wertzuwächse hat § 23 EStG eine Besteuerung vorgesehen, sofern eine Veräußerung vor Ablauf der Spekulationsfrist von 10 Jahren (kürzer bei Eigennutzung) erfolgt. Der Veräußerungsgewinn wird also als einmaliger Einkommenszufluss behandelt. Der Vorschlag von Norbert Walter-Borjans könnte in dem Fall darauf hinauslaufen, die Spekulationsfrist zu verlängern.

Einer Vermögensteuer ähnlich wäre die Alternative, Vermögenszuwächse auch dann zu besteuern, wenn sie noch nicht realisiert, also eine Art ‚Buchgewinne‘ sind. Dann wäre auch die Spekulationsfrist nicht mehr von entscheidender Bedeutung. Zu den Einzelheiten (einmalig oder mehrfach, zu welchem Zeitpunkt usf.) fehlen allerdings bisher Aussagen des Co-Vorsitzenden der SPD. Auch die Frage, was eigentlich mit Vermögensverlusten – z.B. in peripheren Räumen – geschehen soll, bleibt bislang offen. Würden Eigentümer, die bei einer Veräußerung einen Verlust hinnehmen müssen, dafür entschädigt, wäre das einer Art ‚Lastenausgleich‘ ähnlich.

Der zweite Teil des ja noch rudimentären Konzepts ist die Förderung des kommunalen Wohnungsbaus; die Steuer müsste also (was dem Wesen einer Steuer widerspricht) zweckgebunden sein. Für weiteren Wohnungsbau benötigen die Kommunen zunächst einmal baureife Flächen. Sofern sie über diese nicht verfügen bzw. auf eigenen Flächen entsprechendes Planungsrecht schaffen können, sind sie auf den allgemeinen Immobilienmarkt angewiesen. Da die Grundstückspreise der

Haupttreiber für die Kosten des Wohnungsbaus sind, können in dem Fall preisgünstige Wohnungen nur entstehen, wenn die Kommune sie unterhalb der Kostenmiete zur Verfügung stellt. Ob die Mittel einer Bodenwertzuwachssteuer dafür ausreichen (und nicht in die Immobilienpreise ‚eingepreist‘ würden) und unter welchen Bedingungen eine solche Subventionierung möglich ist, kann nur nach der Situation in der betreffenden Kommune beurteilt werden.

Aber es kommt noch ein weiteres hinzu – eine mögliche Doppelbesteuerung von Wertzuwachsen. Denn im neuen Grundsteuerrecht ist der Bodenrichtwert ein Bewertungselement für die Ermittlung des Steuermessbetrages. Wird der Einheitswert tatsächlich – wie vorgesehen – regelmäßig neu berechnet, werden Bodenwertsteigerungen (in dem Fall auch rückläufige Bodenwerte) berücksichtigt. Da die Länder eigene Bewertungsregeln einführen können, haben sie die Möglichkeit die Richtwerte mehr oder weniger stark in die Berechnung einfließen zu lassen. Allerdings liegen hierzu aus den Ländern mit einer Ausnahme keine belastbaren Informationen vor. Die Ausnahme: Bayern, das bei der Grundsteuer auf eine Bewertung rein nach Flächen setzt, auf jede Wertkomponente also verzichten will, hätte das Problem einer möglichen Doppelbesteuerung nicht!

Januar 2020