

Inhaltsübersicht

Einleitung und Zielsetzung	1
Teil I Die Bodenwertsteuer in der Diskussion	5
1 Heutige Besteuerung und Bewertung des Bodens	5
2 Anlaß und Ziele einer Grundsteuerreform.....	20
3 Theorie der Bodenwertsteuer.....	35
4 Geschichte der Bodenwertsteuerbewegung	54
5 Zusammenfassung Teil I.....	67
Teil II Praxiserfahrungen mit Bodenwertsteuern.....	69
1 Australien	71
2 Dänemark	106
3 Kiautschou	122
4 Zusammenfassung Teil II.....	127
Teil III Belastungsverschiebungen durch eine Bodenwertsteuer – Modellrechnungen in Bocholt, Karlsruhe und Schwerin.....	129
1 Forschungsansatz.....	129
2 Bestandsaufnahme	141
3 Belastungsverschiebungen durch eine Bodenwertsteuer	145
4 Ergebnisanalyse.....	149
5 Zusammenfassung Teil III.....	157
6 Tabellen	158
Teil IV Konzeption und Wirkungen einer Bodenwertsteuer in Deutschland.....	167
1 Rechtliche Rahmenbedingungen	167
2 Konzeption und Umsetzung	179
3 Wirkungen	209
4 Zusammenfassung Teil IV	224
Ausblick und Konsequenzen für die Kommunen.....	227
Quellenverzeichnis	237

Inhalt

Einleitung und Zielsetzung	1
Teil I Die Bodenwertsteuer in der Diskussion	5
1 Heutige Besteuerung und Bewertung des Bodens	5
1.1 Grundsteuer.....	5
1.2 Sonstige Steuern und Abgaben vom Boden	9
1.3 Bewertung für Steuerzwecke (Einheitsbewertung).....	12
1.3.1 Systematik der Bewertung	13
1.3.2 Wertbegriffe	15
1.3.3 Bewertungsverfahren	15
1.3.4 Bewertungszyklen	18
2 Anlaß und Ziele einer Grundsteuerreform.....	20
2.1 Kritik an der heutigen Einheitsbewertung	20
2.1.1 Niveau der Einheitswerte	20
2.1.2 Divergenzen innerhalb der Einheitswerte.....	23
2.1.3 Aufwand der Einheitsbewertung	25
2.1.4 Einheitsbewertung im Urteil von Gutachtern und Gerichten	26
2.2 Fiskalische und steuertechnische Ziele	27
2.3 Bodenpolitische Ziele	29
2.3.1 Schaffung eines „angemessenen“ Bodenpreisniveaus.....	29
2.3.2 Abschöpfung von Bodenwerten, Zurechnung von Kosten ...	32
2.3.3 Verbesserung der Bodenallokation	32
3 Theorie der Bodenwertsteuer.....	35
3.1 Preisbildung auf den Bodenmärkten	35
3.1.1 Grundrente.....	35
3.1.2 Liegenschaftszins, Kapitalmarkt.....	36
3.1.3 Erwartungen und sonstige Einflüsse.....	37
3.2 Funktionsweise und Einschränkungen der Bodenmärkte.....	37
3.2.1 Anforderungen an einen idealen Markt.....	37
3.2.2 Boden als inhomogenes Gut.....	38
3.2.3 Wettbewerb auf den Bodenmärkten	39
3.2.4 Elastizität von Angebot und Nachfrage	40
3.3 Hemmnisse bei der Ausweisung und Nutzung von Bauland	41
3.4 Erwartete Wirkungen der Bodenwertsteuer.....	44
3.4.1 Abwälzbarkeit der Bodenwertsteuer	44
3.4.2 Wirkungen der Bodenwertsteuer auf die Bodenallokation ...	51

4	Geschichte der Bodenwertsteuerbewegung.....	54
4.1	Historische Entwicklung der Grundrententheorien.....	54
4.2	Die Bodenwertsteuer Henry Georges.....	59
4.3	Heutige Reformvorschläge zur Grundsteuer.....	63
5	Zusammenfassung Teil I.....	67
Teil II Praxiserfahrungen mit Bodenwertsteuern.....		69
1	Australien.....	71
1.1	Grunddaten.....	71
1.2	Planungssystem.....	73
1.3	Historische Entwicklung der Bodenbesteuerung.....	74
1.4	Bodenbesteuerung heute.....	77
1.4.1	Wertbegriffe.....	77
1.4.2	Bodensteuern der Einzelstaaten.....	79
1.4.3	Bodensteuern der Kommunen.....	82
1.4.4	Sonstige Steuern und Abgaben vom Boden.....	84
1.5	Bodenwertermittlung für Steuerzwecke.....	84
1.5.1	Organisation.....	84
1.5.2	Bewertungszyklen.....	85
1.5.3	Verfahren.....	87
1.5.4	Aufwand.....	88
1.5.5	Akzeptanz.....	90
1.6	Bodenmarktergebnisse und Wirkungen der Bodenwertsteuer.....	91
1.6.1	Wohnungs- und Eigentumsverhältnisse.....	91
1.6.2	Berichte und Forschungsergebnisse.....	92
1.6.3	Boden- und Gebäudewerte in der Steuerstatistik.....	94
2	Dänemark.....	106
2.1	Grunddaten.....	106
2.2	Planungssystem.....	108
2.3	Historische Entwicklung der Bodenbesteuerung.....	108
2.4	Bodenbesteuerung heute.....	109
2.4.1	Wertbegriffe.....	109
2.4.2	Bodensteuern der Gemeinden und Kreise.....	110
2.4.3	Sonstige Steuern und Abgaben vom Boden.....	112
2.5	Bodenwertermittlung für Steuerzwecke.....	115
2.5.1	Organisation.....	115
2.5.2	Bewertungszyklen.....	116
2.5.3	Verfahren.....	116
2.5.4	Aufwand.....	117
2.5.5	Akzeptanz.....	118
2.6	Bodenmarktergebnisse und Wirkungen der Bodenwertsteuer.....	119
3	Kiautschou.....	122
4	Zusammenfassung Teil II.....	127

Teil III Belastungsverschiebungen durch eine Bodenwertsteuer – Modellrechnungen in Bochohl, Karlsruhe und Schwerin	129
1 Forschungsansatz.....	129
1.1 Beschreibung der Beispielstädte.....	131
1.2 Datenerhebung.....	132
2 Bestandsaufnahme.....	141
2.1 Flächennutzung, Bodenwerte, Grundsteuer.....	141
2.2 Heutige Grundsteuer pro Bodenwert.....	142
3 Belastungsverschiebungen durch eine Bodenwertsteuer	145
3.1 Bodenwertsteuer mit nivelliertem Steuersatz	145
3.2 Bodenwertsteuer mit differenziertem Steuersatz.....	147
4 Ergebnisanalyse.....	149
5 Zusammenfassung Teil III.....	157
6 Tabellen	158
Teil IV Konzeption und Wirkungen einer Bodenwertsteuer in Deutschland	167
1 Rechtliche Rahmenbedingungen	167
1.1 Verfassungsrecht.....	168
1.2 Rechtfertigung einer Bodenwertsteuer	175
2 Konzeption und Umsetzung.....	179
2.1 Organisation, Zuständigkeit für Bewertung und Erhebung	179
2.2 Steuersätze	180
2.2.1 Obergrenze der Steuersätze.....	180
2.2.2 Prämisse der Aufkommensneutralität und künftige Entwicklung der Steuersätze.....	182
2.2.3 Differenzierungen der Steuersätze	183
2.3 Befreiungen und Ausnahmen.....	185
2.3.1 Soziale Härtefälle.....	185
2.3.2 Land- und Forstwirtschaft.....	186
2.3.3 Zeitliche Übergangsregelungen	188
2.4 Übergang vom landwirtschaftlichen Land zum Bauland.....	189
2.5 Bodenwertermittlung für Steuerzwecke.....	191
2.5.1 Anforderungen an die Genauigkeit	191
2.5.2 Bewertungsverfahren	194
2.5.3 Organisation.....	196
2.5.4 Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse	198
2.5.5 Rechtsqualität der Bodenrichtwerte	205
2.5.6 Aufwand	205

3 Wirkungen	209
3.1 Steuertechnische und fiskalische Wirkungen	209
3.1.1 Verbesserung der Bewertungsgenauigkeit	209
3.1.2 Verringerung des Bewertungsaufwandes	209
3.1.3 Sicherung der kommunalen Steuereinnahmen	209
3.2 Bodenpolitische Ziele	210
3.2.1 Einfluß der Steuer auf die Bodenpreise	210
3.2.2 Verbesserung der Bodenallokation	211
3.2.3 Bekämpfung von Bodenspekulation durch die Bodenwertsteuer?	213
3.2.4 Städtebauliche Aspekte	216
3.2.5 Wirtschaftliche Aspekte	219
3.2.6 Soziale Aspekte	219
3.2.7 Ökologische Aspekte	222
4 Zusammenfassung Teil IV	224
Ausblick und Konsequenzen für die Kommunen	227
Quellenverzeichnis	237

Abbildungen

Teil I

Abbildung 1: Verwaltungszuständigkeit bei der Erhebung der Grundsteuer	6
Abbildung 2: Entwicklung des Grundsteueraufkommens 1952-1997	7
Abbildung 3: Die größten Steuerquellen der Gemeinden 1970-1997	8
Abbildung 4: Anteile einzelner Steuern an den gesamten Steuereinnahmen der Gemeinden 1970-1997	8
Abbildung 5: Der Grundbesitz in der Systematik des Bewertungsgesetzes	14
Abbildung 6: Schematische Darstellung des Ertragswertverfahrens	16
Abbildung 7: Schematische Darstellung des Sachwertverfahrens	16
Abbildung 8: Bodenwerte und Hebesätze 1962-1996	22
Abbildung 9: Wohneigentumsquote europäischer Staaten bei der Haushaltsgröße von Westdeutschland	30
Abbildung 10: Bodenpreise im Vergleich zu anderen Preisen und Verdiensten 1962-1995	31
Abbildung 11: Abwälzbarkeit einer Bodenwertsteuer bei vollkommen unelastischem Angebot	46
Abbildung 12: Abwälzbarkeit einer Bodenwertsteuer bei weitgehend unelastischem Angebot	49
Abbildung 13: Wirkungsmechanismus einer Bodenwertsteuer	52
Abbildung 14: Grundrente als Residuum	56

Teil II

Abbildung 15: Entwicklung der Bodenwerte im Großraum Melbourne	96
Abbildung 16: Entwicklung der Gebäudewerte im Großraum Melbourne	96
Abbildung 17: Gebäudewertanteil in Prozent vom Gesamtwert 1979 - 1994	96
Abbildung 18: Gebäudewertanteile im Großraum Melbourne 1993/94	101
Abbildung 19: Korrelationskoeffizienten Gebäude-, Gesamtwert zum Steuersatz	102
Abbildung 20: Bodenwerte und Steuersätze in den Gemeinden mit Bodenwertsteuer im Großraum Melbourne	104
Abbildung 21: Verteilung der Steuersätze der Grundsteuer 1997	110

Teil III

Abbildung 22: Belastungsverschiebung bei Umstellung von einer verbundenen zu einer Bodenwertsteuer	129
Abbildung 23: Heutige Grundsteuerbelastung in Prozent vom Bodenwert (bebaute Grundstücke)	143

Abbildung 24: Mehr-, Minderbelastungen im Falle einer nivellierten Bodenwertsteuer (bebaute Grundstücke).....	146
Abbildung 25: Mehr-, Minderbelastungen im Falle einer differenzierten Bodenwertsteuer (bebaute Grundstücke).....	148

Teil IV

Abbildung 26: Verwaltungsschritte der Erhebung einer Bodenwertsteuer.....	179
Abbildung 27: Muster einer Richtwertkarte gem. Bewertungsrichtlinien 1956.....	201
Abbildung 28: Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Karlsruhe 1995.....	202

Tabellen

Teil I

Tabelle 1: Kassenmäßige Steuereinnahmen der Gemeinden 1950, 1997.....	7
Tabelle 2: Verhältnis der Einheitswerte zu den Verkehrswerten.....	21
Tabelle 3: Entwicklung der Hebesätze (Grundsteuer B) 1975-1995.....	21
Tabelle 4: Grundsteuerbeträge in Abhängigkeit von der Nutzungsart und Bewertungsverfahren nach BewG.....	23
Tabelle 5: Abhängigkeit der Einheitswerte vom Gebäudealter.....	24

Teil II

Tabelle 6: Bevölkerungswachstum Australien/Deutschland im Vergleich.....	72
Tabelle 7: Bodensteuern der Einzelstaaten im Vergleich.....	79
Tabelle 8: Bodensteuersätze der Länder Australiens im Vergleich.....	80
Tabelle 9: Bemessungsgrundlagen der Bodensteuern der Kommunen.....	82
Tabelle 10: Bewertungszyklen in der australischen Bodenbewertung.....	86
Tabelle 11: Vergleich der Bewertungskosten in den australischen Einzelstaaten.....	89
Tabelle 12: Wohnungs- und Eigentumsstruktur Australien 1991.....	91
Tabelle 13: Bemessungsgrundlage der Grundsteuer in den Gemeinden im Großraum Melbourne im Zeitraum 1979/80 - 1993/94.....	95
Tabelle 14: Bevölkerungswachstum Dänemark/Deutschland im Vergleich.....	107
Tabelle 15: Besteuerung des Grundeigentums nach Steuerarten 1988-1997.....	111
Tabelle 16: Steuern auf den Boden und Immobilien in Dänemark.....	113

Tabelle 17: Zu bewertende Objekte	117
Tabelle 18: Anzahl von Klagen gegen die Bewertung	118
Tabelle 19: Einnahmen aus Steuern und Landverkäufen in Kiautschou	124

Teil III

Tabelle 20: Datenbeschaffung und -aufarbeitung in Bocholt und Karlsruhe	134
Tabelle 21: Gebäude- und Freiflächen in Karlsruhe	136
Tabelle 22: Steuerfläche, Bodenwerte und Grundsteuer in Bocholt und Karlsruhe	141
Tabelle 23: Zusammensetzung des Grundsteueraufkommens in Karlsruhe	142
Tabelle 24: Berechnung des Steuersatzes einer nivellierten Bodenwertsteuer	145
Tabelle 25: Berechnung der Steuersätze einer differenzierten Bodenwertsteuer	147
Tabelle 26: Bodenrichtwerte in Bocholt, Karlsruhe und Schwerin	158
Tabelle 27: Flächengrößen, Bodenwerte, Steuerbeträge in Bocholt	159
Tabelle 28: Flächengrößen, Bodenwerte, Steuerbeträge in Karlsruhe	160
Tabelle 29: Heutige Grundsteuer in Prozent vom Bodenwert (bebaute Grundstücke)	161
Tabelle 30: Heutige Grundsteuer in Prozent vom Bodenwert (unbebaute Grundstücke)	162
Tabelle 31: Heutiges Grundsteueraufkommen in einem gründerzeitlichen Baublock in Karlsruhe	163
Tabelle 32: Mehr-, Minderbelastungen der nivellierten Bodenwertsteuer zur heutigen Grundsteuer (bebaute Grundstücke)	164
Tabelle 33: Mehr-, Minderbelastungen der differenzierten Bodenwertsteuer zur heutigen Grundsteuer (bebaute Grundstücke)	165
Tabelle 34: Mehr-, Minderbelastungen der nivellierten und differenzierten Bodenwertsteuer zur heutigen Grundsteuer (unbebaute Grundstücke)	166

Teil IV

Tabelle 35: Vergleich der Liegenschaftszinssätze der WertR und der Grundsteuersätze in Karlsruhe und Bocholt	181
Tabelle 36: Steuersätze einer differenzierten Bodenwertsteuer in Karlsruhe und Bocholt	184
Tabelle 37: Bewertungsaufwand im Ländervergleich	206