

Referat zur Methodik der Grundsteuer (B)

1. Vorwort

- Kommunale Steuer – die Gemeinde/ Kommune kann zu 100% über die Einnahmen verfügen (Objektsteuer)
- Die Untersuchung erfolgt ohne vorgefasste Meinung/ Ergebnisse
- Grundsteuer zahlt jeder – entweder direkt als Eigentümer oder mit den Mietnebenkosten (siehe jährliche Nebenkostenabrechnung)

2. Ziele der Prüfung

- Die Vergleichbarkeit der Erhebung in Abhängigkeit von Objekt, Lage, Eigentumsform
- Die Sozialverträglichkeit und Fairness bei einer Einbeziehung zur Finanzierung des umlagefinanzierten ÖPNV
- Tendenzen erkennbar, aber noch keine abschliessende Bewertung möglich

2.1 Verteilung der Wohnflächen in Berlin (133,76 Millionen m²)

- EFH: 8%
- ZFH: 2,3%
- MFH: 89,7%
- durchschnittliche Wohnfläche = 38,8 m²/ Einwohner
- durchschnittliche Wohnfläche = 70,4 m²/ Wohneinheit

3. Grundsteuer (B)

- Steuer auf bebautes und unbebautes Bauland
- Befreiung für gemeinnützige Körperschaften und öffentliche Hand
- Wohngebäude und Gewerbe
- Einnahmen in Berlin 2011 – 741 Millionen € steigend – davon 70 Millionen € für die Grundsteuer (A) (land- und forstwirtschaftliche Betriebe) – Differenz (**671 Mio €**)
- Wohneigentum führt nicht zwingend zu höheren Grundsteuern als Mietwohnungen

4. Faktoren der Grundsteuer (B) – dreistufiges Verfahren

- Bund
 - o Einheitswert
 - o Steuermesszahl
- Kommune
 - o Hebesätze

4.1 Einheitswert

- Der Einheitswert wird vom Lagefinanzamt der Senatsverwaltung für Finanzen auf Grundlage des Bewertungsgesetzes (BewG) bestimmt
- Unterteilung in **Ertragswertverfahren** und **Sachwertverfahren**
- Jahresmiete für EFH (Einlieger) mit Faktor 11,9 und für MFH 9,1
- Grundlage in den alten Bundesländern ist der Wert von 1964
- Grundlage im Beitrittsgebiet ist der von 1935
- Für vor 1991 entstandene MFH und EFH im Beitrittsgebiet Berlins, für die kein Einheitswert von 1935 festgestellt ist, wird eine pauschale Grundsteuer/ m² Wohnfläche festgelegt - vergleichend
- Bildet einen fiktiven Wert ab – siehe Vermögenssteuer
- Jedes nach 1964 bzw. 1935 errichtete Gebäude wird nach den Kriterien dieser Zeit bewertet, woraus ein vergleichender Ertrags- oder Sachwert abgeleitet wird. Das heißt, bei der Bewertung wird die Zeitreise bereits praktiziert.

4.2 Ertragswertverfahren

- Größe der Nutzfläche - maßgebend
- Bauliche Ausstattung - maßgebend
- Bauart und Baujahr – keinen Zusammenhang festgestellt
- Finanzierung (öffentliche Förderung)

4.3 Sachwertverfahren

- Bodenwert – unbebaut
- Gebäude – Massenzahl (Kubikmeter) x Einheitspreis
- Luxuswohnen – höhere Schätzung (keine Daten)

4.4 Steuermesszahl

- bei Land- und forstwirtschaftlichen Betrieben 6 Promille
- bei Einfamilienhäusern 2,6 Promille bzw. 3,5 Promille (abhängig von der Höhe des Einheitswerts)
- bei Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung 3,5 Promille
- bei Zweifamilienhäusern 3,1 Promille
- bei Mehrfamilienhäusern 3,5 Promille und 8,0 - 10 Promille (Beitrittsgebiet)
- übriger Grundbesitz 3,5 Promille und 8,0 - 10 Promille (Beitrittsgebiet)

4.5 Hebesätze

- Für bebaute Grundstücke 810% vor 2007: 610%
- Für unbebaute 150%

5. Umfrage

- Die **vorläufige** Auswertung der Umfrage zeigt eine Spreizung der Belastung nach qm-Wohnfläche. Maßgeblich hierfür sind die baulichen Ausstattungen/ Ertüchtigungen der Wohngebäude mit Wärmedämmung der Fassade, Aufzügen und zentraler Heizungsanlage (bedingt durch die Methodik der Erhebung im Ertragswertverfahren).
- Die Lage zeigt keine signifikanten Unterschiede, ebenso wenig wie die Baualtersklassen - vom Lagefinanzamt erfasste Ertüchtigungen sind hier maßgeblicher.
- EFH sind aufgrund des geringeren Steuermessbetrages besser gestellt.
- Gerade in den Trabantenstädten sowie in den Großsiedlungen des sozialen Wohnungsbaus, der aus der Förderung herausgefallen ist, sind somit die Belastungen pro qm Wohnfläche mit am höchsten - das Maximum liegt hier bei 3,38€/qm*a
- Ein Außreißer markiert das absolute Maximum bei 4,57€/qm*a (Innenstadtlage - keine Großsiedlung).
- Die geringste Belastung weisen Gründerzeitbauten mit minimaler baulicher Ausstattung auf
- Die Sozialverträglichkeit lässt sich demzufolge nur nach dem Wohnflächenverbrauch/ Person bemessen (bei 50qm/ Person liegt die aktuelle Belastung (3,38€/qm*a) bei ca. 15€ im Monat - weniger als der Hälfte eines Sozialtickets)
- Pauschal ließe sich hier ausführen, dass es einen direkten Zusammenhang von Wohnflächenverbrauch/ Person mit dem Einkommen gibt (Singlehaushalte sind hier allerdings schlechter gestellt - siehe Gemeinschaftsflächen - WC, Küche, Flur)

6. Beispielrechnung

konkrete Belastung verschiedener Haushalte im MFH/ Monat Ist-Wert

Haushalt:	1 Person	Mutter mit Kind	Vater mit zwei Kindern	Partnerschaft mit zwei Kindern
Wohnfläche:	50 qm	62 qm	84 qm	95qm
Maxima:	15€	18€	24€	27€
Minima:	8€	10€	14€	16€

6.1 durchschnittliche Grundsteuer/ Einwohner in Großstädten (2007)

- Düsseldorf 242,43 Euro
- Frankfurt/Main 236,81 Euro
- Hannover 231,19 Euro
- Hamburg 220,54 Euro
- Bremen 217,98 Euro
- **Berlin 212,55 Euro**
- München 209,54 Euro
- Köln 96,82 Euro
- Stuttgart 190,35 Euro

7. vorläufiges Fazit

- Der Anspruch der ökosozialen Umlagefinanzierung lässt sich mit einer Erhöhung der Grundsteuer in einer Mischkalkulation verwirklichen, wenn die Maximalbelastungen für einkommensschwache Haushalte nach Personenanzahl der Maßstab sind
- ökologisch und sozial wird somit auch durch den konkreten Verbrauch an Wohnfläche definiert, geringere Einkommen = geringerer Verbrauch an Wohnfläche und geringere CO₂ - Emission (nach baulicher Ausstattung)
- Vorhandene Strukturen (Grundsteuererhebung) können **ohne Verwaltungsmehraufwand** genutzt werden
- der durchschnittlich höhere Wohnflächenverbrauch in EFH korreliert mit der geringeren Steuermesszahl
- der relativ hohe Hebesatz in Berlin spiegelt nicht die absolute Belastung/ Einwohner im Städtevergleich wieder

Berlin, 2013

Quellen:

<http://www.berlin.de/sen/finanzen/steuern/themen/grundsteuer.html>

online-Umfrage via lime-survey

Faltblatt der Partei „Die Linken“ zur Erhöhung der Grundsteuer 2006

persönliche Recherchen