

Staatlicher Raubzug

Niemanden kann der Fiskus so gut greifen

**wie die Grundeigentümer. Er füllt seine
leeren Kassen über ständig steigende
Steuern und Abgaben. Die Rechnung
zahlen alle - auch die Mieter**

Joseph Meyer* ist eigentlich ganz gut im Rechnen. Der studierte Betriebswirt lebt mit seiner Frau und fünf Kindern in einer hessischen Kleinstadt in einem Einfamilienhaus und hat immer alle Kosten für seinen Familienhaushalt gut durchgeplant. Bis ihm der Staat buchstäblich einen Strich durch die Rechnung machte.

Meyer zahlte für das Haus jedes Jahr 390 Euro Grundsteuer - bis zum Jahr 2009. Nachdem die Familie aber immer größer wurde, baute er an und vergrößerte das Haus um So auf 220 Quadrat

VON MICHAEL FABRICIUS

meter. Die Gemeinde musste daraufhin den Messwert für die Grundsteuer neu berechnen. „Das war auch soweit in Ordnung“, so Meyer. Die Überraschung kam dann mit dem Änderungsbescheid: Künftig sollen die Meyers stolze 916 Euro zahlen - ein Aufschlag um 135 Prozent. Dabei war die Wohnfläche doch nur um 30 Prozent größer geworden.

Im ganzen Bundesgebiet halten sich finanzschwache Gemeinden seit einigen Jahren über die Grundsteuer schadlos. Teilweise gibt es Aufschläge wegen komplizierter und veralteter Berechnungsmethoden - wie bei den Meyers -, teilweise wird auch einfach der Steuersatz erhöht, um klamme Kassen zu füllen. Das spüren nicht nur Hauseigentümer, sondern auch die Mieter, denn diese Steuerart kann auf die monatlichen Betriebskosten umgelegt werden. Allein in diesem Jahr steigen die Grundsteuern im Durchschnitt laut Deutschem Städte tag um drei Prozent. 2013 gab es bereits einen Aufschlag um 3,3 Prozent auf zwölf Milliarden Euro.

Grundsteuern sind jedoch nur einer der vielen Preistreiber für Eigentümer und Mieter. Der Staat dreht auch an vielen anderen Stellen an der Wohnkosten-Schraube. Seitdem etwa die Bundesländer über die Grunderwerbsteuer verfügen dürfen, die bei jeder Transaktion fällig wird, herrscht ein Wettrennen um den höchsten Steuersatz. NordrheinWestfalen erhöht im nächsten Jahr die Grunderwerbsteuer auf 6,5 Prozent und verteuert damit jeden Hauskauf um viele tausend Euro. Politiker bringen immer neue Abgaben ins Spiel, etwa eine Schlagloch-Abgabe in Schleswig-Holstein oder eine nachträgliche Wertsteigerungs-Abgabe in Berlin.

Auf der anderen Seite steigen die Anforderungen an die energetische Ausstattung neuer Häuser. Die nächste Stufe der Energie-Einsparverordnung (EnEV) im Jahr 2016 wird jeden Neubau um acht Prozent verteuern, schätzen Experten. Unter dem Strich ist der Staat als Steuereintreiber einerseits und als Bauleiter andererseits der mit Abstand größte

Kostentreiber bei Kauf und Miete. Im Bundes-Schnitt übertrifft er die Preisanstiege, die durch niedrige Zinsen und hohe Nachfrage in Ballungsräume entstehen, deutlich.

Eine Berechnung des Pestel-Instituts in Hannover für die „Welt am Sonntag“ zeigt: Von 2010 bis 2018 steigen die Einnahmen aus Grundsteuer und Grunderwerbsteuer in Deutschland um sagenhafte 40 Prozent. Das sei sogar noch konservativ gerechnet, da zwar die geplanten Erhöhungen der Grunderwerbsteuer, nicht aber die anstehenden Grundsteuer-Anhebungen eingerechnet seien, sagt Institutsleiter Matthias Günther. Die stärksten Einnahmezuwächse gab es in den vergangenen drei Jahren, was teilweise auf steigende Hauspreise und mehr Transaktionen, größtenteils aber auf eine Anhebung der Steuersätze zurückzuführen sei.

Der direkte Vergleich der Entwicklung von Häusern, Mieten und Steuern zeigt: Von 2010 bis 2013 stiegen die Kaufpreise um 10,4 Prozent, die Mieten um knapp vier Prozent. Die Wohn-Steuererinnahmen stiegen dagegen um mehr als 2,5 Prozent. Selbst wenn man die Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer, die ja nur einmalig anfällt, wie ein Investor auf die nachfolgenden zehn Jahre verteilt, liegen die staatsbedingten Wohnkosten weit vorne.

Verbände und Marktexperten warnen immer lauter, hohe Steuern einerseits und Regulierung durch technische Vor

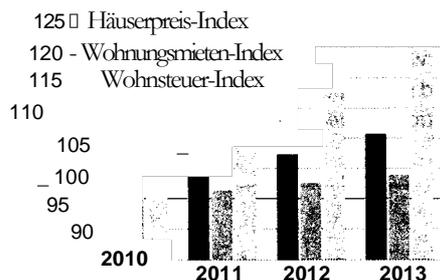
schriften andererseits würgten den Markt ab und machten das Wohnen immer teurer. „Die Politik beklagt steigende Wohnkosten und ist selbst der größte Kostentreiber - bei den Energiesteuern und bei der Grund- und Grunderwerbsteuer“, sagt Rolf Kornemann vom Eigentümer-Verband Haus & Grund. „Die Steuerbelastung des Immobilienerwerbs ist allein in Nordrhein-Westfalen binnen vier Jahren um 85 Prozent gestiegen. Das passt mit dem politischen Ziel, mehr Wohnraum zu erschwinglichen Preisen zu schaffen und mehr Menschen das Wohnen im Eigenheim zu ermöglichen, nicht zusammen“, so der Verbandschef.

Auch dem Deutschen Mieterbund wird der rasante Kostenanstieg offenbar unheimlich. Auf regionaler Ebene tut man sich neuerdings sogar mit dem Lieblings-Gegner, den Hauseigentümern, zusammen. Als die Bundesstadt Bonn eine Grundsteuer-Anhebung ankündigte, reagierten die dortige Eigentümerschutzgemeinschaft und der Mieterbund in einer gemeinsamen Erklärung: „Die diskutierte Erhöhung der Grundsteuer um mehr als 56 Prozent ist maßlos (...). Die Politik sollte den Mut haben, notwendige Einsparungen durchzusetzen, und nicht allein an der Einnahmenschraube drehen“, schimpften die Eigentümer, während Bernhard von Grünberg vom Mieterbund Bonn / Rhein-Sieg / Ahr beipflichtete: „Die ohnehin stetige Erhöhung der Wohnkosten wird durch diese überzogene Maßnahme weiter beschleunigt. Wohnen in Bonn wird für einen wachsenden Teil der Bevölkerung immer unerschwinglicher.“

Die Gemeinden allerdings haben oft keine Wahl. Teure Finanz-Versprechen aus der Vergangenheit und ein schneller Strukturwandel haben die Kassen geleert und viele Städte unter Finanz-Schutzschirme der Länder gezwungen. Erhält eine Gemeinde aber bestimmte Länder-Zuweisungen, muss sie per Gesetz die Hebesätze erhöhen, mit denen die Immobilienwerte über Umwege multipliziert werden, um am Ende die Grundsteuer zu errechnen.

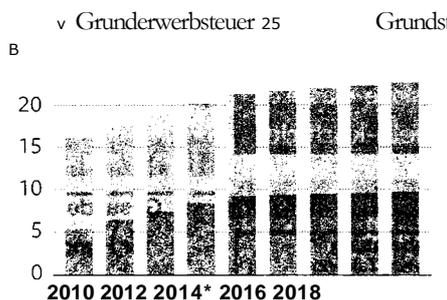
„Die in jüngster Zeit zu beobachtenden starken Hebesatzerhöhungen einzelner Kommunen sind ein untrügliches Alarmsignal dafür, dass die Schere zwischen starken und strukturschwachen Städten und Gemeinden weiter auseinandergeht“, sagt Stephan Articus vom Deutschen Städtetag. „Kommunen mit schlechter Wirtschaftslage, hohen Sozialausgaben und niedrigen Steuereinnahmen fehlen zunehmend die Mittel für Investitionen in die örtliche Infrastruktur, und sie müssen zudem die Steuersätze erhöhen.“ Das allerdings setze eine Abwärtsspirale in Gang: Ausgerechnet dort, wo die Wirtschaft ohnehin

UBER GEBÜHR
Entwicklung von Kauf- und Mietpreisindizes sowie der Steuerarten Grunderwerb- und Grundsteuer (indiziert)



QUELLE STAT. BA, DESTATIS, EIGENE BERECHNUNGEN

Entwicklung Steuereinnahmen aus Grunderwerb- und Grundsteuer, in Mrd. Euro



*AB 2014 ZAHLEN DES ARBEITS
KREISES STEUERSCHÄTZUNG QUELLE: EIG. RECHERCHEN

Staatlicher Raubzug

Fortsetzung von Seite 41

schwach ist und Einwohner abwandern, werden auch noch die Steuern erhöht.

Schon seit vielen Jahren wird um eine Reform der Grundsteuer gerungen, doch Länder und Kommunen sowie Nord und Süd können sich nicht auf ein Verfahren einigen. In den alten Bundesländern wird die Grundsteuer auf der Basis sogenannter Einheitswerte aus dem Jahr 1964 erhoben, für die wiederum die Preisverhältnisse des Jahres 1958 entscheidend waren. In Ostdeutschland gelten sogar Einheitswerte aus dem Jahr 1935. Sollte es tatsächlich eines Tages zu einer Reform kommen, rechnen Beobachter allerdings nicht damit, dass der Fiskus unter dem Strich auf Einnahmen verzichtet. Im Gegenteil: Insbesondere ältere bebaute Grundstücke könnten dann von einer weiteren Erhöhungswelle betroffen sein.

Damit die Städte besser und schneller auf Wohnungsknappheit reagieren können, schlagen Ökonomen vor, allein die Grundstücksfläche und nicht die Bebauung zu besteuern. Das könne dafür sorgen, dass Bauland in stark gefragten Regionen schneller bebaut würde, schätzt Reiner Braun, Vorstandsmitglied des Beratungsunternehmens Empirica: „Angesichts der Euro-Krise wird zu viel Bauland gehortet“, sagt er.

Bei der Erwerbsteuer dagegen sieht nichts nach einer Reform aus. Die Länder dürften weiter an der Steuer-schraube drehen, auch wenn Eigentümer-Verbandspräsident Kornemann eine Höchstgrenze von 3,5 Prozent fordert und der Bund der Steuerzahler verlangt, dass die Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer voll auf den Länderfinanzausgleich angerechnet werden - was die Motivation, hohe Einnahmen zu generieren, für einige abschwächen würde. Zum Hintergrund: Bayern verlangt zurzeit 3,5 Prozent, Berlin dagegen 6 Prozent.

Für Immobilienkäufer ist dies - neben dem Makler - der größte Kostenblock. In Ländern wie Nordrhein-Westfalen addieren sich die Kauf-Nebenkosten auf bald 15 Prozent (siehe Tabelle). Empirica-Experte Braun glaubt nicht, dass die Länder in absehbarer Zeit irgendetwas daran ändern: „Aus der Theorie der optimalen Besteuerung folgt, dass man am höchsten dort besteuern sollte, wo man nicht ausweichen kann. Insofern ist die Immobilie ideal.“

**Der Name ist geändert, der Beispielfall ist dem Bund der Steuerzahler bekannt*

WOHNEN KOMMT TEURER

Beispiel: Kauf eines Einfamilienhauses 2015 in Nordrhein-Westfalen

Kaufpreis	300.000
Hypothekenkredit	200.000
Grunderwerbst. 2011 (3,5%)	10.500
Grunderwerbst. 2015 (6,5%)	19.500
Maklerprovision 7,14%	21.420
Notar	2340
Grundbuch	1387,50
plus MwSt.	444,60
Nebenkosten 2011	36.092,10
Nebenkosten 2015	45.092,10
Differenz pro Kauf	9000,00

Beispiel: Wohnen in einem Haus in Gießen

Einheitswert (deutlich niedriger als der Verkehrswert)	50.000
Steermessbetrag	1,40,49
Grundsteuerhebesatz 2013 380% =	533,86
Grundsteuerhebesatz 2014 600% =	842,94
Differenz pro Jahr	309,08

ANGABEN IN EURO; QUELLE: EIGENE BERECHNUNGEN
