„Spekulation eindämmen“

Wohnen Bundesbauministerin Barbara Hendricks, 65 (SPD), will mit einer Reform der Grundsteuer günstigen Wohnraum schaffen.

SPIEGEL: Frau Hendricks, die Grundsteuer, die auf Grundstückseigentum anfällt, ist in ihrer aktuellen Form wahrscheinlich verfassungswidrig. Das ließ das Bundesverfassungsgericht bei einer ersten Anhörung zum Thema diese Woche durchblicken. Fürchten Sie, dass Karlsruhe die Abgabe kippt?
Hendricks: Nein, ganz im Gegenteil. Ich sehe darin eine Chance, ein neues Gesetz zu entwickeln und die Berechnung der Grundsteuer grundsätzlich zu ändern.
SPIEGEL: Was schlagen Sie vor?
Hendricks: Derzeit wird für die Erhebung der Grundsteuer der Wert des Grundstücks sowie der Aufbauten berücksichtigt. Folglich werden Investoren bestraft, die beispielsweise ein Mehrfamilienhaus modernisieren oder das Dachgeschoss ausbauen und neuen Wohnraum schaffen. Dadurch steigt nämlich die Grundsteuer. Künftig sollten wir deshalb die Gebäude aus der Berechnung heraushalten und ausschließlich den Wert des Grundstücks betrachten.
SPIEGEL: Der Hamburger Finanzsenator hat gerade schockierende Rechnungen vorgelegt. Demnach würde sich die Grundsteuer in der Hansestadt im Schnitt verzehnfachen, würde sie nach aktuellen Bodenwerten berechnet.
Hendricks: Das ließe sich mit einer grundlegenden Reform vermeiden. Natürlich muss man sich von den aktuell geltenden Berechnungsgrundlagen lösen, die im Westen von 1964 sind und im Osten von 1935. Aber dabei darf es nicht bleiben. Wenn wir uns clever anstellen, könnte eine Reform für die Kommunen aufkommensneutral werden und trotzdem dazu führen, dass Mietnebenkosten sogar sinken und der Wohnungsbau angekurbelt wird.
SPIEGEL: Die Bodenwerte sind seit 1964 insbesondere in Stadtlagen drastisch gestiegen. Wie wollen Sie verhindern, dass die Grundsteuer durch die Decke schießt?
Hendricks: Wenn der Bodenwert gestiegen ist, müssen die Multiplikatoren, mit denen die endgültige Abgabe ausgerechnet wird, eben sinken. Zum Beispiel die sogenannten Hebesätze …
SPIEGEL: … also die Sätze, mit denen die Kommunen den eigentlichen Grundsteuersatz multiplizieren …
Hendricks: … genau. Die Kommunen dürfen diese Hebesätze bislang völlig autonom bestimmen. Vielerorts sind sie sehr hoch. In einem neuen Gesetz könnte man deshalb eine bestimmte Bandbreite vorgeben, um zu verhindern, dass etwa Eigenheimbesitzer plötzlich ein Vielfaches des bisherigen Satzes zahlen müssen. Aber entscheidend ist, dass künftig allein der Bodenwert zählt und nicht mehr die Art des Gebäudes. Für viele Mieter, an die die Grundsteuer für gewöhnlich direkt weitergegeben wird, dürfte eine solche Regelung sogar günstiger werden. Denn im Mehrfamilienhaus teilen sich dann mehr Mietparteien die Grundsteuer als im Einfamilienhaus.
SPIEGEL: Wie lässt sich der Bodenwert überhaupt seriös einschätzen?
Hendricks: Da könnte man die Bodenrichtwerte von Gutachterausschüssen zugrunde legen, die es überall in Deutschland gibt und die zum Beispiel auch für die Erbschaftsteuer gelten. Das ist ein weithin anerkanntes Verfahren.
SPIEGEL: Es gibt ja bereits einen Vorschlag einiger Bundesländer für eine Grundsteuerreform, der allerdings derzeit auf Eis liegt. Soll er aufgegriffen werden, wenn Karlsruhe die Grundsteuer kippt?
Hendricks: Eher nicht. Das Verfassungsgericht wird ja voraussichtlich neue Vorgaben machen. Hier ist der künftige Bundesfinanzminister gefragt, einen neuen Vorschlag zu erarbeiten und das Problem nicht wieder an die Bundesländer abzuschieben, wie das in der Vergangenheit geschehen ist.
SPIEGEL: Warum sollte plötzlich gelingen, was jahrzehntelang nichts geworden ist?
Hendricks: Weil bezahlbares Wohnen zu einem der wichtigsten Themen für die Bürger geworden ist, nicht nur in den sieben großen Metropolen, sondern auch in wirtschaftlich florierenden mittelgroßen Städten und Gemeinden. Dieser Druck wird für Bewegung sorgen.
SPIEGEL: Die Grundsteuer soll helfen, Wohnraum zu schaffen?
Hendricks: Man könnte eine grundsätzliche Reform der Grundsteuer als Gelegenheit nehmen, auch Bodenspekulation einzudämmen. Kommunen müssen die Möglichkeit erhalten, für baureife, aber unbebaute Grundstücke erheblich mehr Grundsteuer zu verlangen als für bebaute. Nach den Sondierungen gehe ich davon aus, dass das auch mit der Union zu machen ist.
SPIEGEL: Das wäre eine Umkehrung der bisherigen Verhältnisse, denn im Moment wird für unbebautes Land weniger Steuer fällig.
Hendricks: Mir hat schon vor einigen Jahren ein Bürgermeister einer schwäbischen Mittelstadt gesagt: Meine Stadt ist wegen Reichtums geschlossen. Die reichen Besitzer verkaufen ihre Grundstücke einfach nicht für den Bau neuer Wohnungen, sondern lassen sie brach liegen.
SPIEGEL: Man kann sie kaum zum Verkauf zwingen …
Hendricks: Nein, aber das Liegenlassen auf Kosten der Gemeinschaft muss wehtun. Die Kommune müsste in die Vorleistung gehen und sagen, das ist ein Baugebiet. Das neue Grundsteuergesetz muss ihr dann erlauben, für diese Liegenschaft empfindlich mehr Steuern zu verlangen. Die Wohnungsnot zu beenden dient schließlich dem sozialen Frieden im Land.

Interview: Anne Seith, Gerald Traufetter

XANDER HEINL / PHOTOTHEK

Ministerin Hendricks: „Für viele Mieter dürfte es sogar günstiger werden“