

Was für eine Besteuerung von Grund & Boden (ohne Bauten) spricht

31.03.2026 Artikel (9)

Alfred Eibl, 16.11.2025

Zentraler Ansatz:

- Der Bodenpreis stellt den Knappheitswert/Nutzwert des Bodens dar.
- Bodenpreise können als der kapitalisierte Nutzen aus den öffentlichen Vorleistungen betrachtet werden
- Mieter finanzieren über ihre Steuern und die darüber bezahlten Infrastrukturinvestitionen die Werterhöhung ihrer Immobilie, die dann zur nächsten Mieterhöhung führt. Sie finanzieren die Bodenbesitzer doppelt.
- Das Auseinanderfallen von Kosten der Inwertsetzung durch die Kommune und dem privaten Nutzen für den Bodenbesitzer wird durch die Bodensteuer reduziert.

Basis:

- Der Boden gehört eigentlich der Gesellschaft und sollte nur zeitweise vergeben werden (Beispiele: Singapur, China).
- Kein Bodeneigentümer hat den Bodenwert geschaffen – er ist natürlich (bei landwirtschaftlicher Nutzung) oder durch gemeinschaftliche Leistungen für die Infrastruktur entstanden.
- Die Bodensteuer ist daher nur Ersatz für die nicht erhobenen Pachtgebühren.

Vermögensbilanz: Deutsche Volkswirtschaft



Angaben in Mrd. € (Bundesbank Vermögensbilanzen März 2025)

Vermögensart	2000	2023	Steig.
– Grund & Boden	2.425	6.877	184 %
– Bauten	5.425	12.957	139 %
– Anlagevermögen / Geist. Eigent.	1.278	2.457	92 %
– Forderungen gegenüber Ausland	3.339	13.023	290 %
– Sonstiges	126	9	
Aktiva	12.593	35.323	
– Verbindlichkeiten gegenüber Ausland	3.366	9.729	189 %
– netto Volksvermögen	9.227	25.394	175 %
Passiva	12.593	35.323	

Grund und Boden stellt 27% des Volksvermögens dar.

- Der Bodenwert verdreifacht sich fast (184%) über die betrachtete Zeit, obwohl kein einziger Quadratmeter Boden hinzugekommen ist. (Inflationsbereinigt mehr als verdoppelt, bei regional sehr unterschiedlicher Entwicklungen.)

- 80% der Preissteigerungen von Immobilien nach dem 2. Weltkrieg entfallen auf den Bodenanteil. (Schularick et al 2015, Global House Prices 1870-2012)

Steuererhöhung erhöht nicht die Preise – sondern senkt sie

- Da Bodenpreise keine reale Kostenbasis haben, sondern Boden ein Monopolgut ist, führt eine Steuerentlastung nicht zur Käuferentlastung, sondern zu Preissteigerungen. Für den Käufer ist die Tragbarkeit der Gesamtkosten entscheidend. Deshalb auch steigende Preise bei sinkenden Zinsen und umgekehrt.
- Gefordert wird, was der Markt hergibt, es geht nur darum, wer wieviel bekommt und welche Rendite sich daraus ergibt.
- Bodensteuern haben historisch und gegenwärtig (Singapur) die Immobilienpreissteigerungen gedämpft und die Steuerbelastung von Arbeit und Kapital reduziert.
- Konkret am Beispiel Grunderwerbsteuer berechnet:
ifo-Studie <http://www.bauletter.de/archiv/2019/2019-08-25.php>
- Ein Vergleich von Grundsteuern von vergleichbaren Grundstücken wie beispielsweise in Zwickau und Tübingen macht deshalb auch keinen Sinn. (Siehe Studie des IW <https://www.iwkoeln.de/studien/johannes-ewald-hanno-kempermann-grundsteuer-der-100-groessten-deutschen-staedte-im-vergleich-2025.html>)

Bauten zu besteuern ist nicht sinnvoll

- Werden Bauten nicht besteuert, ist die Umlagefähigkeit der Bodensteuer auf Mieter nicht mehr begründbar. Eine Bodensteuer stellt keine Betriebskosten (§556 BGB) für eine Wohnung dar. Die Regierung könnte daher ohne Gesetzesänderung durch eine einfache Anpassungsmaßnahme die Grundsteuer aus § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) streichen.
- Eine reine Bodensteuer schafft Anreiz, den knappen Boden effektiv zu nutzen (Reduzierung Zersiedelung), da unbebauter Boden neben bebautem Boden gleich hoch besteuert wird.
- Produktive Investitionen (Wohn- und Industriebauten) werden besser über Geschäftsergebnisse und Gewerbesteuer besteuert.
- Infrastrukturnutzung ist über entsprechend Abgaben zu kompensieren.
- Immobilienpreissteigerungen werden insbesondere in Ballungszentren durch Bodenpreissteigerungen verursacht, nicht durch übermäßige Erhöhung der Baukosten.

Probleme der “Asset-rich-income-poor” (einkommensarme Vermögnesreiche)

- Angeblich unsozial: Die einkommensschwache Witwe muss aus ihrem kleinen Haus auf dem großen Grundstück ausziehen.
- Wie immer: Ein Einzelfallproblem wird zur Verhinderung sinnvoller Lösung aufgebauscht. Die arme Witwe auf wertvollem Grundstück ist höchst selten.
- Wenn wirklich Geld fehlt, kann die Immobilie gegen lebenslanges Wohnrecht plus Zusatzvergütung getauscht werden. (Gegenwärtig bereits bei Pflegekosten eine genutzte Möglichkeit. In der Regel werden aber die potentiellen Erben einspringen.)
- Grundsätzlich gilt: Wer viel Raum in Anspruch nimmt sollte dafür auch belastet werden. Familien suchen oft händeringend nach Raum.

Vermögensteuer – Bodensteuer

- Grund und Boden kann keine Steuerflucht ergreifen.
- Bodenbesitz durch Ausländer wird gleicher Höhe besteuert.
- Ein Bodensteuer belastet zumeist Bezieher höherer Einkommen stärker, da diese in den „besseren Vierteln“ mit höherem Bodenwert wohnen.
- Die Bodensteuer könnte, wie die Körperschaftsteuer, mit einer Vermögensteuer verrechnet werden.

Die Bodensteuer ist einfach – daher geringe Verwaltungskosten

Es sind nur drei Daten notwendig:

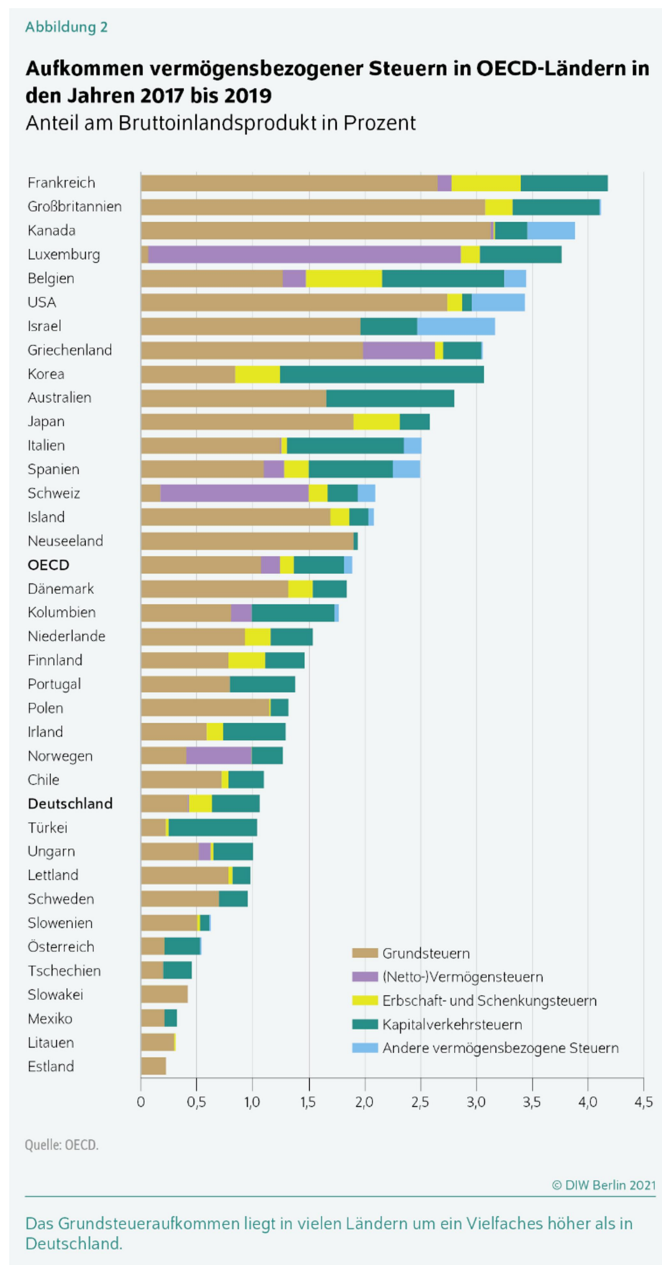
- Grundstücksfläche

- Grundstückswert (ergibt sich in der Regel aus dem Bodenrichtwert)
- Nutzungsart (Wohnungen, Geschäft/Industrie, Land-/Forstwirtschaft evtl. weitere Differenzierungen)

Attac-Vorschlag:

- Die Grunderwerbsteuer ist wegen der verschiedenen Umgehungsmöglichkeiten sehr ungerecht. Sie sollte mit ihrem Aufkommen (2024: 13 Mrd. Euro) in die Grundsteuer integriert werden. (Zu den Umgehungsmöglichkeiten siehe Stefan Bach, DIW-Wochenbericht 27/2021 und leider immer noch aktuell <https://dserver.bundestag.de/btd/21/020/2102028.pdf>)
- Die Einnahmen aus der Grundsteuer sind zwar nominal gestiegen (2024: 15,5 Mrd. Euro), machen aber nur noch 11% der Einnahmen der Gemeinden aus (2013 noch 15%). Attac fordert eine Verschiebung der Steuerlast auf diesen aufwandslosen Besitz mit einem Anteil an den kommunalen Steuern von mindestens 45 Mrd. Euro bei Wegfall der Grunderwerbsteuer.
- Dies wäre auch eine wichtige Komponente für eine verbesserte Finanzausstattung der Kommunen

Grundsteuern sind in Deutschland außerdem vergleichsweise gering.



Quelle: DIW-Wochenbericht 27/2021

Fachartikel und Präsentationen auf <https://www.attac-koeln.de/umsteuern>

- (01) Das Modell „Starke Kommunen“ - Aufgaben und Finanzierung (Kai Beutler, AKU)
- (02) Stufenmodell zur Einführung des Modell "Starke Kommunen" (Kai Beutler, AKU)
- (03) Investitionsbedarf der Kommunen und Finanzierungsmöglichkeiten (Robert Schumacher, AKU)
- (04) Gewerbesteuern - Funktionsweise und Missbrauch (Julian Becker, AKU)
- (05) Notfallmaßnahmen zur Rettung der kommunalen Finanzen (Sabine Schröder, AKU)
- (06) Fallstudie Köln (Kai Beutler, AKU)
- (07) Fallstudie Wiesenburg/Mark (Kai Beutler, AKU)
- (08) Kommunen in Dänemark - kleine Königreiche (Karen Solveig-Petersen)
- (09) Was für eine Bodensteuer spricht (Alfred Eibl, Attac-BAG Finanzmärkte und Steuern)
- (10) Bürgerräte: Demokratisch und wirksam (Roman Huber, Mehr Demokratie!)
- (11) Die Kommunen - Positionspapier (Attac-BAG-Finanzen und Steuern)
- (12) Karl-Martin Hentschel: Wieso die Schweden gerne Steuern zahlen (Kapitel 6 aus „Von wegen alternativlos“, Europa-Verlag 2013)
- (13) Karl-Martin Hentschel: Notizen zur Geschichte der Kommunen als Keimzelle der Demokratie
- (14) Zwei Erklärungen zur Stärkung der Kommunen – 2026 und 2014