

Zusammenfassung

In einem Urteil hat das Bundesverfassungsgericht im Jahr 2018 die zu diesem Zeitpunkt gültige Version der Grundsteuer als verfassungswidrig eingestuft [Bun18b]. Speziell die Berechnung des Grundsteuerwertes stand in der Kritik der Richter. Daher wurde der Gesetzgeber mit der Überarbeitung dieser Berechnung beauftragt. Hierbei lässt der Bund den Bundesländern die Möglichkeit, eigene Varianten zu entwickeln.

Baden-Württemberg hat den Grundsteuerwert als Produkt aus der Lage des Grundstücks (Bodenrichtwert) mit der Größe des Grundstücks definiert [Min20]. Damit greift das Land einen Vorschlag des Ökonomen Dirk Löhr auf [Lö08]. Diese Art der Steuer nennt sich „Bodenrichtwertsteuer“. Löhr hat diesen Vorschlag in verschiedenen Interviews erläutert [Gro21][Hei20]. Er betont hierbei, dass unter- bzw. ungenutzte Grundstücke genauso besteuert werden wie optimal genutzte. Dies würde dann eine bessere Nutzung der Grundstücke fördern. Da diese Steuer auch schwieriger auf den Mieter umzulagern sei, zahlt hier der Vermieter, also der Investor.

Die Idee dieser Steuer ist neu. Somit ist das Ziel dieser Arbeit, den Einfluss der Bodenrichtwertsteuer auf den Immobilienmarkt, speziell aber auf die Investoren, zu bewerten. Für die Untersuchung wird das Modell von *Farmer et al* [BFH⁺16] genutzt. Diese haben den britischen Immobilienmarkt in einen Modell abgebildet und dieses implementiert [CT20].

Das Modell wird erweitert, indem die Hausbesitzer in jeden Simulationsschritt einen Betrag zahlen müssen. Dieser Betrag wird wie in der Umsetzung von Baden Württemberg berechnet. Eine Untersuchung und Bewertung des Einflusses einer Bodenrichtsteuer ist damit möglich.

Abstract

In a verdict in 2018, the Bundesverfassungsgericht ruled that the version of the Grundsteuer in force at that time was unconstitutional. [Bun18b] Especially the calculation of the Grundsteuerwert was criticized by the judges. Therefore, the legislature was tasked with revising this calculation. In doing so, the federal government leaves the federal states the option of developing their own variants. Baden-Württemberg has defined the Grundsteuerwert as the product of the location of the property (Bodenrichtwert) with the size of the property [Min20]. In doing so, the state is taking up a proposal by economist Dirk Löhr [Lö08]. This type of tax is called „Bodenrichtwertsteuer“. Löhr has explained this proposal in various interviews [Gro21][Hei20]. Here he emphasizes that underused or unused land would be taxed in the same way as optimally used land. This would then encourage better use of the land. Since this tax would also be more difficult to shift to the tenant, the landlord, i.e., the investor, pays here.

The idea of this tax is new. Thus, the aim of this paper is to evaluate the impact of the standard land value tax on the real estate market, but specifically on investors. The model of *Farmer et al* [BFH⁺16] is used for the study. They have mapped the UK housing market into a model and implemented it [CT20].[CT20]. The model is extended by requiring homeowners to pay an amount into each simulation step. This amount is calculated as in the implementation of Baden Württemberg. An investigation and evaluation of the influence of a ground-right tax is thus possible.