

## Reform der Grundbesteuerung

Die Grundsteuer ist eine Sachsteuer auf inländischen Grundbesitz. Sie wird von den Gemeinden eingehoben, die den Steuerertrag bekommen. Bemessungsbasis ist der vom zuständigen Finanzamt festgestellte Grundsteuermessbetrag. Dieser wird aus dem Einheitswert des jeweiligen Grundbesitzes (wirtschaftliche Einheit) errechnet.

Es wird zwischen

- Grundsteuer A für land- und forstwirtschaftliches Vermögen und
- Grundsteuer B für Grundvermögen

unterschieden.

Die Gemeinden sind nach dem Finanzausgleichsgesetz ermächtigt, bei der Steuerfestsetzung einen einheitlichen Hebesatz von bis zu 500 Prozent auf den Grundsteuermessbetrag anzuwenden.

Die Grundsteuer wird in vier Teilbeträgen eingehoben. Beträge bis 75 Euro sind einmal jährlich zum 15. Mai zu entrichten.

### Beispiel:

Grundsteuermessbetrag von 50 Euro mal 500 Prozent Hebesatz ergibt 250 Euro an jährlicher Grundsteuer, die in vier Teilbeträgen zu entrichten ist.

Steuerschuldnerin/Steuerschuldner der Grundsteuer ist die Eigentümerin/der Eigentümer des Grundbesitzes. Die Grundsteuer kann jedoch als Teil der Betriebskosten eines Hauses an Mieterinnen/Mieter (anteilig) weiterverrechnet werden.

## Grundsteuerbefreiungen

### *Dauernde* Grundsteuerbefreiungen

Über das Vorliegen dauernder Grundsteuerbefreiungen entscheidet das jeweilige Lagefinanzamt. Befreiungen im Sinne der §§ 2 bis 8 des Grundsteuergesetzes sind beispielsweise für öffentliche Verkehrswege, fließende Gewässer und für Grundstücke von Gebietskörperschaften, die dem öffentlichen Dienst oder Gebrauch dienen, vorgesehen.

### *Zeitlich begrenzte* Grundsteuerbefreiungen

In einigen Bundesländern können auf Grund von Landesgesetzen zeitliche begrenzte Grundsteuerbefreiungen - etwa für neu geschaffene (geförderte) Wohnobjekte gewährt werden.

## Die Grundbesteuerung ist ungerecht:

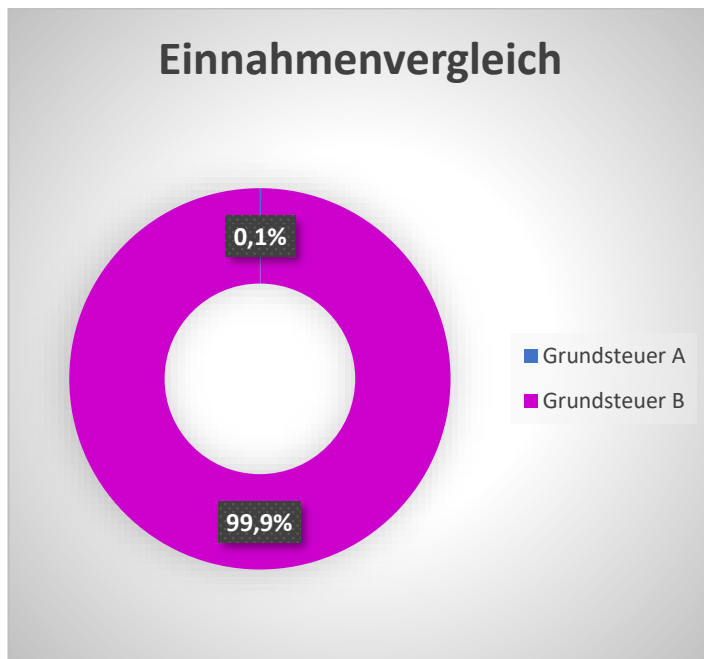
- Die Grundsteuer ist im europäischen Vergleich sehr niedrig. Als Basis für die Berechnung dient noch immer die Hauptfeststellung aus dem Jahr 1973. Da nützt auch die Erhöhung des Einheitswertes um 35 % im Jahr 1982 nichts. Und auch nicht der Hebesatz von 500 %. Die Entwicklung in Österreich weicht damit deutlich vom europäischen Trend ab. Die Schere zwischen dem Verkehrswert von Grund und Boden und der Bemessungsgrundlage für die Besteuerung geht immer weiter auf.
- Grundstücke im Wohngebiet, die als Bauland gewidmet sind, werden bei landwirtschaftlicher Nutzung wie land- und forstwirtschaftliches Vermögen bewertet und müssen nicht zwingend vom grundbücherlichen Eigentümer bewirtschaftet werden. Das Horten von Bauland kostet also nichts. Die Zahlenbeispiele belegen das!

### Die Einhebung der Grundsteuer ist mangelhaft:

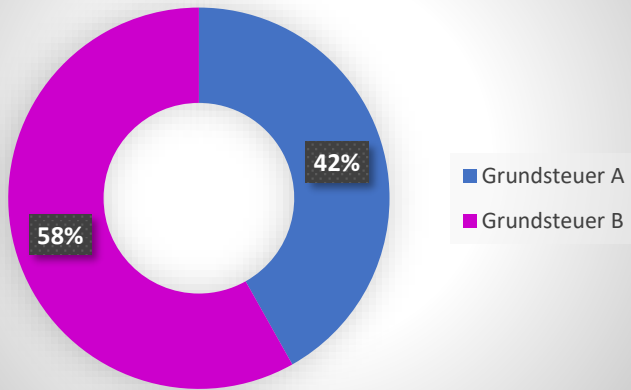
- Die Berechnung der Grundsteuer ist extrem kompliziert. Die dahinter liegenden gesetzlichen Bestimmungen sind eine eigene Wissenschaft.
- Die Finanzämter haben die Arbeit mit den Grundlagen für die Grundsteuerberechnung, die Gemeinden den Vorteil. Wenn die einen den Aufwand, die anderen den Ertrag haben, ist die Motivation für schnelles Arbeiten nicht besonders hoch.
- Die Finanzämter sind mit der Erledigung der Akten weit hinten. Trotz einer Verjährungsfrist von 5 Jahren entgehen der Gemeinde Innsbruck Grundsteuereinnahmen, weil Altfälle nicht bearbeitet werden (können).
- Das Finanzamt wird nur im Anlassfall tätig (= Verkauf, Übergabe, Grundstücksteilung, Bebauung ...). Die Gemeinde hat keine Parteistellung, obwohl sie die Grundsteuer für die Besorgung kommunaler Aufgaben einhebt.
- Das Finanzamt erhält im Bereich Eisenbahnrecht und von der Bezirkshauptmannschaft-Gewerbeamt keine Mitteilung zB wenn eine Deponie genehmigt wird.

### Die Grundsteuereinnahmen von Innsbruck 2018:

	Grundsteuer A	Grundsteuer B
2018	12.007 €	11.952.940 €
Faktor	1	1.000

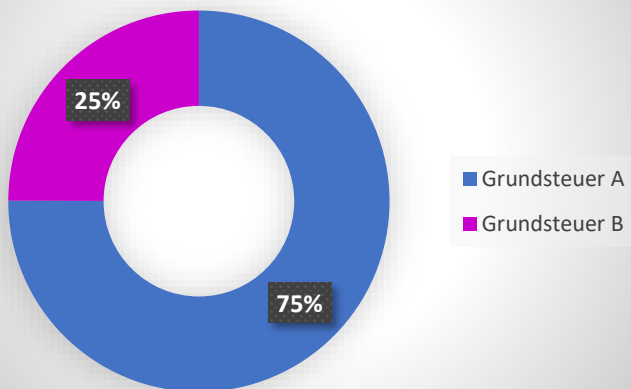


## Flächenvergleich



ohne Nordkette

## Flächenvergleich



mit Nordkette

Beispiele:

Fläche in m <sup>2</sup>		Grundsteuer pro Jahr	Widmung	Kommentar	€/ m <sup>2</sup> und Jahr
7.373	A	1,10 €	Wohngebiet	teilweise bebaut	0,00015
4.447	A	0 €	Wohngebiet	unbebaut	0
2.857	A	1,10 €	Wohngebiet	unbebaut	0,00039
2.761	A	1,10 €	Wohngebiet	unbebaut	0,00040
3.534	A	19,60 €	Wohngebiet	winziges Stück bebaut	0,00555
1.308	A	2,90 €	Wohngebiet	unbebaut	0,00222
2.100	A	1,10 €	Wohngebiet	bebaut, lt. FA Änderung in Vorbereitung	0,00052
3.689	A	3,70 €	Wohngebiet	unbebaut	0,00100
2.136	A	2,90 €	Wohngebiet	unbebaut	0,00136
79.500	A	1,10 €	LW	gewerbliche Nutzung, keine Info von BH an FA	0,00001
2.895	A	5,80	Wohngebiet	winziges Stück bebaut, Änderung in Vorbereitung	0,00200
18.795	A	22,60 €	Gewerbegebiet	unbebaut, Änderung in Vorbereitung	0,00120
1.355	A	0 €	Wohngebiet	unbebaut, Eigentümerwechsel 2013 - Verjährung	0
4.132	A	3,70 €	Wohngebiet	lt. FA Freiland – Widmungsinformiert	0,00090
Diese drei Grundstücke liegen unmittelbar nebeneinander					
555	A	5,10 €	Wohngebiet	unbebaut	0,00919
310	B	221,60 €	Wohngebiet	dicht bebaut	0,71484
330	B	243,60 €	Wohngebiet	dicht bebaut	0,73818
Diese drei Grundstücke liegen unmittelbar nebeneinander					
965	B	304,70 €	Wohngebiet	dicht bebaut, zeitlich befristet, dann 1.204,60 €	0,31575 1,24829
1.040	B	283,80 €	Wohngebiet	dicht bebaut, als unbebaut bewertet	0,27288
973	B	1.073,60 €	Wohngebiet	dicht bebaut, Superädifikat	1,10339
Einfamilienhausstruktur					
871	B	525,05 €	Wohngebiet	Einfamilienhaus	0,60281
900	B	520,70 €	Wohngebiet	Einfamilienhaus	0,57856
Sehr dichte Wohnbebauung mit Wohnblocks					
4.810	B	8.500,90 €	Wohngebiet	große Wohnblocks	1,76734
3.649	B	2.313,20 €	Wohngebiet	große Wohnblocks, zeitlich befristet, dann 6.349,60 €	0,63393 1,74009
4.593	B	2.668,20 €	Wohngebiet	große Wohnblocks, zeitlich befristet, dann 8.802,60 €	0,58093 1,91653

### **Schlüsselfaktoren für eine Verbesserung sind:**

- Parteistellung für die Gemeinden (damit sich jemand darum kümmert – Beispiel: ein Objekt bei Grundsteuer B ist als unbebaut bewertet)
- Verbesserte Kommunikation zwischen den Behörden (Beispiele: Bodenaushubdeponie – FA und Bezirkshauptmannschaft; Objekt bei Grundsteuer A – FA und Gemeinde wegen fehlender Widmungsinformation)
- Lückenlose digitale Datenbestände (taxative Aufzählung von Grundstücken - nicht mehr „und andere“!) und Datenaustausch zwischen den Behörden
- Raschere Reaktionszeiten (bei einem Objekt mit Grundsteuer A droht Verjährung)

### **Der entscheidende Punkt ist aber:**

Für Wohngebiet (Bauland) ist generell Grundsteuer B zu bezahlen, für landwirtschaftliche Flächen wie bisher Grundsteuer A.

**Das „kostenlose“ Horten von Bauland muss aufhören! Das geht nur mit der Formel**

**Bauland = Grundsteuer B**

Genau diesen Vorschlag gab es bereits 2001:

Damals gab es unter Finanzminister Grasser eine Regierungsvorlage mit Änderungsvorschlägen zu § 52 Abs. 2 und § 3 des Bodenwertabgabegesetzes. Die vorgeschlagene Änderung des § 52 Abs. 2 BewG 1955 hätte bewirkt, dass die Zugehörigkeit von Grundstücken zum Grundvermögen **ausschließlich an die Flächenwidmung** anknüpft. Damit sollten die erforderlichen aufwendigen Ermittlungen eines tatsächlichen Nutzungseinsatzes des Grundstückes vermieden werden. Eine korrespondierende Bestimmung enthielt der Änderungsvorschlag zu § 3 Abs. 2 Z 2 lit. d des Bodenwertabgabegesetzes.