

### **Wertabhängiges Modell (Vorschlag Finanzministerium)**

Das Wertmodell sieht vor, die Grundsteuer weiterhin nach einem Wertmodell zu berechnen. Einfließen sollen tatsächliche und (bei reinen Privatimmobilien) fiktive Nettomieten, das Alter der Gebäude, Wert der Bodenfläche und die Restnutzungsdauer: Alle 7 Jahre sollen die Daten überprüft werden. Rd. 35 Mio. Grundstücke müssten hierzu in Deutschland bewertet werden. Das Modell ähnelt dem heutigen Einheitswertverfahren und ist sehr aufwendig.

### **Wertunabhängiges Modell (Vorschlag Bayern, Baden-Württemberg u. Hessen)**

Es fließt außer der Grundstücksgröße noch (im Falle einer Bebauung) ein pauschalierter Zuschlag für das Gebäude mit ein. Vorteil: sehr einfach; Nachteil: 1000m<sup>2</sup> Bauland werden vom Grundsatz gleich bewertet unabhängig davon ob die Fläche hochpreisig ist oder quasi wertlos da nicht veräußerbar.

### **Bodenwertansatz**

Grundlage ist die Grundstücksgröße und der Preis. Preise (Bodenrichtwerte) müssen lt. Baugesetzbuch regelmäßig ermittelt werden. Die Grundgrößen für die Besteuerung liegen also vor (kein Erhebungsaufwand). Auch ist die Besteuerung wertbezogen. Andererseits ist die Grundsteuer getrennt von der Bausubstanz; eine Umlage einer Grundsteuer auf Mieter verbietet sich vom Grundsatz.