



# Steuern auf Grundbesitz – Darstellung und Bewertung der Besteuerungspraxis in Kanada

von

Martin T.W. Rosenfeld  
Forschungsabteilung für Stadtökonomik  
im Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH)  
Halle a. d. Saale / Deutschland

Tagung „Optionen zur Stärkung der regionalen / kommunalen  
Steuerautonomie und Implikationen für die intragovernmentalen  
Transfers in Österreich“, Wien, 14. November 2006



## Grundsteuer – allgemein eine „gute Steuer“ ... ?

- Bewertung abhängig von Zielsetzung
- regressive Wirkung
- Substanzbesteuerung?
- zu hohe Steuer auf Gebäude verhindert Investitionen, speziell in Wohnungen für Bezieher niedriger Einkommen
- Behinderung der Bildung von Wohneigentum?



### ... oder zumindest eine „gute Gemeindesteuer“?

- Bodenwert hängt von Gesamtheit kommunaler Aktivitäten ab → Äquivalenzprinzip erfüllt?
- Internalisierung von Wertsteigerungen infolge kommunaler Aktivitäten
- Fiskalische Äquivalenz nicht erreicht: Keine (direkte) Belastung des Stadtumlandes
- Stetigkeit des Aufkommens
- Mobilisierung / optimale Nutzung von Grundvermögen
- Mehr kommunalpolitisches Engagement?
- Incentive für Kommunen, ihren „Gesamtwert“ zu steigern



### Besteuerungspraxis in Kanada: die Grundsteuer („Property Tax“) als „Zentralsonne“ des kommunalen Steuersystems

- mehr als 53 % aller kommunalen Einnahmen stammen aus Grundsteuer
- steigende Bedeutung wegen sinkender staatlicher Zuweisungen

→ *Abhängigkeit der Kommunen!*



## Übersicht über Einnahmestruktur der kanadischen Kommunen, 2000, in %:

---

Property Taxes	53,3
Other Taxes	1,3
User Fees	21,3
Investment Income	5,0
Other	1,2
Unconditional Grants	2,7
Conditional Grants	15,2

---



## Allgemeine Charakteristika der kanadischen Grundsteuer:

- kommunale Grundsteuer wird ergänzt durch staatliche Grundsteuer der Provinzen (zur Finanzierung von Schullasten)
- Grundregeln werden von Provinzen bestimmt (nicht von den Kommunen, nicht vom Bund)

→ *Bundesregelung würde Transparenz erhöhen und Vergleichbarkeit der kommunalen Regeln erleichtern!*



## Steuerbasis:

- Festlegung der möglichen Elemente durch Provinzen
- Konkretisierung durch die Kommunen

→ *interkommunale Belastungsunterschiede bedingen suboptimale Standortwahl?*



## Bemessungsgrundlage allgemein

„Land and improvement to the land“



## Bewertung des Faktors Boden, Beispiel Ontario:

- „Current Value“ = Geldbetrag, der zum aktuellen Zeitpunkt beim Verkauf eines unbelasteten Grundstücks erreicht würde
- Durchschnittswert der „Current Values“ für die letzten 3 Jahre
- bei Land- und Forstwirtschaft wird „current use“ (nicht: beste Nutzung) unterstellt
- Einspruch gegen Bewertungen möglich



## Bewertung des Faktors Boden, Beispiel Ontario:

- Ermittlung der Beziehung zwischen dem Preis von verkauften Immobilien und ihren Charakteristika
  - Übertragung auf Immobilien mit vergleichbaren Charakteristika
- *Aktuelle Werte sind gerecht und allokativ von Vorteil (Tendenz zur wertadäquaten Nutzung; weniger Leerstand / Brache in zentraler Lage)*
- *Nachteil: Wertsteigerungsmaßnahmen werden unterlassen?*



## Steuererleichterungen (I): Steuerbefreiungen, Beispiel Ontario

- Kirchen
  - Friedhöfe
  - Indianerland
  - Öffentliche Krankenhäuser
  - Wohlfahrtseinrichtungen
  - Bildungseinrichtungen
  - Staatlicher Grundbesitz (hier allerdings: „payments in lieu of property tax“)
- *unsystematisch, Verzerrungen zwischen öffentlichen und privaten Einrichtungen*
- *Quasi-Besteuerung erhöht Nutzen der Kommunen aus staatlichen Einrichtungen*



## Steuererleichterungen (II): Steuerermäßigungen, Beispiel Ontario

- (a.) Tax Deferrals für Alte und Behinderte; Steuer wird bei Eigentumsübertragung fällig
- *ungerecht, Einkommen bleibt unberücksichtigt*
- *bewirkt Immobilität*



(b.) Tax Credits (refundable), Grundsteuerzahlung wird auf Einkommensteuerschuld gegenüber der Provinz angerechnet; Credit nimmt mit steigendem Einkommen ab

- *Milderung der regressiven Wirkung*
- *Incentive für höhere Steuersätze?*
- *Ausgleichspolitik zugunsten der Kommunen mit Geringverdienenden*
- *werden Credits wirklich in Anspruch genommen?*



### Steuersätze, Beispiel Toronto, 2006:

<u>Eigentumskategorie</u>	<u>City Tax Rate, %</u>
Residential	0,5668587
Multi-Residential	2,0605153
New Multi-Res.	0,5668587
Commercial	2,0876138
Industrial	2,3197551
Pipelines	1,0903891
Farmlands	0,1417147
Managed Forests	0,1417147

Steuersatz \* „Current Value“ = Steuerschuld!



→ *Effekte der unterschiedlichen Steuersätze für die einzelnen Vermögensarten:*

- günstigere Sätze für neuerbaute Wohnungen fördern Wohnungsbau – konsistent mit anderen Programmen hierzu?
- weniger Sanierung / Erhalt von Altbausubstanz? höhere Belastung des Gewerbes kann
- Suburbanisierung / Abwanderung fördern und das lokale Wirtschaftswachstum hemmen



## Vermögensklassen / Bandbreite der Steuersätze von Provinz vorgegeben, Beispiel Ontario:

### Eigentumskategorie "Allowable Range of Fairness"

Eigentumskategorie	"Allowable Range of Fairness"
Multi-Residential	1,0 - 1,1
New Multi-Res.	1,0 - 1,1
Commercial	0,6 - 1,1
Office Building	0,6 - 1,1
Shopping Center	0,6 - 1,1
Parking Lots and Vacant Land	0,6 - 1,1
Professional Sports Facility	0,001 - 1,1
Industrial	0,6 - 1,1
Large Industrial	0,6 - 1,1
Pipelines	0,6 - 0,7





- *allgemeine Ziele der Provinz können realisiert werden*
- *aber Wertrelationen erscheinen willkürlich*



## **Steuersatz-Unterschiede zwischen den Kommunen in Ontario, 2005:**

### Residential tax rates

in Toronto: 0,6107 %  
in Ottawa: 1,0265 %

### Commercial office tax rates

in Toronto: 2,293 %  
in Ottawa: 2,614 %

### Zahl der Klassen

Ottawa hatte 13 Klassen mit diversen Subklassen,  
Toronto nur 8 Klassen!



## Steuerverwaltung:

- Veranlagung und Einziehung durch die Kommunen
  - auch für die Provinzial-Grundsteuer
- *Bewertung hängt ab von der allgemeinen Struktur der Steuerverwaltung (überwiegend bei Provinzen oder beim Bund?)*
- *Kommunen haben höchste Anreize für eine „gute“ Verwaltung*



## Gesamtbewertung der kanadischen Property Tax:

- (a.) negative Aspekte
- Grundsteuer-Abhängigkeit der Kommunen
  - Tendenz zur Intransparenz
  - Vordringen von Sonderinteressen?
  - allokativer Verzerrungen?
- (b.) positive Aspekte
- hohes Maß an Steuerautonomie
  - Bewertungspraxis
  - Unterstützung der Stadtsanierung und -entwicklung?
  - gute Stadtpolitik zahlt sich aus tax credits bewirken klare Trennung allokativer und distributiver Zwecke



## Schlußfolgerungen:

- \* Viele Elemente der kanadischen Grundsteuer könnten auf Europa übertragen werden und zu einer Verbesserung der kommunalen Einnahmensysteme beitragen!
- \* Allerdings: Einpassung in Gesamtsteuersystem (Neutralität der Belastung?) und kommunalen Finanzausgleich erfordert diverse Veränderungen auch in diesen Bereichen!



**Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**