

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
E-Mail-Adresse: Martin.Rosenfeld@iwh-halle.de

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

(I.)

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

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

... oder zumindest eine „gute Gemeindesteuer“?

- Internalisierung von Wertsteigerungen infolge kommunaler Aktivitäten
- Stetigkeit des Aufkommens
- Mobilisierung / optimale Nutzung von Grundvermögen
- Äquivalenzprinzip: Bodenwert hängt von Gesamtheit kommunaler Aktivitäten ab
- Fiskalische Äquivalenz: Keine Belastung des Stadtumlandes
- Mehr kommunalpolitisches Engagement?
- Incentives der Kommunen, ihren „Gesamtwert“ zu steigern

(II.)

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!*

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
- Einsatz eines computergestützten Verfahrens („CAMA“)
- 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:

Eigentums- kategorie	City Tax Rate, %
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

Steuersätze * „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*

(III.)

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

(c.) Fazit

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!