ECONSTOR
Make Your Publications Visible.

A Service of
ZBW
Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft
Leibniz Information Centre for Economics

Lemmer, Jens

**Research Report**

# "Wohnkostenbremse" für den Staat: Fünf Vorschläge zur Belastungsbegrenzung von Mietern und Eigentümern

DSi kompakt, No. 18

**Provided in Cooperation with:**
DSi - Deutsches Steuerzahlerinstitut des Bundes der Steuerzahler e.V., Berlin

*Suggested Citation:* Lemmer, Jens (2015) : "Wohnkostenbremse" für den Staat: Fünf Vorschläge zur Belastungsbegrenzung von Mietern und Eigentümern, DSi kompakt, No. 18, DSi - Deutsches Steuerzahlerinstitut des Bundes der Steuerzahler, Berlin

This Version is available at:
https://hdl.handle.net/10419/109969

**Standard-Nutzungsbedingungen:**

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

**Terms of use:**

*Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.*

*You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.*

*If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.*

WWW.ECONSTOR.EU

Mitglied der Leibniz-Gemeinschaft

DSi – Deutsches Steuerzahlerinstitut des Bundes der Steuerzahler e. V.

DSi kompakt

# „Wohnkostenbremse“ für den Staat: Fünf Vorschläge zur Belastungsbegrenzung von Mietern und Eigentümern

*von Jens Lemmer*

Die Politik verspricht seit Jahren Maßnahmen zur Begrenzung der Wohnkosten. Zuletzt hat der Bundestag eine „Mietpreisbremse“ beschlossen, die den Ländern das Recht einräumt, in bestimmten Gebieten den Anstieg der Mieten bei Wiedervermietung zu deckeln. In der politischen Diskussion wird jedoch häufig darüber hinweggesehen, dass der Staat das Wohnen durch Steuern und Abgaben verteuert. Zum einen sind in vielen Bundesländern die Kosten für den Eigentumserwerb durch die Grunderwerbsteuer gestiegen. Zum anderen erhöht der Staat durch verschiedene Abgaben die Betriebs- bzw. Mietnebenkosten. So belasten bspw. Grund-, Strom- und Mehrwertsteuer sowohl die Mieter als auch die Eigentümer. Zur wirksamen Begrenzung der Wohnkosten wäre es daher nötig, vor allem die staatliche Abgabenlast zu reduzieren. Statt einer „Mietpreisbremse“, die potenziell negative Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt hat (vgl. *Arentz* 2015, S. 1), sollte also eine „Wohnkostenbremse“ für den Staat umgesetzt werden.

## 1. Grundsteuerbelastung begrenzen

Derzeit ist bei der Grundsteuer zum Teil ein starker Anstieg der Hebesätze zu verzeichnen. So haben sechs von zehn Gemeinden seit 2010 den Hebesatz der Grundsteuer B mindestens einmal erhöht (vgl. *EY* 2015, S. 3). Die Durchschnittshebesätze der Grundsteuer B sind zwischen 2010 und 2013 von 410 auf 436 Prozent gestiegen (vgl. *Statistisches Bundesamt* 2014), was einem Anstieg um rund 6 Prozent entspricht. In einigen Bundesländern sind noch deutlich stärkere Zuwächse zu verzeichnen. So sind die Durchschnittshebesätze in Hessen um rund 14 Prozent (von 333 auf 381 Prozent), in Nordrhein-Westfalen um rund 12 Prozent (von 444 auf 496 Prozent) und in Rheinland-Pfalz um rund 9 Prozent (von 343 auf 373 Prozent) gestiegen. Aktuell ist in einigen Gemeinden ein geradezu sprunghafter Anstieg der Grundsteuerbelastung festzustellen. Die hessische Stadt Lauterbach 2014 erhöhte den Hebesatz der Grundsteuer B von 390 auf 630 Prozent (+ 62 Prozent). In Overath in NRW ist 2015 der Hebesatz von 480 auf 850 Prozent gestiegen (+ 77 Prozent). Die hessische Stadt Nauheim hat 2014 den Hebesatz sogar von 320 auf 960 Prozent verdreifacht (vgl. *BdSt Hessen* 2014 und *BdSt NRW* 2015).

Die Grundsteuer ist mit einem Aufkommen von rund 12,5 Mrd. Euro (2013) eine wichtige kommunale Einnahmequelle.[1] Sie wird in einem dreistufigen Verfahren festgesetzt. Ausgangspunkt ist der sogenannte Einheitswert, der auf den Wertverhältnissen von 1964 (alte Bundesländer) bzw. 1935 (neue Bundesländer) beruht. Basierend auf dem Einheitswert setzt das Fi-

[1] Die Grundsteuer B trägt zu rund 97 Prozent des gesamten Grundsteueraufkommens bei. Grundsteuer A, die land- und forstwirtschaftliches Grundvermögen belastet, wird daher im Folgenden nicht berücksichtigt.

Nr. 18
17. April 2015

nanzamt unter Anwendung von gestaffelten Steuermesszahlen den Steuermessbetrag fest. Die zu entrichtende Grundsteuer wird schließlich von der Gemeinde durch Multiplikation des Steuermessbetrags mit dem jeweiligen Hebesatz festgesetzt. Aufgrund der veralteten Einheitswerte gilt die Grundsteuer seit Jahrzehnten als reformbedürftig.[2] Derzeit stehen drei Reformmodelle zur Diskussion. Das ist zum einen das wertunabhängige „Süd-Modell“ [3], das auf die Grundstück- und Gebäudefläche abstellt. Zum anderen gibt es mit dem „Nord-Modell“[4] und dem „Thüringer Modell“ zwei wertbasierte Reformvorschläge, die bei der Bemessungsgrundlage auf den Verkehrswert bzw. den Bodenrichtwert Bezug nehmen.

*Handlungsempfehlung: Niedrige Grundsteuerbelastung durch „Süd-Modell“ sicherstellen*

Die Grundsteuer sollte so reformiert werden, dass eine möglichst geringe Belastung der Steuerzahler gewährleistet ist. Dies setzt mindestens Aufkommensneutralität voraus. Diesen Anforderungen entspricht das wertunabhängige „Süd-Modell“ am ehesten. Dem Modell zufolge wird die Grundsteuerlast ermittelt, indem die Grundstücks- und Gebäudefläche mit nutzungsartabhängigen Äquivalenzzahlen multipliziert und anschließend der Hebesatz angewendet wird.

Das „Süd-Modell“ ist einfach und transparent, da es an vorliegende physikalische Größen anknüpft. Das reduziert das Konfliktpotenzial zwischen Steuerzahler und Verwaltung. Zudem dürfte das „Süd-Modell“ langfristig weitgehend belastungsneutral für die Steuerzahler sein. Aufgrund einer flächenbezogenen und damit konstanten Bemessungsgrundlage ist eine Erhöhung der Grundsteuer nur zu erwarten, wenn die Äquivalenzzahlen oder die Hebesätze angehoben werden. Beides setzt demokratische Entscheidungsprozesse voraus, in denen sich die Politik vor den Steuerzahlern rechtfertigen müsste. Die beiden anderen, wertbasierten Reformvorschläge (das „Nord-Modell“ und das „Thüringer Modell“) dürften hingegen kaum belastungsneutral umzusetzen sein. Die zugrunde liegenden Verkehrs- bzw. Bodenrichtwerte betragen häufig ein Vielfaches der Einheitswerte.[5] Um zumindest Aufkommensneutralität zu gewährleistet, wäre daher eine erhebliche Reduzierung von Steuermesszahlen und/oder Hebesätzen erforderlich. Da die Kommunen an möglichst hohen Einnahmen interessiert sind, ist diese Annahme jedoch politisch unrealistisch. Zudem wären zukünftig verdeckte Steuererhöhungen vorgezeichnet, da wertbasierte Bemessungsgrößen im Zeitablauf tendenziell steigen. Bei Umsetzung des „Nord-Modells“ oder des „Thüringer Modells“ ist somit zu befürchten, dass die Grundsteuerbelastung durch eine wachsende Bemessungsgrundlage deutlich zunehmen könnte. Die Politik sollte sich daher bei der anstehenden Grundsteuerreform am wertunabhängigen „Süd-Modell“ orientieren. Die wesentlichen Vorteile dieser Reformoption sind eine im Vergleich zu den anderen Reformmodellen niedrige Steuerbelastung und eine einfache Steuererhebung (vgl. *KBI* 2011, S. 22ff.).

Unabhängig vom Reformmodell sind steigende Hebesätze eine weitere Ursache von Steuererhöhungen. Eine Begrenzung des Hebesatzanstiegs ist aufgrund der kommunalen Hebesatzautonomie nicht unmittelbar möglich. Die Länder sollten jedoch gewährleisten, dass vom kommunalen Finanzausgleich keine Fehlanreize zu (Grund-)Steuererhöhungen ausgehen.[6] Des Weiteren soll-

---

[2] Auch die Verfassungskonformität wird zunehmend in Frage gestellt. Derzeit sind mehrere Grundsteuer-Verfahren beim Bundesverfassungsgericht anhängig.

[3] Dieses Reformmodell haben die Länder Bayern, Baden-Württemberg und Hessen im Jahr 2010 vorgelegt.

[4] Das „Nord-Modell“ ist ein Reformvorschlag der Länder Berlin, Bremen, Niedersachsen, Sachsen und Schleswig-Holstein.

[5] Eine aktuelle Studie hat die Aufkommenswirkungen der drei Reformmodelle für die Stadt Fürth (Bayern) untersucht. Das Süd-Modell führt bei gleich bleibendem Hebesatz zu einer Aufkommensminderung von rund 20 Prozent. Hingegen ist im Thüringer Modell bei Hebesatzkonstanz ein Aufkommenszuwachs von rund 70 Prozent zu verzeichnen. Beim Nord-Modell ist sogar mit einer Verzehnfachung der Einnahmen zu rechnen, wenn sowohl Steuermesszahl als auch Hebesatz unverändert bleiben. Vgl. *Nehls/Scheffler* (2015), S. 15.

[6] Vgl. *DSi* (2015). Konkret sollten die Länder auf eine Anhebung der sogenannten Nivellierungshebesätze verzichten, da diese die Hebesatzpolitik der Gemeinden erheblich beeinflussen.

ten die Gemeinden moderate Grundsteuerhebesätze verstärkt als positive Standortfaktoren nutzen. Das erhöht die Attraktivität für Unternehmen und Wohnbevölkerung und schafft damit die Voraussetzungen für eine angemessene Finanzausstattung der Gemeinde.

## 2. Grunderwerbsteuerlast reduzieren

Die Grunderwerbsteuer ist mit einem Aufkommen von 9,3 Mrd. Euro (2014) die ergiebigste Steuer der Bundesländer. Sie erhöht die Gesamtkosten des Erwerbs von Grundstücken und Wohneigentum. Das trifft auf den ersten Blick vor allem die Selbstnutzer. Bei Vermietung fließen jedoch die gesamten Investitionskosten, also auch die Grunderwerbsteuer, in die Mietzinskalkulation ein. Damit sind auch Mieter von der Grunderwerbsteuer betroffen.

Im Grunderwerbsteuerrecht gab es früher eine Reihe von Steuerbefreiungen (z. B. für selbstgenutztes Wohneigentum).[7] Mit der Reform des Jahres 1983 wurden jedoch diese Befreiungen weitgehend abgeschafft. Die Bemessungsgrundlage wurde somit verbreitert und der Steuersatz von 7 auf 2 Prozent gesenkt. 1997 ist der Steuersatz auf 3,5 Prozent angehoben worden, um den Wegfall der Vermögensteuer zu kompensieren. Seit dem 1. September 2006 können die Bundesländer den Steuersatz eigenständig festlegen. Inzwischen haben die Bundesländer den Steuersatz 25 Mal erhöht.[8] In fünf Ländern liegt der Steuersatz bei 6 bzw. 6,5 Prozent. Nur in Sachsen und Bayern gilt unverändert ein Steuersatz von 3,5 Prozent. Der Anstieg der Steuersätze hat dazu beigetragen, dass sich das Grunderwerbsteueraufkommen zwischen 2009 und 2014 von 4,9 auf 9,3 Mrd. Euro fast verdoppelt hat.[9] Dadurch hat sich die Grunderwerbsteuer zu einem nicht zu unterschätzenden Kostenfaktor für die Bildung von Wohneigentum entwickelt.[10]

*Handlungsempfehlung: Grunderwerbsteuerlast reduzieren*

Bei der Grunderwerbsteuer ist aufgrund der Entwicklung seit 2006 eine Entlastung der Steuerzahler geboten. Die Bundesländer sollten daher die Steuersätze auf maximal 3,5 Prozent festlegen und damit die Steuererhöhungen der letzten Jahre zurücknehmen. Um zukünftig einen erneuten Belastungsanstieg zu vermeiden, sollte der im Länderfinanzausgleich bestehende Fehlanreiz zur Erhöhung der Grunderwerbsteuer beseitigt werden.[11]

Sollte eine Reduzierung der Steuersätze politisch nicht umsetzbar sein, wäre alternativ eine Begrenzung der Bemessungsgrundlage erforderlich. So könnten die bis zum 31.12.1982 existierenden Freibeträge wieder eingeführt und an die zwischenzeitliche Preisentwicklung angepasst werden. Es wäre daher sachgerecht, bei privater Selbstnutzung der Immobilie bundeseinheitliche Freibeträge von 275.000 Euro bzw. 330.00 Euro im Grunderwerbsteuergesetz zu verankern (siehe Tabelle 1). Dies würde die Kosten beim Erwerb von Wohneigentum spürbar reduzieren. Dadurch könnten vor allem Familien entlastet und die private Altersvorsorge gefördert werden.

---

[7] Beim Erwerb von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen wurde ein Freibetrag von 250.000 DM und beim Erwerb von Zweifamilienhäusern ein Freibetrag von 300.000 DM gewährt. Voraussetzung war, dass die Immobilie vom Erwerber, seinem Ehegatten oder einem seiner Verwandten in gerader Linie binnen fünf Jahren mindestens ein Jahr ununterbrochen bewohnt wurde und zu mehr als zwei Dritteln Wohnzwecken diente. Die Freibetragsregelung ist am 11.7.1977 in Kraft getreten. Die konkurrierenden landesrechtlichen Vorschriften sind am 1.1.1979 aufgehoben worden. Vgl. *Bundesregierung* (1979), S. 3.

[8] Für Mitte 2015 hat Brandenburg eine weitere Steuersatzerhöhung angekündigt.

[9] Der Anteil der Grunderwerbsteuer an den Gesamtsteuereinnahmen der Länder ist damit von 2,6 auf 4,0 Prozent gestiegen.

[10] Wird beispielsweise eine Immobilie für 200.000 Euro erworben, fällt bei einem Steuersatz von 3,5 Prozent eine Steuerlast von 7.000 Euro an. Die Steuerlast erhöht sich bei einem Steuersatz von 5 Prozent auf 10.000 Euro und bei einem Steuersatz von 6,5 Prozent sogar auf 13.000 Euro.

[11] Die Erhöhung der Grunderwerbsteuer ist derzeit für die Länder attraktiv, weil die Zusatzeinnahmen aufgrund einer speziellen Regelung im Länderfinanzausgleich weitgehend im Land verbleiben. Vgl. *DSi* 2013a.

**Tabelle 1: Anpassung der grunderwerbsteuerlichen Freibeträge an die Preisentwicklung**

| Gebäudetyp | Freibetrag bis 31.12.1982 | | Inflationsbereinigter Freibetrag (1.1.2015) in Euro |
|---|---|---|---|
| | in DM | in Euro | |
| Einfamilienhaus | 250.000 | 127.823 | 273.808 |
| Eigentumswohnung | 250.000 | 127.823 | 273.808 |
| Zweifamilienhaus | 300.000 | 153.388 | 328.569 |

Quelle: Eigene Berechnungen.

### 3. Stromsteuerbelastung reduzieren

Wohnen geht seit Jahren mit steigenden Strompreisen einher. Der Stromverbrauch wird inzwischen durch acht staatliche Abgaben belastet (siehe Tabelle 3). Die größten Posten sind dabei die EEG-Umlage, gefolgt von der Umsatzsteuer und der Stromsteuer. Im Zeitablauf ist die Steuer- und Abgabenbelastung stark gestiegen: Machten die staatlichen Abgaben im Jahr 1998 noch 25 Prozent des Strompreises aus, waren es im Jahr 2015 rund 52 Prozent.[12] Privathaushalte sind von der hohen Belastung besonders betroffen, da diese grundsätzlich nicht in den Genuss von Steuervergünstigungen kommen.[13] Beispielsweise zahlt ein 3-Personen-Haushalt mit einem Jahresverbrauch von 3.500 kWh rund 84 Euro pro Monat für Strom; davon entfallen allein 43,53 Euro auf Steuern und Abgaben (vgl. *BDEW* 2015, S. 1).

**Tabelle 3: Bestandteile des durchschnittlichen Strompreises für private Haushalte im Jahr 2015**

| Strompreisbestandteile | in Cent/kWh | in Prozent |
|---|---|---|
| Strompreis insgesamt | 28,81 | 100,0 % |
| Davon staatliche Abgaben | 14,93 | 51,8 % |
| EEG-Umlage | 6,17 | 21,4 % |
| Umsatzsteuer | 4,60 | 16,0 % |
| Stromsteuer | 2,05 | 7,1 % |
| Konzessionsabgabe | 1,66 | 5,8 % |
| Sonstige Umlagen* | 0,45 | 1,6 % |
| Davon sonstige Preisbestandteile | 13,88 | 48,2 % |
| Beschaffung/Vertrieb | 7,12 | 24,7 % |
| Netzentgelt/Abrechnung/Messung | 6,76 | 23,5 % |

*Quelle: BDEW* (2015), S. 13; * Offshore-Haftungsumlage, KWK-Umlage, §19-Umlage, abLa-Umlage. Abweichungen durch Rundung.

*Handlungsempfehlung: Stromsteuer auf den EU-Mindeststeuersatz absenken*

Die Stromsteuer wurde im Zuge der sogenannten ökologischen Steuerreform zum 1. April 1999 eingeführt. Ihr Aufkommen lag 2014 bei 6,6 Milliarden Euro. Eine Abschaffung der Stromsteuer

[12] Rechnet man noch die staatlich regulierten Netzentgelte hinzu, liegt der Anteil der staatlich induzierten Strompreisbestanteile sogar bei über 70 Prozent.

[13] Das deutsche Stromsteuergesetz sieht umfangreiche Steuerbegünstigungen u. a. für energieintensive Unternehmen des produzierenden Gewerbes, den öffentlichen Personennahverkehr oder die Landwirtschaft vor. Die Steuerbelastung der Privathaushalte wird hingegen nur reduziert, wenn Strom aus erneuerbaren Energien gewonnen und zum Selbstverbrauch eingesetzt wird. Siehe §§ 9ff. Stromsteuergesetz.

ist zwar nicht möglich, weil die EU den Mitgliedstaaten einen Mindeststeuersatz von 1 Euro/MWh vorschreibt.[14] Der Stromsteuersatz in Deutschland liegt jedoch bei 20,50 Euro/MWh und übersteigt damit den EU-Mindeststeuersatz um das 20-fache. Durch eine Reduzierung der Stromsteuer können die Stromverbraucher entlastet werden. Dies könnte politisch kurzfristig umgesetzt werden, da das Stromsteueraufkommen allein dem Bund zusteht und daher eine Zustimmung des Bundesrates nicht erforderlich ist. Zudem ist eine Reduzierung der Stromsteuer auch verteilungspolitisch günstig zu beurteilen: Steuerzahler mit geringem Einkommen würden überproportional entlastet, weil sie einen größeren Anteil ihres Einkommens für Strom aufwenden als Steuerzahler mit hohem Einkommen (vgl. *DSi* 2013b, S. 265 ff.).

## 4. Steuerbelastung auf Heizenergie senken

Die Ausgaben für das Heizen sind mit Abstand der größte Posten der Betriebs- bzw. Mietnebenkosten. Dazu trägt auch die hohe Steuerbelastung maßgeblich bei. Bei Energielieferungen an Privathaushalte wird sowohl Energiesteuer als auch Mehrwertsteuer erhoben. Beide Steuern werden in der Regel auf die Endverbraucher überwälzt. Dadurch beträgt der staatliche Anteil an den Heizkosten in der Regel rund 25 Prozent.[15]

*Handlungsempfehlung: Heizenergie nur mit ermäßigtem Mehrwertsteuersatz belasten*

In Deutschland wird die Lieferung von Heizenergie an Privathaushalte mit dem vollen Mehrwertsteuersatz von 19 Prozent belastet. Da Energie zu den lebensnotwendigen Gütern zählt, ist diese hohe Belastung nicht gerechtfertigt.[16] Nach EU-Recht ist es derzeit zulässig, Erdgas, Elektrizität und Fernwärme ermäßigt zu besteuern.[17] Von dieser Möglichkeit machen zehn EU-Staaten zumindest teilweise Gebrauch.[18] Auch in Deutschland sollten Erdgas, Elektrizität und Fernwärme nur mit dem ermäßigten Mehrwertsteuersatz von 7 Prozent belastet werden. Das würde im Bereich der Heizkosten etwa zwei Drittel der Privathaushalte entlasten.[19] Für eine generelle Entlastung müsste die Mehrwertsteuersystemrichtlinie geändert werden, weil diese zurzeit keine ermäßigte Besteuerung von Heizöl zulässt.

## 5. Umfeld für Wohnungsbauinvestitionen verbessern

Zur nachhaltigen Begrenzung der Wohnkosten sind auch geeignete Rahmenbedingungen für private Investoren nötig. Hierzu zählen u. a. eine marktwirtschaftliche Neuausrichtung der Energiewende[20], eine Überprüfung des Regulierungsrahmens im Wohnungsbau sowie die Umsetzung

---

[14] Der Mindeststeuersatz gilt für die nicht gewerbliche Verwendung. Siehe EU-Richtlinie 2003/96/EG.

[15] Beispielsweise belaufen sich für einen 4-Personen-Haushalt mit einem jährlichen Heizölverbrauch von 2.500 Liter die Heizkosten auf rund 1.600 Euro pro Jahr. Darin enthalten sind 260 Euro Mehrwertsteuer und 153 Euro Energiesteuer. Die Steuerbelastung liegt also bei insgesamt 413 Euro bzw. 25 Prozent. Bei elektrischen Heizungen ist die Abgabenbelastung noch höher (siehe Tabelle 3).

[16] Eine Belastung des Existenzminimums mit dem vollen Mehrwertsteuersatz verletzt den Grundsatz der Steuergerechtigkeit und ist daher auch verfassungsrechtlich bedenklich. Vgl. *DSi* (2013b), S. 231ff. und *KBI* (2009).

[17] Siehe Art. 102 Mehrsteuersystemrichtlinie.

[18] Es handelt sich dabei um Belgien, Frankreich, Griechenland, Großbritannien, Irland, Italien, Litauen und Luxemburg, Malta und Ungarn. Vgl. *Europäische Kommission* (2015), S. 16.

[19] Geschätzt werden rund 26,5 von 40,4 Millionen Wohnungen mit Erdgas, Fernwärme oder Strom beheizt. Vgl. *BDEW* (2014), S. 5.

[20] Mittelfristig sollte eine grundlegende Reform des Erneuerbaren Energien Gesetzes in Richtung eines Quotenmodells erfolgen. Vgl. *SVR Wirtschaft* (2011), Tz. 435 ff.

von verbesserten Abschreibungsbedingungen für Wohnimmobilien[21]. Die Politik kann so bestehende Investitionshemmnisse abbauen. Das böte wirksame Anreize, damit vor allem in Regionen mit hoher bzw. steigender Nachfrage das Wohnungsangebot ausgeweitet und so der Preisdruck gemindert wird.

**Fazit**

Der Staat verteuert durch eine Vielzahl von Steuern und Abgaben sowohl für Mieter als auch für Eigentümer das Wohnen. Zur wirksamen Begrenzung der Wohnkosten sollte daher die staatliche Abgabenlast reduziert werden. Entlastungspotenzial besteht vor allem bei der Grund-, Strom-, Mehrwert- und Grunderwerbsteuer. Bei der Grundsteuer darf es nicht zu weiteren Hebesatzsteigerungen kommen. Stattdessen sollten die Gemeinden ihre Hebesätze wieder auf ein moderates Niveau zurückführen. Zudem sollte die Grundsteuer durch die Umsetzung des „Süd-Modells“ aufkommensneutral reformiert werden. Bei der Grunderwerbsteuer ist es geboten, die Steuersatzerhöhungen der letzten Jahre zurückzunehmen oder Freibeträge für private Selbstnutzer wiedereinzuführen. Eine spürbare Entlastung bei den Betriebs- bzw. Mietnebenkosten ist möglich, wenn die Stromsteuer auf den EU-Mindeststeuersatz gesenkt und die Lieferung von Heizenergie an Privathaushalte nur noch mit dem ermäßigten Mehrwertsteuersatz belastet wird. Darüber hinaus sollten das Umfeld für private Investitionen verbessert werden, um das Wohnungsangebot in Ballungsgebieten ausweiten zu können. Diese Maßnahmen sind Bestandteile einer wirksamen „Wohnkostenbremse“ für den Staat. Der Politik stehen somit effektivere Instrumente als die „Mietpreisbremse“ zur Verfügung, um die Voraussetzungen für bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

[21] Vgl. *DSi* (2013b), S. 48f.

**Literatur**

*Arentz, O.* (2015): Sinnvolle kommunale Wohnungspolitik schlägt Mietpreisbremse, http://iwp.uni-koeln.de/fileadmin/contents/dateiliste_iwp-website/publikationen/sonstige_publikationen/20150305_Kommentar_Mietpreisbremse.pdf, Stand: 10.03.2015.

*BDEW – Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e.V.* (2015): BDEW-Strompreisanalyse März 2015, https://www.bdew.de/internet.nsf/id/9D1CF269C1282487C1257E22002BC8DD, Stand: 10.04.2015.

*Ders.* (2014): Wie heizt Deutschland? BDEW-Studie zum Heizungsmarkt, https://www.bdew.de/internet.nsf/id/C44E72D1F65D174EC1257DAC00319783/$file/141212%20BDEW%20Studie%20Wie%20heizt%20Deutschland%20Anhang.pdf, Stand: 10.03.2015.

*BdSt Hessen – Bund der Steuerzahler Hessen (2014):* Größte Hebesatzsteigerungen von 2013 auf 2014, http://www.steuerzahler-hessen.de/files/60552/39_Hebesatzsteigerungen_2014.pdf, Stand: 24.03.2015.

*Ders.* (2015): Realsteuerhebesätze in den nordrhein-westfälischen Kommunen 2014 und 2015, http://www.steuerzahler-nrw.de/files/32945/Hebesaetze_20150317.pdf, Stand: 24.03.2015.

*Bundesregierung* (1979): Grunderwerbsteuerbericht. Unterrichtung der Bundesregierung. Drucksache 8/2555, Bonn.

*DSi – Deutsches Steuerzahlerinstitut* (2015): Steigende Grundsteuerbelastung: Fehlanreize im kommunalen Finanzausgleich vermeiden, DSi kompakt Nr. 15, Berlin.

*DSi – Deutsches Steuerzahlerinstitut* (2013a): Grunderwerbsteuer und Länderfinanzausgleich: Anreize für Steuererhöhungen beseitigen, DSi kompakt Nr. 2, Berlin.

*DSi – Deutsches Steuerzahlerinstitut* (2013b): Bausteine für eine Reform des Steuersystems. Das DSi-Handbuch Steuern, DSi Schrift Nr. 1, Berlin.

*Europäische Kommission* (2015): Die Mehrwertsteuersätze in den Mitgliedstaaten der Europäischen Union, Stand: 1. Januar 2015, http://ec.europa.eu/taxation_customs/resources/documents/taxation/vat/how_vat_works/rates/vat_rates_de.pdf, Stand: 09.03.2015.

*EY – Ernst & Young GmbH* (2015): Entwicklung der kommunalen Realsteuern 2005 bis 2014, Analyse der Hebesätze zu Gewerbe- und Grundsteuer im Rahmen der EY Kommunenstudie 2015, http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/EY_Studie_-_Entwicklung_der_kommunalen_Realsteuern_2005_bis_2014/$FILE/EY-Analyse-Kommunale-Steuern-2015.pdf, Stand: 05.03.2015.

*KBI – Karl-Bräuer-Institut des Bundes der Steuerzahler* (2011): Reform der Grundsteuer, Schriftenreihe, Heft Nr. 109, Berlin. *)

*KBI – Karl-Bräuer-Institut des Bundes der Steuerzahler* (2009): Entlastung lebensnotwendiger Ausgaben von der Mehrwertsteuer, Schriftenreihe, Heft Nr. 105, Berlin. *)

*Nehls, D. und Scheffler, W.* (2015): Grundsteuerreform: Aufkommens- und Belastungswirkungen des Äquivalenz-, Kombinations- und Verkehrswertmodells, ifst-Schrift 503, Berlin.

*Statistisches Bundesamt* (2014): Realsteuervergleich, Fachserie 14, Reihe 10.1, 2013 (und Veröffentlichungen der Vorjahre). Wiesbaden.

*SVR Wirtschaft – Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung* (2011): Verantwortung für Europa wahrnehmen, Jahresgutachten 2011/12, Wiesbaden.

*) Das Karl-Bräuer-Institut des Bundes der Steuerzahler (KBI) heißt seit dem 12.06.2013 DSi – Deutsches Steuerzahlerinstitut des Bundes der Steuerzahler e. V.

**Herausgeber:**
DSi – Deutsches Steuerzahlerinstitut des Bundes der Steuerzahler e. V.
Französische Straße 9-12, 10117 Berlin
Telefon: 030 - 25 93 96-32, Fax: 030 - 25 93 96-13
E-Mail: dsi@steuerzahlerinstitut.de
Web: www.steuerzahlerinstitut.de