



Gutachten zur Grundsteuerreform: Kostenwertverfahren ist verfassungswidrig

c/o ZIA Zentraler Immobilien
Ausschuss e.V.
Unter den Linden 42
10117 Berlin

www.bid.info

Berlin, 1. September 2017. Der im Gesetzentwurf zur Reform der Grundsteuer konzipierte Kostenwertansatz ist verfassungswidrig und scheidet damit als Grundlage für die Neuregelung der Bemessungsgrundlage aus. Zu diesem Ergebnis kommt ein Gutachten von Frau Professor Johanna Hey vom Institut für Steuerrecht an der Universität Köln im Auftrag der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland.

Leiterin BID-Büro:

Gesa Broers

Tel.: 030 / 20 21 585 - 41

Mobil: 0173 / 596 70 86

gesa.broers@bid.info

Der Kostenwert verfolge laut Gutachten kein klares Bewertungsziel, da er weder auf den tatsächlich getätigten Aufwand, noch auf den gemeinen Wert abzielt. Entsprechend nähme die Grundsteuer im aktuellen Reformvorhaben eher Züge einer Vermögenssubstanz- und Aufwandsteuer an. Der Kostenwert sei als Bewertungsziel willkürlich und schon dem Grunde nach ungeeignet, eine Besteuerung nach der durch das Grundstück vermittelten Leistungsfähigkeit zu ermöglichen. Die Verfassungswidrigkeit werde durch die stetig steigenden Hebesätze zudem noch verschärft. Dies gelte zunächst im Hinblick auf den Gleichheitssatz. Hinzu käme laut Gutachten eine Verletzung des Artikels 14 Absatz 1 des Grundgesetzes, da der Gesetzgeber durch die absolute Belastung eine Substanzbesteuerung zuließe.

Pressekontakt:

André Hentz

Stv. Pressesprecher des ZIA

Tel.: 030 / 20 21 585 - 23

andre.hentz@zia-deutschland.de

"Wir fordern den Gesetzgeber daher auf, diesen offensichtlich verfassungswidrigen Ansatz nicht weiterzuverfolgen", sagt Dr. Andreas Mattner, Vorsitzender der BID und Präsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss.

Laut Frau Professor Hey könne dagegen nur ein am Ertragswert orientiertes Bewertungsverfahren einen sachgerechteren Maßstab für die durch das Grundstück vermittelte Leistungsfähigkeit und damit für die Grundsteuer bieten. Ein solches Verfahren müsste jedoch erst konkret definiert und gesetzlich verankert werden. Hinzu käme, dass anschließend 35 Millionen Grundstücke in Deutschland neu zu bewerten seien, was eine schnelle und gangbare Übergangslösung nötig mache.

Die Mitglieder der BID:

BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen

DDIV Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter

GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

IVD Immobilienverband Deutschland
Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen

vdp Verband deutscher
Pfandbriefbanken

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss

Frau Professor Hey führt aus, dass für ein Übergangsmodell auf einen wertneutralen Ansatz zurückgegriffen werden könne, indem allein auf die Grundstücks- und Gebäudeflächen abgestellt werde. „Die ausschließliche Verwendung von Grundstücks- und Gebäudegrößen als Berechnungsbasis für die Grundsteuer ist nicht nur einfach anzuwenden, es ist auch wenig streitanfällig“, so Mattner. „Wir brauchen dauerhaft eine einfach zu ermittelnde Bemessungsgrundlage, die die unterschiedlichen Grundstücks- und Nutzungsarten sowie strukturellen Leerstand angemessen berücksichtigt.“

Bei der Reform der Grundsteuer darf jedoch auch nicht außer Acht gelassen werden, dass die tatsächliche Grundsteuerbelastung maßgeblich durch die Steuermesszahl und die Hebesätze der Kommunen



bestimmt wird. Der Vorschlag, dass die Länder die Grundsteuermesszahl – zum Erhalt der angestrebten Aufkommensneutralität der Reform – künftig autonom festlegen können sollen, sieht die BID insbesondere mit Blick auf den Steuererhöhungswettbewerb der Länder beim Grunderwerbsteuersatz äußerst kritisch. Darüber hinaus hält das Gutachten eine landeseinheitliche Steuermesszahl für nicht geeignet, um Belastungsunterschiede innerhalb des Landes oder gar innerhalb der Gemeinden auszugleichen. „Angesichts der seit Jahren massiven Erhöhungen der Hebesätze appellieren wir daher an die Kommunen, hier Augenmaß walten zu lassen“, so Mattner. „Trotz kommunaler Satzungsautonomie müsste der Gesetzgeber ansonsten eine Deckelung der Hebesätze in Betracht ziehen.“

Das Gutachten steht auf der Internetseite www.bid.info zum Download bereit.

In der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland arbeiten die Verbände BFW, DDIV, GdW, IVD, vdp, und ZIA zusammen, um mit gebündelten Kräften gemeinsam inhaltliche Positionen effektiver in der Öffentlichkeit zu vertreten. Mit der BID steht der Politik und anderen Wirtschaftszweigen sowie weiteren Verbänden ein unterstützender und durchsetzungsfähiger immobilienwirtschaftlicher Partner zur Seite. Weitere Informationen über die BID finden Sie im Internet unter www.bid.info