**Position**

**BID Bundesarbeitsgemeinschaft
Immobilienwirtschaft Deutschland**

c/o ZIAZentraler ImmobilienAusschuss e.V.
Unter den Linden 42
10117 Berlin

**Dr. Andreas Mattner**
BID-Vorsitzender
& ZIA-Präsident

Kontakt über:

**Gesa Broërs**
Leiterin BID-Geschäftsstelle
Tel.: 030 / 20 21 585 – 41
Fax: 030 / 20 21 585 – 29
E-Mail: gesa.broers@bid.info

Ansprechpartnerin zur Vorlage:

**WP/StB Ingeborg Esser**
Hauptgeschäftsführerin
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilien-unternehmen e.V.
Tel.: 030 / 82403 – 132
Fax: 030 / 82403 – 189
E-Mail: esser@gdw.de

 **der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland**

**zur**

**Reform der Grundsteuer**

Berlin, 30.08.2017

Die Reform der Grundsteuer wird seit Jahren diskutiert. Die derzeitige Bemessungsgrundlage ist dringend reformbedürftig. Das Bundesverfassungsgericht hat angekündigt, noch in diesem Jahr hierüber entscheiden zu wollen. Dass das Bundesverfassungsgericht die derzeitige Einheitsbewertung für verfassungswidrig erklären wird, dürfte kaum noch bezweifelt werden.

Ein Vorschlag zur Reform der Grundsteuer liegt nun auf dem Tisch. Unter der Federführung von Hessen und Niedersachsen wurden gegen die Stimmen von Bayern und Hamburg eine Bundesratsinitiative gestartet und entsprechende Gesetzentwürfe zur Änderung des Bewertungs- und des Grundgesetzes in das parlamentarische Verfahren eingebracht (BT-Drucksachen 18/10753 und 18/10751 vom 21.12.2016).

Ob das Bundesverfassungsgericht dem Gesetzgeber allerdings eine zehnjährige Übergangszeit zur Neuregelung der Grundsteuer einräumen wird, wie es die vorliegenden Gesetzentwürfe vorsehen, ist äußerst fraglich. Vielmehr ist damit zu rechnen, dass eine kurzfristige Beseitigung eines verfassungswidrigen Zustands angemahnt wird. Insoweit besteht die Gefahr, dass die Grundsteuer nicht mehr erhoben werden darf und dass den Kommunen eine der wichtigsten Finanzierungsquellen wegfällt.

Das vorgeschlagene neue Bewertungsverfahren – das sogenannte Kostenwertverfahren – ist nach Auffassung von Prof. Dr. Johanna Hey nicht geeignet, den verfassungswidrigen Zustand zu beseitigen. Die Direktorin des Instituts für Steuerrecht an der Universität Köln hat das vorgeschlagene Reformmodell im Auftrag der BID unter verfassungsrechtlichen Gesichtspunkten untersucht. Sie kommt in ihrer Untersuchung zu dem Ergebnis, dass der im Gesetzentwurf konzipierte Kostenwertansatz verfassungswidrig sei und damit als Grundlage für die Neuregelung der Bemessungsgrundlage ausscheide. Einen sachgerechten Maßstab für die durch das Grundstück vermittelte Leistungsfähigkeit und damit für die Grundsteuer könne als Alternative zum Kostenwertansatz, so Hey, ein am Ertragswert orientiertes Bewertungsverfahren bieten.

Dieses müsste für die Grundsteuer aber erst noch konkret definiert und gesetzlich verankert werden. Und: 35 Millionen Grundstücke müssen anschließend neu bewertet werden. Für die Zwischenzeit bedarf es daher einer schnellen und gangbaren Übergangslösung.

Prof. Dr. Hey führt in ihrem Gutachten aus, dass für eine solche Übergangslösung auch auf einen wertneutralen Ansatz zurückgegriffen werden könne, welchen auch das im Zuge der Reformdiskussion vorgeschlagene sogenannte Südländermodell verfolgt hat. Hier ergibt sich die Grundsteuer aus den Grundstücks- und Gebäudeflächen. Unterschiedliche Gebäude- und Nutzungsarten ließen sich berücksichtigen. Das Hebesatzrecht der Kommunen bliebe unangetastet. Grundstücks- und Gebäudeflächen sind häufig bekannt und ließen sich damit leicht ermitteln, so dass die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer sogar selbst berechnet werden könnte, was die Ermittlung transparent und leicht nachvollziehbar macht.

Bund und Länder müssen nach Auffassung der BID nun schnell gemeinsam eine verfassungsmäßige Lösung auf den Weg bringen und für die Übergangszeit eine einfache und leicht zu implementierende Übergangslösung vorsehen.

Bei der Reform der Grundsteuer darf aber 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. Prof. Dr. Hey führt in ihrem Gutachten hierzu aus, dass eine "landeseinheitliche Steuermesszahl nicht geeignet [ist], Belastungsunterschiede innerhalb des Landes oder gar innerhalb der Gemeinden auszugleichen, obwohl diese vielfach relevanter sind als Unterschiede zwischen den Ländern."

Entschieden werden die Grundsteuerbelastung und damit das tatsächliche Grundsteueraufkommen letztlich durch das den Kommunen zustehende Hebesatzrecht. Hier sind seit Jahren massive Erhöhungen der Hebesätze zu verzeichnen. Die BID appelliert daher auch an die Kommunen, diesbezüglich Augenmaß walten zu lassen. Trotz kommunaler Satzungsautonomie müsste ansonsten eine gesetzliche Deckelung der Hebesätze in Betracht gezogen werden.

Das im Auftrag der BID verfasste Gutachten von Prof. Dr. Johanna Hey finden Sie hier [www.bid.info/positionspapiere](http://www.bid.info/positionspapiere)

**Grundsätzliche Positionen der BID zur Reform der Grundsteuer**

Aus Sicht der BID muss eine Grundsteuerreform

* aufkommensneutral erfolgen, d. h., das Gesamtvolumen darf nicht steigen,
* eine Bemessungsgrundlage zugrunde legen, die die unterschiedlichen Grundstücks- und Nutzungsarten angemessen berücksichtigt und
* strukturellen Leerstand angemessen berücksichtigen.

Der **BID Bundesarbeitsgemeinschaft der Immobilienwirtschaft Deutschland**
gehören derzeit an:

**BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen**

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört. Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Mio. Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Mio. Quadratmetern Nutzfläche.

**DDIV Dachverband Deutscher Immobilienverwalter**Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) ist mit weit mehr als 2.200 Mitgliedsunternehmen die berufsständische Organisation für hauptberuflich und professionell tätige Immobilienverwaltungen in Deutschland. Der Verband ist föderal in zehn Landesverbänden organisiert, deren Mitgliedsunternehmen einen Bestand von ca. 4,6 Mio. Wohnungen mit 420 Mio. Quadratmetern an bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche, darunter 3 Mio. WEG-Einheiten verwalten. Der Wert der verwalteten Einheiten beträgt ca. 536 Mrd. EUR. Jährlich wenden die von den Unternehmen verwalteten Wohnungseigentümergemeinschaften etwa 8,1 Mrd. EUR für Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung auf. Der Bewirtschaftungskostenumsatz liegt jährlich bei etwa 5,8 Mrd. EUR.

**GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen**
Der GdW vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rund 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

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

****Der IVD ist die Berufsorganisation und Interessenvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Zu den rund 6.000 Mitgliedsunternehmen zählen Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bewertungs-Sachverständige, Bauträger, Finanzdienstleister und weitere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft.

**vdp Verband deutscher Pfandbriefbanken**

Der vdp gehört zu den fünf Spitzenverbänden, die gemeinsam "Die Deutsche Kreditwirtschaft" sind. Mit einem Marktanteil von gut 60 Prozent in der gewerblichen und über 30 Prozent in der Wohnimmobilien-Finanzierung sind die derzeit 38 im vdp zusammengeschlossenen Institute führend in der Immobilienfinanzierung in Deutschland.

**ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss**

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) gehört zu den bedeutendsten Interessenverbänden der Branche. Er versteht sich als Stimme der Immobilienwirtschaft und spricht mit seinen Mitgliedern, unter diesen mehr als 25 Verbände, für 37.000 Unternehmen der Branche. Der ZIA will der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung geben, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.