



Grundsteuer: Bundesverfassungsgericht berät über Verfassungsmäßigkeit der Einheitsbewertung

Berlin, 15. Januar 2018. Am morgigen Dienstag findet die mündliche Verhandlung zur Verfassungsmäßigkeit der Einheitsbewertung beim Bundesverfassungsgericht statt. Die BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland wird bei der Verhandlung in Karlsruhe anwesend sein.

Der Bundesfinanzhof hält die Vorschriften über die Einheitsbewertung als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer (spätestens) ab dem Bewertungsstichtag 1. Januar 2009 für verfassungswidrig und hatte deswegen das Bundesverfassungsgericht angerufen. Bereits der letzte Koalitionsvertrag hatte den Reformbedarf bei der Grundsteuer aufgenommen und eine Änderung in Aussicht gestellt, dabei die Initiative jedoch den Ländern überlassen, die Ende 2016 einen Gesetzentwurf vorgelegt haben.

Im Auftrag der BID wurde der darin konzipierte Kostenwert von Professor Johanna Hey vom Institut für Steuerrecht an der Universität Köln untersucht. Professor Hey kommt in ihrem Gutachten zu dem Ergebnis, dass der Kostenwert als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer verfassungswidrig sei. „Der Gesetzgeber sollte von der Umsetzung des zweifelhaften Kostenwertansatzes Abstand nehmen, damit das Bundesverfassungsgericht nicht zeitnah wieder über die Verfassungsmäßigkeit der Bemessungsgrundlage bei der Grundsteuer zu entscheiden hat“, sagt **Dr. Andreas Mattner**, Vorsitzender der BID und Präsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss.

Der Kostenwertansatz verfolgt 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 Höhe der Belastung eine Substanzbesteuerung zuließe.

Laut Professor Hey könne nur ein am Ertragswert orientiertes Bewertungsverfahren einen sachgerechteren Maßstab für die durch das Grundstück vermittelte Leistungsfähigkeit und damit für die Grundsteuer bieten. Da hierfür 35 Millionen Grundstücke in Deutschland neu bewertet werden müssten, sei eine schnell umsetzbare Übergangslösung nötig.

Professor Hey führt aus, dass für ein Übergangsmodell auf einen wertneutralen Ansatz zurückgegriffen werden könne, indem allein auf die

**BID Bundesarbeitsgemeinschaft
Immobilienwirtschaft Deutschland**

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

www.bid.info

Pressekontakt:
André Hentz
Stv. Pressesprecher des ZIA

Tel.: 030 / 20 21 585 - 23
andre.hentz@zia-deutschland.de

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

Grundstücks- und Gebäudeflächen abgestellt werde. „Die ausschließliche Verwendung von Grundstücks- und Gebäudegrößen als Berechnungsbasis für die Grundsteuer ist nicht nur einfach anzuwenden, sie 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 – zur Einhaltung 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