

## **Grundsteuer-Urteil ebnet Weg für Flächensteuer**

**Berlin, 25. April 2018.** Frau Professor Dr. Johanna Hey vom Institut für Steuerrecht an der Universität Köln hält angesichts des kürzlich gesprochenen Urteils des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) zur aktuellen Bemessungsgrundlage der Grundsteuer und zur geforderten Neuregelung auch das sogenannte Südländer-Modell für geeignet. "Einer an der Grundstücks- und Gebäudegröße bemessenen Flächensteuer [...] steht das Urteil [...] nicht entgegen, wenn der zugrunde gelegte Maßstab konsequent und für alle Grundstücke gleichmäßig zur Anwendung kommt und auf diese Weise Unterschiede zwischen den einzelnen Grundstücken maßstabs- und realitätsgerecht erfasst werden", so Hey.

Das BVerfG betont in seinem Urteil, dass der Gesetzgeber sowohl bei der Auswahl des Steuergegenstandes als auch bei der Wahl der Bemessungsgrundlage einen sehr großen Spielraum habe. Dieser müsse nur prinzipiell geeignet sein, den Belastungsgrund der Steuer zu erfassen. "Wenn also das Äquivalenzprinzip den mit der Grundsteuer verfolgten Belastungsgrund vorgibt, ist auch ein reines Flächenverfahren wie etwa das Südländer-Modell möglich", erklärt Dr. Andreas Mattner, Vorsitzender der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland und Präsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss.

Die Aussagen der Verfassungsrichter bekräftigen zudem die von Professor Hey in einem Gutachten im Auftrag der BID bereits geäußerten Bedenken, dass das von den Ländern bislang mehrheitlich verfolgte Kostenwertverfahren verfassungswidrig sei und damit als Grundlage für die Neuregelung der Bemessungsgrundlage ausscheidet.

"Aber auch eine reine Bodenwertsteuer auf Basis von Bodenrichtwerten scheidet für die Bemessung der Grundsteuer aus", stellt Mattner klar. Die Bodenrichtwerte sind in den vergangenen Jahren flächendeckend – und in den Ballungsräumen sogar massiv – angestiegen. Eine Entwicklung, die sich auch so fortsetzen wird. Insbesondere in den "Hotspots" weisen Bodenrichtwerte zunehmend auch spekulative Elemente auf und sind durch das derzeitige Zinsniveau am Kapitalmarkt beeinflusst. Diese Bodenrichtwerte hätten eine stark mietpreistreibende Wirkung.

Die in der BID vertretenen Verbände plädieren daher für ein wertneutrales, rein flächenorientiertes Verfahren. "Die ausschließliche Verwendung von Grundstücks- und Gebäudeflächen als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer ist nicht nur leicht zu ermitteln und einfach anzuwenden – eine solche Bemessungsgrundlage ist auch wenig streitanfällig", so Mattner. Das Bundesverfassungsgericht hat den Weg für eine wertneutrale Bemessungsgrundlage geebnet. "Wir fordern den Gesetzgeber auf, den offensichtlich verfassungswidrigen Kostenwertansatz nicht weiterzuverfolgen". Ein reines Flächenverfahren ist innerhalb der vom Gericht gesetzten Frist umsetzbar und würde zudem keine mietpreistreibende Wirkung entfalten, wie dies bei wertorientierten Verfahren insbesondere in den "Hotspots" der Fall wäre.

### 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



Die Folgerungen von Prof. Dr. Jur. Johanna Hey, Direktorin des Instituts für Steuerrecht an der Universität Köln, für die Neuordnung der Grundsteuer aus dem Grundsteuerurteil des BVerfG vom 10. April 2018, können Sie sich hier ansehen:

[LINK: Einschätzung von Prof. Johanna Hey zum Grundsteuer-Urteil](#)

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](http://www.bid.info)