



Unbürokratisches Flächenmodell bleibt auf Länderebene durch Grundgesetzänderung möglich

Berlin, 25. Juni 2019 – Die BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland appelliert an Bundestag und Bundesrat, die Reform der Grundsteuer nun zügig zu verabschieden. Die BID begrüßt dabei die ebenfalls beabsichtigte Grundgesetzänderung zur verfassungsrechtlichen Sicherstellung der Gesetzgebungskompetenz des Bundes. Der Gesetzentwurf soll diese Woche in erster Lesung im Bundestag beraten werden.

Das von der BID favorisierte wertunabhängige unbürokratische Flächenmodell auf Basis von Grundstücks- und Gebäudeflächen soll nun zwar kein Bundesrecht werden. Allerdings soll eine zusätzliche Grundgesetzänderung den Ländern ermöglichen, vom Bundesgesetz abweichende Regelungen für die Grundsteuer zu treffen. „Das ist die Chance für die Länder, zumindest auf Landesebene ein einfaches und bürokratiearmes Flächenmodell zu installieren. Aus Sicht der BID sollten sich die abweichenden Länder dann auf ein einheitliches ‚Alternativ‘-Flächenmodell verständigen“, sagt Jürgen Michael Schick, Präsident des Immobilienverbandes IVD, derzeit geschäftsführender Verband der BID.

Nichts desto trotz bedarf der nun ins Gesetzgebungsverfahren gehende Gesetzentwurf zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts in verschiedenen Punkten dringend der Nachbesserung. Für Ein-/Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum soll auf Bundesebene ein vereinfachtes Ertragswertverfahren auf der Basis durchschnittlicher Nettokaltmieten und unter Berücksichtigung von Bodenrichtwerten bzw. Bodenrichtwertzonen zur Anwendung kommen. Die Möglichkeit des Nachweises einer tatsächlich niedrigeren Miete als der Durchschnittsmiete soll den Steuerpflichtigen allerdings verwehrt bleiben. Darüber hinaus belastet der vorgesehene Mindestwertansatz in Höhe von 75 Prozent des Bodenwerts insbesondere die Wohnungsbestände in Gebieten mit hohen Bodenrichtwerten, die ansonsten niedrige Mieten aufweisen. Zwei nicht akzeptable Vorhaben im Widerspruch zum Anliegen des bezahlbaren Wohnens. Die Bodenwerte dürfen aus Sicht der BID für die Berechnung der Grundsteuer im Wege des Ertragswertverfahrens keine Rolle spielen. Außerdem muss der Ansatz einer tatsächlich niedrigeren Miete als der Durchschnittsmiete ermöglicht werden.

BID
Bundesarbeitsgemeinschaft
Immobilienwirtschaft
Deutschland

c/o Immobilienverband IVD
Littenstraße 10
10179 Berlin

www.bid.info

Pressekontakt:
Heiko Senebald
Leiter Kommunikation beim IVD

Tel.: 030 / 27 57 26 - 15
heiko.senebald@ivd.net

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

Für Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke soll nunmehr ausschließlich ein Sachwertverfahren zum Zuge kommen. Zwar werden hierdurch Abgrenzungsfragen beseitigt, jedoch ist das angedachte Sachwertverfahren noch immer komplex und streitanfällig. Auch führt es insbesondere bei Wohnhäusern mit Mischnutzung im Vergleich zu reinen Wohnhäusern zu unterschiedlichen Bewertungsergebnissen bei einer theoretisch identischen Wohnung, weshalb auch hier dem Ertragswertverfahren der Vorzug gegeben werden muss. Dies beschreibt nur eine Problematik, die sich durch die Wahl eines bewertungsabhängigen Modells ergibt. Bei der Einführung eines Flächenmodells wäre auch dieses Problem gelöst, so die BID.

Völlig inakzeptabel und augenscheinlich verfassungswidrig ist die vorgesehene Grundsteuervergünstigung in Form einer ermäßigten Steuermesszahl lediglich für eine ausgewählte Gruppe von Wohnungsunternehmen aufgrund ihrer Anteilseignerschaft oder ihres steuerlichen Status'. Dieses Vorhaben benachteiligt alle anderen Vermieter in ungerechtfertigter Weise, die ebenfalls sozial verantwortlich agieren und günstige Mieten anbieten.

Über die BID

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