

# Stellungnahme

---

## zur Grundsteuerreform

## **Ablehnung des wertabhängigen Modells („Mietmodell“)**

### **Bürokratieaufwand**

Nachdem bereits für Zwecke der Ertragsteuer und der Erbschaftsteuer separate Bewertungsverfahren notwendig sind, soll für die Grundsteuer ein weiteres aufwändiges Bewertungsverfahren eingeführt werden, welches zu einem enormen nicht produktiven Aufwand auf Seiten der Steuerpflichtigen führt und bei der Finanzverwaltung derzeit aufgrund fehlender Ressourcen bei Personal und IT nicht umgesetzt werden kann. Allein in Bayern wären mehr als 3000 zusätzliche Finanzbeamte notwendig, um die Aufgabe zu stemmen. Dieser Personalaufwand ist von den Ländern zu tragen, wohingegen die Grundsteuer an die Kommunen fließt.

Die Datenbasis für das Mietmodell ist lückenhaft bzw. nicht vorhanden oder nicht aktuell (Vergleichsmieten, ortsübliche Miete, Mietspiegel, Bodenrichtwerte).

Es entsteht ein besonders hoher Erklärungsaufwand bei nicht vermieteten Immobilien (selbstgenutzte Gewerbe- und Produktionsgebäude; sehr heterogene Immobilien) bzw. bei fehlenden Vergleichsmieten (Eigennutzer).

Für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage ist eine komplexe Datenverarbeitung notwendig. Die Aussichten auf eine adäquate Digitalisierung der Finanzverwaltung im dafür benötigten Zeitrahmen sind aber ungewiss.

Nicht jeder Immobilieneigentümer ist Immobilienexperte bzw. Bausachverständiger und muss für die Bewertung seiner Immobilien externe Sachverständige (Bewerter, Steuerberater etc.) hinzuziehen, was zusätzliche Kosten verursacht.

In der Vergangenheit hat die ursprünglich geplante kontinuierliche Anpassung der Einheitswerte als Grundlage für die Grundsteuer nicht funktioniert. Das hat zur Verfassungswidrigkeit der Grundsteuer geführt. Es ist nicht ersichtlich, wieso künftig eine kontinuierliche Anpassung der Werte realistischer als in der Vergangenheit sein soll. Hier gilt es, aus den Erfahrungen der Vergangenheit zu lernen.

### **Außerordentlich hohe Rechtsunsicherheit und Streit anfälligkeit**

Die angestrebte Datenbasis (Miete, Mietspiegel, Bodenrichtwerte etc.) ist nicht konsistent bzw. nicht gerichtsfest vorhanden.

- Hinsichtlich Wohnimmobilien bringt z.B. die Bezugnahme auf Mietspiegel bzw. regionale Mietniveaus hohe Unschärfen und Spreizungen mit sich, wenn überhaupt Daten vorhanden sind.

- Bei Gewerbeimmobilien fehlen Vergleichswerte aufgrund der Heterogenität bzw. der Lage der Immobilien meist überhaupt.
- Bodenrichtwerte sind nicht flächendeckend festgestellt bzw. nicht aktuell.

Auch die Miete als wesentliche Berechnungsgrundlage ist Ausdruck von privaten Willenserklärungen, die sich im Mietvertrag widerspiegeln, so dass z.B. für identische Wohnungen im gleichen Objekt aufgrund von Mietdauer oder anderen Gründen unterschiedliche Mieten vereinbart werden können, was dann dazu führt, dass identische Wohnungen mit unterschiedlichen Werten der Grundsteuer unterworfen werden, obwohl die beiden Wohnungen eine parallele grundsteuerliche Leistungsfähigkeit (Objektsteuer) indizieren. Dies verletzt die Gleichmäßigkeit der Besteuerung. Dies setzt sich fort, sofern eine Wohnung nicht vermietet, sondern eigengenutzt ist.

Die Grundsteuer muss sich klar von anderen Steuern unterscheiden (sie darf keine Vermögens- und keine Ertragsteuer sein) und darf nicht auf die gleichen Parameter zugreifen. Schon die Einkommensteuer eines Vermieters bemisst sich u.a. nach der entrichteten Miete. Das Mietmodell droht diese von der Einkommensteuer schon erfasste steuerliche Leistungsfähigkeit doppelt und damit verfassungswidrig abzuschöpfen.

Darüber hinaus kommt es zur Verletzung des Gleichbehandlungsgebots durch eindeutige Unstimmigkeiten in der Bemessungsgrundlage:

- Bebaute Grundstücke: Mietwert vs. Unbebaute Grundstücke: Bodenwert
- Unterschiedliche Herangehensweisen bei vermieteten und eigengenutzten Immobilien

Da die für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage notwendigen Daten oft nur schwer verfügbar sind, ist geplant, den Grundsteuerpflichtigen Ermittlungspflichten aufzugeben. Die Steuerpflichtigen werden aber strukturell überfordert, wenn diese Ermittlungspflichten nicht durch leicht verfügbare Angaben erfüllt werden können. Als Folge sind Fehlinformationen nicht auszuschließen. Die Finanzverwaltung kann aufgrund der Datenmassen auch keine konsistente Überprüfung durchführen. Die Gleichmäßigkeit der Besteuerung wäre gefährdet und es droht ein verfassungswidriges strukturelles Erhebungsdefizit.

Dadurch wird es zu vielen Rechtsbehelfen und Gerichtsverfahren kommen, die die Finanzbehörden und Gerichte überlasten werden.

### **Automatische Belastungssteigerung, teilweise deutlich jenseits der Inflation**

Es wird zu Belastungserhöhungen in Hochpreisregionen, soweit diese nicht durch die Kommunen im Hebesatz aufgefangen werden (Mitnahmeeffekte!), kommen.

Es ist zu erwarten, dass es zu einer regelmäßigen automatischen Anhebung der Grundsteuerlast in stark nachgefragten Regionen kommt.

Es werden Fehlanreize durch Belohnung kommunaler „Engpasspolitik“ gesetzt, weil dadurch mit steigenden Bodenwerten und Mieten steigendes Grundsteuer-aufkommen realisiert werden kann.

### **Schaden durch drohenden Verlust der Umlagefähigkeit der Grundsteuer**

Die Umlagefähigkeit entspricht dem Äquivalenzprinzip als dem zusammen mit der Objektbesteuerung tragenden Rechtfertigungsgrund für die Grundsteuer. Eine mit dem Wegfall der Umlagefähigkeit erreichte (fast) reine Objektsteuer ebnet den Weg zu einer neuen Vermögensteuer.

Das Grundsteueraufkommen lag 2017 bei knapp 14 Milliarden Euro (davon nur 404 Millionen Euro Grundsteuer A/L+F). Davon dürfte knapp die Hälfte auf vermiete Immobilien entfallen. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft hat ausweislich des statistischen Jahrbuches 2018 im Jahr 2015 vor Steuern einen Gewinn von lediglich 4,12 Milliarden Euro realisiert. Ein Wegfall der Umlage würde die Immobilienwirtschaft mit ca. 14 Mrd. belasten, so dass sie insgesamt gesehen deutlich in die Verlustzone rutschen würde. In Folge würde der Mietwohnungsbau entscheidend beeinträchtigt. Auch kleine private Vermieter, die Mietwohnungen etwa zur Altersvorsorge halten, hätten eine erhebliche Zusatzbelastung zu tragen.

Als Begleiterscheinung ginge zudem das Ertragsteueraufkommen spürbar zurück, sofern die Grundsteuer abziehbare Betriebsausgabe bleibt.

### **Hieraus ergeben sich nachfolgende Prämissen für die Grundsteuerreform**

#### **Äquivalent für Infrastrukturleistungen definieren**

Bei der Grundsteuer handelt es sich um ein Äquivalent für Infrastrukturleistungen. Zweck ist es, die kommunalen Kosten für die Bereitstellung und die Instandhaltung öffentlicher Infrastruktur zu ersetzen, die durch den Besitz oder/ und die Nutzung eines Gebäudes einschließlich Grundstück entstehen. Auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Besitzers kommt es insofern nicht an.

#### **Umfang der Grundstücksnutzung adäquat berücksichtigen**

Bei der Reform der Grundsteuer sollte daher neben der Grundstücksgröße vor allem der Umfang der Grundstücksnutzung in die Berechnung des Steuermessbetrages einfließen. Je mehr Menschen ein Grundstück nutzen, umso höher ist in der Regel der kommunale Aufwand. Insofern spielt zum einen die Grundstücksgröße, aber vor allem die Grundstücksnutzung eine bedeutende Rolle bei der Berechnung der Besteuerungsgrundlage.

Die qualitative Ausstattung des Gebäudes selbst hat für den kommunalen Aufwand keine relevante Bedeutung.

### **Verfassungskonforme Differenzierung durch Äquivalenzwerte**

Die Grundsteuer sollte über ein Modell reformiert werden, in dem sich Äquivalenzwerte für die Nutzung des Gebäudes einschließlich Grundstück wiederfinden. Soweit hierfür ein Flächenmodell in Betracht kommt, müssen Äquivalenzwerte (als Äquivalent für Infrastrukturleistungen) aus der Grundstücksfläche und Gebäudefläche abgeleitet werden. Diese Äquivalenzwerte ermöglichen eine verfassungskonforme Differenzierung unterschiedlicher Grundstücken und Gebäude mit ihren Nutzungsintensitäten.

### **Unnötige Bürokratie vermeiden**

Die o.g. Regelung hat den Vorteil, dass die Reform zeitnah umgesetzt werden kann. Die Grundstückseinheitswerte (Äquivalenzwerte) können ohne größeren Verwaltungsaufwand aus bereits vorliegenden Informationen ermittelt werden.

Dem gegenüber haben wertbasierte Modelle erhebliche Nachteile. Die sind zeitaufwändiger, erzeugen höheren fortlaufenden Verwaltungsaufwand und konterkarieren die gesetzliche Intention, die Grundsteuer als Äquivalent für Infrastrukturleistungen auszugestalten.

### **Kommunales Hebesatzrecht beschränken**

Das Hebesatzrecht der Kommunen darf nicht länger unbeschränkt bestehen. Die verfassungsrechtlich garantierte Kommunalautonomie ist hierbei zu gewährleisten.

### **Umlagefähigkeit als Betriebskostenposition begründet**

Gem. § 2 Nr.1 BetrKV gehören alle laufenden öffentlichen Lasten, wie Grundsteuer, Realkirchensteuer, Deichabgaben oder auch Beiträge zu Wasser- und Bodenverbänden, zu den umlagefähigen Betriebskosten. Maßgeblich ist, dass es sich um öffentliche Lasten handelt, die auf dem Grundstück selbst ruhen und die als laufende Bewirtschaftungskosten einzustufen sind. In diesem Kontext verbietet es sich, die Grundsteuer als Betriebskostenposition zur Disposition zu stellen.

### **Risiken durch eine Grundsteuer C vermeiden**

Maßnahmen, die zur Baulandmobilisierung beitragen, sind grundsätzlich positiv zu bewerten. Allerdings ist es jahrzehntelang nicht gelungen, eine verfassungskonforme Grundsteuerregelung zu finden. Dies müsste aber der erste Schritt sein. Zudem sind die zurückliegenden Erfahrungen mit einer Grundsteuer C nicht positiv: Der Umfang des vorhandenen Baulandes wird immer noch in erster Linie durch die bauplanerische Hoheit der Kommunen bestimmt. Solange die Risiken für den Wohnungsbau durch höhere bauordnungsrechtliche Anforderungen, Benachteiligung bei

der Erbschaftsteuer, ständige Änderungen im Mietrecht zu Lasten der Vermieter immer weiter gesteigert werden, wird ein „Bauzwang“ eher Ausweichreaktionen erzeugen. In Nachfragemärkten wäre eine solche Steuer ein zusätzlicher Kostentreiber.

---

## **BFW BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN**

---

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. 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 Millionen 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 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

---

### **GESCHÄFTSSTELLE BERLIN**

Französische Straße 55  
10117 Berlin  
Tel.: 030 32781-0  
Fax: 030 32781-299  
office@bfw-bund.de  
www.bfw-bund.de

### **GESCHÄFTSSTELLE BRÜSSEL**

Rue du Luxembourg 3  
1000 Brüssel  
Belgien  
Tel.: 0032 2 5501618  
andreas.beulich@bfw-bund.de

### **VORSTAND**

Andreas Ibel, Präsident  
Dr. Christian Kube  
Frank Vierkötter  
Dirk Salewski

### **BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER**

Christian Bruch