



Position

der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland

zur

Reform der Grundsteuer

Berlin, 07.02.2019

Die Grundsteuer muss reformiert werden. Das Bundesverfassungsgericht hat die bisherige Einheitsbewertung für verfassungswidrig erklärt. Zwei alternative Vorschläge wurden vom Bundesfinanzministerium vorgelegt – ein wertunabhängiges Modell auf Basis der Grundstücks- und Gebäudeflächen und ein wertabhängiges Modell, in welches insbesondere die Nettokaltmieten, die Wohnfläche, das Baujahr und die Bodenrichtwerte einfließen sollten. Am 1. Februar 2019 haben sich die Finanzminister auf die Eckpunkte eines Kompromissmodells verständigt. Dieses sieht weitere Pauschalierungen des wertabhängigen Modells in Bezug auf die zugrunde zu legenden Mieten (durchschnittliche Nettokaltmiete aus dem Mikrozensus statt tatsächlich vereinbarter Miete) und auf die Bodenrichtwerte (größere Bodenrichtwertzonen bzw. Ortsdurchschnittswert) vor.

Das heißt, es werden Vereinfachungen und Pauschalierungen des wertorientierten Modells vorgeschlagen, die allerdings im Mietwohnungsbereich vor allem die Bestände mit bezahlbaren Mieten zusätzlich belasten und bei Gewerbeimmobilien keinerlei Erleichterungen bringen. Damit entfernen sich die ermittelten Werte aber auch derart stark von den tatsächlichen Werten, dass es sich letztlich um fiktive Werte handelt.

Die BID plädiert deshalb weiter dafür, sich auf ein wertunabhängiges Flächenmodell zu verständigen. Wenn ein reines Flächenmodell aus Gerechtigkeitsgründen nicht umsetzbar sein sollte, kann das Flächenmodell auch durch bestimmte Lagefaktoren angereichert werden.

Die Grundsteuerreform muss aus Sicht der BID zuallererst aufkommensneutral erfolgen. Gleichwohl werden Belastungsverschiebungen gegenüber der heutigen Situation nicht zu vermeiden sein. Diese sollten aus Akzeptanzgründen möglichst gering sein.

Die Grundsteuerreform ...

- **muss in dem vom Bundesverfassungsgericht gesetzten Zeitrahmen umgesetzt werden.**

Die Zeit drängt. Die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer muss bis spätestens zum 31. Dezember 2019 neu geregelt werden. Wenn das gelingt, dürfen die bisherigen Werte noch bis maximal zum 31. Dezember 2024 weiter angewendet werden. Ansonsten besteht die Gefahr, dass den Kommunen eine der wichtigsten Finanzierungsquellen wegfällt. Ein Flächenmodell ist die einzige realistische Alternative, die in dem vom Bundesverfassungsgericht gesteckten Zeitrahmen in die Praxis umgesetzt werden kann. Auch das Kompromissmodell der Finanzminister wird in dem vorgegebenen Zeitrahmen nicht umsetzbar sein.

**BID Bundesarbeitsgemeinschaft
Immobilienwirtschaft Deutschland**

c/o
Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.
Littenstraße 10
10179 Berlin

Jürgen Michael Schick
BID-Vorsitzender
& IVD-Präsident

Ansprechpartnerin zur Vorlage:

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

- **muss sowohl für die Finanzverwaltung als auch die Grundstückseigentümer administrierbar sein.**

Beim Abstellen auf ein wertorientiertes Modell droht ein Bürokratiemonster – und zwar für beide Seiten – die Finanzverwaltung und die Grundstückseigentümer. Auch das Kompromissmodell ist zu komplex. Der notwendige Verwaltungsaufwand steht in keinem Verhältnis zum Grundsteueraufkommen. Immerhin müssen ca. 35 Millionen Einheiten neu bewertet und die Werte – um dem Postulat des Bundesverfassungsgerichts gerecht zu werden – regelmäßig angepasst werden. Der Modellvorschlag sieht eine Aktualisierung alle sieben Jahre vor.

Ein Flächenmodell bietet dagegen viele Vorteile: wenige und in der Regel konstante Eingangsgrößen; einfache und transparente Berechnung, damit wenig streitanfällig; kein bzw. kaum Anpassungsbedarf, damit planbares und stabiles Grundsteueraufkommen unabhängig von der Entwicklung der Immobilienwerte. Darüber hinaus führt ein Flächenmodell aufgrund geringerer Ermittlungskosten auch für die öffentliche Hand zu finanziellen Vorteilen.

- **darf die Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf Mieter nicht in Frage stellen.**

Die Grundsteuer ist eine Objektsteuer, die mit dem Äquivalenzgedanken im Einklang stehen muss. Die Grundsteuer ist ein Äquivalent für die Leistungen der Kommune, die nicht bereits durch Gebühren und Beiträge abgedeckt sind. Es ist nur folgerichtig, dass die Nutzer dieser Leistungen, also die Bewohner, diese Kostenposition tragen.

Würde die Umlagefähigkeit der Grundsteuer abgeschafft, würde die Grundsteuer im Mietwohnungsbereich zu einer "Vermögensteuer". Das wäre eine massive Ungleichbehandlung der Bewohner einer Kommune, die oben genannte Leistungen nutzen.

Gleichzeitig würden potenzielle Investoren in den Mietwohnungsbau weiter abgeschreckt, obwohl die auch von der Koalition angestrebte Fertigstellungszahl von 1,5 Mio. Wohnungen nach wie vor nicht erreicht ist.



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 Gewerboneubaus. 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 e.V. (DDIV) ist der Berufsverband der treuhänderisch tätigen Immobilienverwalter in Deutschland. Gemeinsam mit seinen zehn Landesverbänden spricht der Spitzenverband für derzeit knapp 3.000 Mitgliedsunternehmen. Diese verwalten einen Bestand von ca. 6,8 Mio. Einheiten mit 545 Mio. Quadratmetern an bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche, darunter allein 4,8 Mio. WEG-Einheiten. Insgesamt beläuft sich der Wert aller von den Mitgliedsunternehmen verwalteter Einheiten auf 635 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 45 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 Interessensverbänden 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.

