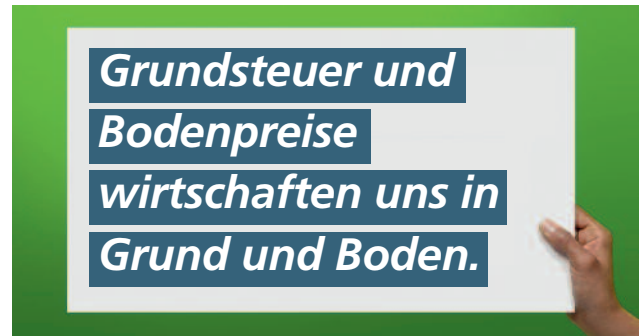




Brennpunkt: Grundsteuerreform

Warum keine wertorientierte Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer?



Was hat das Bundesverfassungsgericht entschieden?

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat mit Urteil vom 10. April 2018 die bisherige Bemessungsgrundlage der Grundsteuer, die Einheitswerte, erwartungsgemäß für verfassungswidrig erklärt. Der Gesetzgeber wurde aufgefordert, bis zum 31. Dezember 2019 eine Neuregelung zu verabschieden. Dann dürfen die Einheitswerte weitere fünf Jahre, maximal bis zum 31. Dezember 2024, der Bemessung der Grundsteuer zugrunde gelegt werden.

Wie muss eine Reform der Grundsteuer aus Sicht der Wohnungswirtschaft aussehen?

Sie muss aufkommensneutral erfolgen, das heißt, das Gesamtvolumen darf nicht steigen. Sie muss sich auf eine Bemessungsgrundlage stützen, die ohne hohen Verwaltungsaufwand ermittelbar ist, den Mietwohnungsbereich angemessen berücksichtigt (kein Sachwertverfahren), nicht zu einer Erhöhung der Mietbelastung führt und auch den wohnungswirtschaftlichen Anforderungen bei der Weiterbelastung der Grundsteuer an die Mieter gerecht wird. Sie sollte darüber hinaus die Unterstützung einer nachhaltigen Stadt- und Raumentwicklung ermöglichen.

Was spricht gegen eine wertorientierte Bemessungsgrundlage?

Eine wertorientierte Bemessungsgrundlage hätte eine aufwändige Neubewertung von rund 35 Millionen Grundstücken in Deutschland zur Folge, was in Anbetracht der vom BVerfG gesetzten Frist praktisch nicht umsetzbar ist. Eine wertorientierte Bemessungsgrundlage muss darüber hinaus regelmäßig angepasst werden. Das gilt sowohl für eine Bemessungsgrundlage, die sich am Boden- und Gebäudewert orientiert, als auch für eine, die nur den Bodenwert zugrunde legt. Wertbestimmend wirken bei allen diskutierten wertorientierten Modellen insbesondere in den Ballungsräumen die seit Jahren stetig ansteigenden – teils auch spekulativ getriebenen – Bodenrichtwerte. Das könnte einen massiven mietpreistreibenden Effekt zur Folge haben.

Welche Vorteile hätte ein wertneutrales Verfahren?

Eine wertneutrale Bemessungsgrundlage würde sich ausschließlich auf die Flächen des Grundstücks und des Gebäudes beziehen. Diese ließen sich schnell ermitteln und wären leicht nachvollziehbar. Aufwändige Aktualisierungen wären überflüssig. Die Eingangsgrößen wären relativ konstant und das Grundsteueraufkommen damit stetig und planbar. Im Jahr 2010 wurden Eckpunkte für ein solches wertneutrales Flächenverfahren vorgeschlagen – das sog. Südländer-Modell.

Das sagt die Steuerexpertin Prof. Dr. jur. Johanna Hey (Universität zu Köln) zum Urteil des BVerfG:

"Das Gericht trifft keine Aussagen zum möglichen Belastungsgrund der Grundsteuer. Insbesondere legt es den Gesetzgeber nicht auf eine Bemessung anhand des Verkehrswertes fest. Dem Verkehrswert kommt in der Entscheidung nur insofern Bedeutung zu, als der Gesetzgeber, wenn er dieses Bewertungsziel verfolgt (Rz. 104 f.), hierfür ein Verfahren vorsehen muss, das geeignet ist, Wertveränderungen in gleichmäßiger Relation abzubilden. Sehr deutlich wird damit, dass bei einer wertorientierten Grundsteuer regelmäßige Neubewertungen vorzusehen sind. Das berechnete Vereinfachungsinteresse erlaubt zwar Pauschalierungen, nicht aber den Verzicht auf turnusmäßige Neubewertungen. Allerdings lässt sich dem Urteil nicht entnehmen, dass der Gesetzgeber sich zwingend am Grundstücks- oder Gebäudewert orientieren muss."

Fazit:

Das vorgeschlagene Südländer-Modell als ein Flächenverfahren wäre zeitnah umsetzbar und würde zudem keine mietpreistreibende Wirkung entfalten, wie dies bei wertorientierten Verfahren insbesondere in den "Hotspots" der Fall wäre. Es sollte als Ausgangspunkt für die Neuregelung der Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer dienen.

Aus der Praxis: Auswirkungen des Kostenwertverfahrens in Hamburg

Berechnungen des GdW bestätigen die Ausführungen des ehemaligen Finanzsenators und aktuell amtierenden Ersten Bürgermeisters der Stadt Hamburg, Dr. Peter Tschentscher, anlässlich der mündlichen Verhandlung zur Grundsteuer vor dem BVerfG am 16.01.2018. Er kritisierte eine wertorientierte Bemessungsgrundlage, die maßgeblich von rasant steigenden Bodenrichtwerten beeinflusst wird, und plädierte für eine Flächensteuer nach dem Äquivalenzprinzip. Er begründete dies damit, dass die zu finanzierenden Leistungen der Kommune gerade in den Hotspots Deutschlands eben nicht mit der Höhe der Bodenrichtwerte korrelieren. Mehr noch: Ein regelmäßig anzupassendes wertorientiertes System würde die ohnehin schon explodierenden Mieten in den Ballungsräumen noch weiter befeuern. Würde man die heutigen Bodenwerte und das bestehende System von Steuermesszahl und Hebesatz zugrunde legen, würde sich in Hamburg die Grundsteuer bei Anwendung des Kostenwertverfahrens in bestimmten Lagen um das 40-Fache erhöhen; im Durchschnitt stiege die Grundsteuer um das 10-Fache. Diese Aussagen werden von GdW-internen Berechnungen bei Wohnungsbeständen der GdW-Mitgliedsunternehmen in Hamburg bestätigt. Diese reichen sogar bis zum 90-Fachen der Einheitswerte. Das Auseinanderdriften der Bodenrichtwerte in einer Kommune lässt sich auch nicht mit einer landeseinheitlichen, nach unten korrigierten Steuermesszahl und/oder einem einheitlich für das gesamte Gemeindegebiet geltenden Hebesatz ausgleichen.

Was spricht gegen das Kostenwertverfahren?

Der Kostenwert soll (typisiert) den Investitionsaufwand für die Immobilie abbilden. Die Höhe des Investitionsvolumens soll als Indikator für die durch das Grundstück vermittelte Leistungsfähigkeit dienen. Er setzt sich für bebaute Grundstücke aus dem Bodenwert auf Grundlage von Bodenrichtwerten und dem Gebäudewert auf Basis von stark typisierten Pauschalherstellungskosten zusammen – unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung und dem Ansatz eines Mindestwerts. Die Berechnungsmethode des Gebäudewerts führt dazu, dass alle Gebäude, die zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt ein bestimmtes Alter haben, mit dem gleichen Gebäudewert bewertet werden – unabhängig davon, ob sie modernisiert sind und wie hoch die Miete ist. Werttreiber werden somit – zumindest in den Ballungsräumen – die Bodenwerte sein. Steigende Bodenrichtwerte und Pauschalherstellungskosten, die regelmäßig an die Entwicklung des (steigenden) Baupreisindizes anzupassen sind, werden damit zu einer ständig steigenden Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer führen – und damit wird die Grundsteuer zu einem weiteren mietpreisteigernden Element.

Was spricht gegen eine reine Bodenwertsteuer?

Nach diesem Reformvorschlag wird allein der Wert des Grund und Bodens auf Basis der Bodenrichtwerte als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer herangezogen. Aufstehende Gebäude werden nicht berücksichtigt. Bodenrichtwerte stellen grundsätzlich auf den unbebauten Zustand ab; ausschlaggebend für die Inanspruchnahme von Infrastrukturleistungen und die daraus für die Kommune resultierenden Kosten ist allerdings die Intensität der Nutzung des Grundstücks. Bodenwerte sind zudem nicht nur stark volatil, ihre Entwicklung wird häufig auch durch äußere Einflüsse getrieben. Die Bodenrichtwerte sind in den vergangenen Jahren flächendeckend – in den Ballungsräumen sogar massiv – angestiegen. Eine Entwicklung, die sich auch so fortsetzen wird. Sie weisen insbesondere in den Ballungsräumen zunehmend spekulative Elemente auf und sind durch das derzeitige Zinsniveau am Kapitalmarkt beeinflusst. Diese Bodenrichtwerte hätten ebenfalls eine stark mietpreistreibende Wirkung. Darüber hinaus ist die Qualität der Bodenrichtwerte, die aus realen Verkaufsfällen abgeleitet werden, in Deutschland sehr unterschiedlich. Rechtsstreitigkeiten wären vorprogrammiert.



Die Wohnungswirtschaft Deutschland

Die Wohnungsunternehmen
im GdW geben über
13 Millionen Menschen in ganz
Deutschland ein Zuhause.

Das sind unsere Argumente, was sagen Sie dazu?

Kontakt:

GdW
Bundesverband deutscher
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhoyerstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 30 82403-0
Telefax: +49 30 82403-199
mail@gdw.de

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles

weitere Informationen im Web:
gdw.de

© GdW, Mai 2018