



## **Position der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) zu einer Reform der Grundsteuer**

Die Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) vertritt als Zusammenschluss der wichtigsten Interessenverbände aus der Wohnungs- und Immobilienbranche bundesweit und auf europäischer Ebene gemeinsame Positionen gegenüber Politik und Öffentlichkeit. Ziel ist es, die herausragende volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilie in Deutschland im Bewusstsein von Politik und Öffentlichkeit zu verankern sowie die politischen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen der deutschen Immobilienwirtschaft zu verbessern. Der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft gehören derzeit an:

### **Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW):**

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. gehören derzeit über 1.600 Mitglieder und verbundene Unternehmen an.

Die Mitgliedsunternehmen verwalten einen Wohnungsbestand von rund 3,1 Millionen Wohnungen, in denen 7,2 Millionen Menschen leben. Dies entspricht einem Anteil von rund 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in Deutschland. Zudem werden Gewerberäume von insgesamt 37,8 Millionen Quadratmetern Nutzfläche verwaltet. Damit arbeiten mehr als 1 Millionen Beschäftigte in den Büros, Einkaufszentren und Hotels der BFW-Mitgliedsunternehmen.

### **GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen:**

Der GdW repräsentiert bundesweit rund 3.000 Wohnungsunternehmen mit rund 6,0 Millionen bewirtschafteten Wohnungen, in denen über 13 Millionen Menschen leben.

### **Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen:**

Der IVD ist 2004 als Zusammenschluss aus dem Ring Deutscher Makler (RDM) und dem Verband Deutscher Makler (VDM) entstanden. Er repräsentiert rund 6.000 Mitgliedsunternehmen aus dem Bereich der Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Finanzdienstleister, Bewertungs-Sachverständige, Bauträger und weiteren Immobilienberater.

### **Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter (BFW):**

Dem BFW gehören derzeit rund 400 Unternehmen an. Die Mitgliedsunternehmen verwalten ca. 550.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Gesamtvermögen von rechnerisch etwa 45 Mrd. Euro.

### **Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV):**

Der DDIV ist mit derzeit über 1.400 Mitgliedsunternehmen die größte berufstätige Organisation für hauptberuflich tätige Immobilienverwalter in Deutschland. Die Unternehmen sind in 10 Landesverbänden organisiert und verwalten

25.05.2010

Geschäftsführender Verband:  
BFW Bundesverband  
Freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen

Kurfürstendamm 57  
10707 Berlin  
Telefon: 030/327 81-0  
Telefax: 030/ 327 81-299  
E-Mail: office@bfw-bund.de

Ansprechpartner:  
WP/StB Ingeborg Esser  
Telefon: 030/ 82403-130  
Telefax: 030/ 82403-189  
E-Mail: esser@gdw.de  
www.bsi-web.de

Europa-Büro der BSI  
47-51, rue du Luxembourg  
1050 Bruxelles, BELGIEN

BFW Bundesverband  
Freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen

Immobilienverband  
Deutschland IVD  
Bundesverband der Immobilien-  
berater, Makler, Verwalter  
und Sachverständigen

Bundesfachverband  
Wohnungs- und  
Immobilienverwalter (BFW)

Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter (DDIV)

Verband deutscher  
Pfandbriefbanken (vdp)

VGF  
Verband Geschlossene Fonds



einen Bestand von ca. 1,7 Millionen Wohnungen mit 84 Millionen Quadratmetern an bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche.

#### **Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp):**

Der vdp ist einer der Spitzenverbände der deutschen Kreditwirtschaft. Mit einem Marktanteil von über 60 % in der gewerblichen und 28 % in der Wohnimmobilien-Finanzierung sind die derzeit 36 im vdp zusammengeschlossenen Institute führend in der Immobilienfinanzierung in Deutschland

#### **Verband Geschlossene Fonds (VGF):**

Der VGF repräsentiert die Branche der geschlossenen Fonds, die ein jährliches Investitionsvolumen von rund 23,1 Mrd. Euro kumuliert. Die 50 Mitglieder repräsentieren ein Marktvolumen von annähernd 11,6 Mrd. Euro. Damit vertritt der VGF mehr als 3/4 des Marktes der Anbieter geschlossener Fonds.

Wie im Koalitionsvertrag vorgesehen, wurde zwischenzeitlich eine Kommission zur Neuordnung der Gemeindefinanzen eingesetzt, die sich vorrangig mit Vorschlägen zur Neuordnung der Gewerbesteuer beschäftigen soll. Ziel ist eine Verstärkung der Gemeindefinanzen, die durch die Finanz- und Wirtschaftskrise eingebrochen sind. In diesem Zusammenhang wird leider auch vereinzelt von einer Revitalisierung der Grundsteuer als zweite "wesentliche" Säule des kommunalen Finanzmittelaufkommens gesprochen. Darüber hinaus ist auf Ebene der Länder bereits eine Arbeitsgruppe zur Reform der Grundsteuer eingesetzt.

Die BSI warnt davor, die Neuordnung der Gewerbesteuer und die Reform der Grundsteuer in einen Gesamtkontext zu stellen. Bei der Reform der Gewerbesteuer sind kurzfristig Ergebnisse erforderlich, da das kommunale Finanzaufkommen eingebrochen ist. Dies ist bei der Grundsteuer nicht der Fall. Dagegen geht es bei einer Reform der Grundsteuer darum, die bisherige Bemessungsgrundlage der Einheitswerte abzulösen und durch ein neues System zu ersetzen, das gleichwohl für Eigentümer, Vermieter und Mieter akzeptabel ist. Die BSI fordert die Regierung deshalb auf, beide Reformvorhaben voneinander zu trennen und in Bezug auf die Reform der Grundsteuer in Abstimmung mit den Ländern und Kommunen und unter Einbeziehung der Eigentümer, Vermieter und Mieter einen Dialog einzuleiten, um eine sachgerechte Lösung zu finden.

Alle bisherigen Initiativen zur Reform der Grundsteuer sind gescheitert, da sie die Interessen der Betroffenen nicht angemessen berücksichtigt haben. Deshalb muss eine Reform der Grundsteuer ideologiefrei und mit großem Sachverstand angegangen werden, und es müssen ausreichend Berechnungen angestellt werden, die die Belastungswirkungen – abhängig von der Art der Grundstücke und deren Nutzung – zeigen.

BFW Bundesverband  
Freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen

Immobilienverband  
Deutschland IVD  
Bundesverband der Immobilien-  
berater, Makler, Verwalter  
und Sachverständigen

Bundesfachverband  
Wohnungs- und  
Immobilienverwalter (BFW)

Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter (DDIV)

Verband deutscher  
Pfandbriefbanken (vdp)

VGF  
Verband Geschlossene Fonds

Seite 3 von 3

Aus Sicht der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft muss eine Grundsteuerreform

- aufkommensneutral erfolgen,
- eine Bemessungsgrundlage zugrunde legen, die die unterschiedlichen Grundstücks- und Nutzungsarten angemessen berücksichtigt, im vermieteten Bestand nicht zu einer Erhöhung der Mietbelastung führt und die selbstnutzenden Immobilieneigentümer nicht überproportional belastet,
- strukturellen Leerstand angemessen berücksichtigen und
- wenn möglich, eine nachhaltige Stadt- und Raumentwicklung unterstützen.

Alle bisherigen Reformversuche sind vor allem daran gescheitert, dass immer von wertorientierten Bemessungsgrundlagen ausgegangen wurde und dabei immer wieder die gleichen Probleme auftauchen: Eine adäquate Wertermittlung der rund 35 Millionen Grundstücke in Deutschland, die der unterschiedlichen Nutzungsart Rechnung trägt, sowie die laufende Aktualisierung dieser Werte ist nicht oder nur mit einem erheblichen Verwaltungsaufwand zu bewältigen. An dieser Grundproblematik wird sich in der Zukunft nichts ändern, egal welches Verfahren diesbezüglich angedacht wird. Je einfacher das Verfahren, desto weniger trägt es der konkreten Grundstücksart oder der Nutzung Rechnung.

Deshalb schlägt die BSI vor, noch einmal zu prüfen, ob die Grundsteuer sich nicht nur an rein physikalischen Größen orientieren kann. Das von Bayern ursprünglich im Jahr 2000 vorgeschlagene Grundsteuermodell A kann diesbezüglich als Ausgangsbasis dienen (Gebäudeflächen und Grundstückflächen in m<sup>2</sup> als Bemessungsgrundlage). In dieses Modell müssten unterschiedliche Gewichtungen der Grundstücksarten (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Gewerbegrundstücke, ggf. weiter untergliedert) eingearbeitet werden. Darüber hinaus könnten auch Nutzungsunterschiede (Selbstnutzung, Wohnungsvermietung, gewerbliche Vermietung) berücksichtigt werden. Dadurch könnte der Städteentwicklung Rechnung getragen werden, so dass zum Beispiel der Einzelhandel in Innenstadtlagen nicht übermäßig durch die Grundsteuer belastet würde. Aus Sicht der BSI sollten auf der Grundlage eines solchen wertneutralen Verfahrens nochmals ausreichende Erhebungen stattfinden, auf deren Grundlage ein verfeinertes Modell gestaltet werden kann. Ein solches Modell wäre verwaltungsunaufwändig und erlaubt eine Selbstberechnung der Bemessungsgrundlagen durch die Steuerpflichtigen. Das Hebesatzrecht der Kommunen soll erhalten bleiben. Gleichzeitig würde es aber durch ein solches Modell zwischen den Kommunen zu einer deutlichen Transparenzsteigerung kommen, die wiederum den Nutzern zu Gute kommt.

BFW Bundesverband  
Freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen

Immobilienverband  
Deutschland IVD  
Bundesverband der Immobilien-  
berater, Makler, Verwalter  
und Sachverständigen

Bundesfachverband  
Wohnungs- und  
Immobilienverwalter (BFW)

Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter (DDIV)

Verband deutscher  
Pfandbriefbanken (vdp)

VGf  
Verband Geschlossene Fonds