



**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

BID-Symposium zur Grundsteuer: Verbände plädieren für wertunabhängiges Flächenmodell

Berlin, 14. Februar 2019 – Nach dem BID-Symposium unter dem Titel „Um-Steuern – Steuerpolitik im Fokus“ sehen sich die sechs Spitzenverbände der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland in ihrer Positionierung gestärkt: Die BID plädiert für ein wertunabhängiges Flächenmodell bei der zukünftigen Berechnung der Grundsteuer. Über das aktuelle Reformvorhaben hatte die BID gestern Abend mit namhaften Vertretern aus Politik, Wissenschaft und Wirtschaft im Haus der Deutschen Parlamentarischen Gesellschaft diskutiert.

„Das am 1. Februar 2019 von den Finanzministern aus Bund und Ländern vorgeschlagene Kompromissmodell führt trotz der beabsichtigten Pauschalierungen nicht zu der notwendigen Vereinfachung. Das Modell ist streitanfällig und nur schwer umsetzbar. Eine große Chance zum Abbau von Bürokratie wird vertan. Jedes wertabhängige Modell würde zudem zu einem ständigen Anstieg der Grundsteuer mit steigenden Grundstückswerten führen“, sagt **Jürgen Michael Schick, Präsident des Immobilienverbandes IVD**, dem derzeit geschäftsführenden Verband in der BID, im Nachgang des Symposiums. Das Kompromissmodell sieht weitere Pauschalierungen in Hinblick auf die Mieten und den Bodenwert vor. Statt der tatsächlichen Mieten sollen die durchschnittlichen Mieten aus dem Mikrozensus verwendet und für die Bodenwerte größere Zonen mit Durchschnittswerten gebildet werden.

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

Prof. Dr. Gregor Kirchhof, Direktor des Instituts für Wirtschafts- und Steuerrecht an der Universität Augsburg, hatte auf der Konferenz erhebliche verfassungsrechtliche Bedenken geäußert. „Unter anderem würde die Anknüpfung an Mietpreise das steuerrechtliche Unterscheidungsgebot zwischen Grund- und Einkommenssteuer aufheben. Auch würde damit das Gebot einer sach- und gleichheitsgerechten Bemessung der Steuerbelastung verletzt werden. Denn individuell ausgehandelte Miethöhen würden, bei gleichen Wohnungen und gleicher Inanspruchnahme gemeindlicher Leistungen, zu unterschiedlichen Belastungen führen. Auch lassen sich die verschiedenen Werte, die neben der Miethöhe zur Bemessung herangezogen werden sollen, nicht in ein einheitliches, folgerichtiges Bewertungssystem bringen und aus dem grundsteuerlichen Belastungsgrund herleiten.

Das gegenwärtig erwogenen Eckpunktepapier will komplizierte Bewertungsverfahren vereinfachen. Das führt zu Inkonsistenzen. Entweder wir bewerten in einem komplizierten Verfahren genau, oder wir vereinfachen in gesetzlichen Typisierungen.“

Das derzeit diskutierte Kompromissmodell stößt in allen BID-Verbänden auf breite Ablehnung.

„Den Mikrozensus und die Bodenrichtwerte in die künftige Grundsteuer einfließen zu lassen, führt zu keiner Vereinfachung, sondern macht das ganze Modell komplex, intransparent und streitanfällig“, erklärt **Dr. Andreas Mattner, Präsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss**. „Denn die Justiziabilität von Bodenrichtwerten und Daten aus dem Mikrozensus ist bislang unklar. Die Bezugnahme auf Grundstücks- und Gebäudegrößen als Grundlage ist dagegen weniger streitanfällig – zudem ist die physikalische Größe der Quadratmeter für den Steuerpflichtigen einfacher nachzuvollziehen als ein aus mehreren verschiedenen Faktoren ermittelter Wert. Da weniger Daten gebraucht werden und keine regelmäßige Neubewertung notwendig ist, sind die Erhebungskosten

auch geringer als bei einem wertabhängigen Modell. Jegliche Einbeziehung von einzelnen Wertkomponenten sollte daher mit Vorsicht und Bedacht gewählt werden“, so Dr. Mattner. Zudem würde die administrative Umsetzung der Steuer kaum bis zum Ende des Jahres 2024 gelingen.

Ebenso kritisch sieht das Kompromissmodell **Andreas Ibel, Präsident des Bundesverbandes Freier Immobilien- und**

Wohnungsunternehmen BFW: „Die Finanzminister haben sich beim Eckpunktepapier zur Grundsteuer von Träumen leiten lassen. Ein genauer Blick zeigt: Die Umsetzung des Modells führt zu steigenden Mieten in angespannten Wohnungsmärkten, zu wachsender sozialer Ungerechtigkeit und zu bürokratischem Irrsinn. Zudem ist ein neues Veto des Bundesverfassungsgerichts absehbar: Schließlich wurde das bisherige Modell für verfassungswidrig erklärt, weil die zu Grunde liegenden Einheitswerte nicht regelmäßig aktualisiert werden konnten. Wie soll die Grundsteuer in Zukunft regelmäßig an die sich ändernden Mieten angepasst werden, wenn dies schon in der Vergangenheit nicht durchführbar war? Was wir jetzt brauchen, ist ein gerechtes und unbürokratisches Modell – denn Kompetenz zeigt sich in einfacheren, nicht in immer komplizierteren Gesetzen!“, so Ibel.

„Ein wertorientiertes Modell ist nicht die richtige Lösung“, sagt auch **Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW.** „Insbesondere wenn der Bodenrichtwert und Durchschnittsmieten mit berücksichtigt werden, drohen in den sowieso schon belasteten Ballungsräumen massive Grundsteuererhöhungen vor allem beim bezahlbaren Mietwohnungsbau – das schwächt die sozial durchmischte Stadt“, so Gedaschko. Die Wohnungswirtschaft appelliert daher an die Politik, sich für ein Verfahren zu entscheiden, das auf die Grundstücks- und Gebäudeflächen abstellt, und bei dem beispielsweise passend definierte Lagefaktoren ergänzt werden könnten. Das wäre einfach zu berechnen und kaum streitanfällig – außerdem würden regelmäßige

und bürokratische Neubewertungen wegfallen. „Dazu gibt es eigentlich keine Alternative – es sei denn, man schafft die Grundsteuer ganz ab“, so Gedaschko.

Deutliche Kritik an den Plänen von Bundesfinanzminister Olaf Scholz übt auch **Wolfgang D. Heckeler, Präsident des Dachverbands Deutscher Immobilienverwalter (DDIV)**: „Die notwendig gewordene Reform der Grundsteuer darf nicht zu überbordender Bürokratie führen oder Eigentümer künftig deutlich stärker zur Kasse bitten. Das würde die Bemühungen der Bundesregierung, mehr Wohneigentum zu schaffen konterkarieren. Wir brauchen ein einfaches, überschaubares und aufkommensneutrales Modell. Der jetzige Kompromiss von Bund und Ländern reicht dafür nicht aus.“

Die in diesem Zusammenhang diskutierte Streichung der Umlagefähigkeit lehnen die BID-Verbände ab. Dies wäre verfassungswidrig, weil die Grundsteuer damit zu einer speziellen Vermögensteuer für Immobilien führen würde.

Nach Ansicht der BID ist nur das Flächenmodell geeignet, die verfassungsrechtlichen Vorgaben zu erfüllen. Es könne ohne großen Verwaltungsaufwand innerhalb kurzer Zeit umgesetzt werden. Es sei wenig streitanfällig, da die Fläche ein Sachverhalt sei, der objektiv festgestellt und von den Steuerpflichtigen nachvollzogen werden könne. Die Fläche als Steuergegenstand sei auch gerecht, weil die Grundsteuer ein Ausgleich für die Inanspruchnahme der gemeindlichen Infrastruktur darstelle.

Das gemeinsame Positionspapier der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland finden Sie hier:

http://www.bid.info/wp-content/uploads/2019/02/07.02.19_BID-Position_Grundsteuerreform.pdf



Fotoquelle: Jens Ahner/BID

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