



Stellungnahme des GdW

Reform der Grundsteuer

Gesetzentwürfe der Fraktionen der
CDU/CSU und SPD

- Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (BT-Drs. 19/11085)
- Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung (BT-Drs. 19/11086)

vorgelegt für die öffentliche Anhörung im
Finanzausschuss des Deutschen Bundestages
am 11.09.2019

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

Reform der Grundsteuer

Gesetzentwürfe der Fraktionen der CDU/CSU und SPD

- Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (BT-Drs. 19/11085)
- Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung (BT-Drs. 19/11086)

vorgelegt für die öffentliche Anhörung im Finanzausschuss des Deutschen Bundestages am 11.09.2019

Inhalt

	Seite
1	
Grundsätzliche Anmerkungen	1
2	
Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts	3
2.1	
Bewertung bebauter Grundstücke im Ertragswertverfahren (§§ 250 ff. BewG-E)	3
2.2	
Begriff der Wohnung (§ 249 Abs. 10 BewG-E)	6
2.3	
Erklärungs- und Anzeigepflichten (§ 228 BewG-E)	6
2.4	
Grundsteuermesszahl (§ 15 GrEStG-E)	7
2.5	
Pauschale Grundstückskürzung (§ 9 Nr. 1 Satz 1 GewStG-E)	9
3	
Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundsteuer- gesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung	10
4	
Antrag der Fraktion DIE LINKE "Sozial gerechte Grund- steuer-Reform für billigere Mieten und starke Kommunen" (BT-Drs. 19/7980 vom 21.02.2019)	12
5	
Exkurs: Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grund- gesetzes (Artikel 72, 105 und 125b)	14

1

Grundsätzliche Anmerkungen

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 nachhaltig und sozial verantwortlich handelnde kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rund 6 Millionen Wohnungen, in denen über 13 Millionen Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen mit fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland.

Die Grundsteuer hat für die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen eine erhebliche Bedeutung.

Der GdW begleitet die Reformbemühungen zur Grundsteuer schon seit vielen Jahren. Wir begrüßen, dass die Reform nunmehr abgeschlossen werden soll, weil die Finanzierung der Kommunen damit dauerhaft auf eine gesicherte Grundlage gestellt wird.

Zwingend ist für uns eine aufkommensneutrale Umsetzung der Grundsteuerreform. Eine Aufkommensneutralität nur auf Landesebene reicht allerdings nicht aus. Damit dies auch auf kommunale Ebene gelingt, muss sichergestellt sein, dass die Kommunen durch Anpassung der Hebesätze entsprechend auf die neue Ausgangsgrundlage reagieren.

Mit der Reform der Bemessungsgrundlage der Grundsteuer wird das Ziel verfolgt, die bisherigen Einheitswerte abzulösen. Der GdW und seine Regionalverbände haben sich im Zuge der Diskussion über die Reform der Bemessungsgrundlage für ein einfaches und unbürokratisches Flächenmodell auf der Grundlage von Grundstücks- und Gebäudeflächen ausgesprochen und präferieren dies weiterhin. Der nunmehr vorliegende Vorschlag sieht zur Bewertung von **Mietwohngrundstücken** dagegen ein wertabhängiges vereinfachtes Ertragswertverfahren auf der Basis durchschnittlicher Nettokaltmieten und unter Berücksichtigung von Bodenrichtwerten bzw. Bodenrichtwertzonen vor. Ein Ertragswertverfahren ist für den Mietwohnungsbereich sicherlich ein grundsätzlich geeignetes Verfahren, allerdings wird das jetzt vorgeschlagene Verfahren den Anforderungen an Einfachheit und Transparenz nicht gerecht. Darüber hinaus sind regelmäßige Neubewertungen erforderlich, die sowohl die Finanzverwaltung als auch die Eigentümer belasten.

Auch bedarf das vorgeschlagene Bewertungsverfahren in verschiedenen Punkten dringend der Nachbesserung. Ansonsten wird insbesondere der Bereich des bezahlbaren Wohnens massiv belastet:

- Durch den vorgesehenen Ansatz durchschnittlicher Nettokaltmieten werden die Wohnungsbestände benachteiligt, die tatsächlich niedrigere Mieten als die Durchschnittsmiete aufweisen.

- Durch den vorgesehenen Ansatz eines Mindestwerts in Höhe von 75 % des Bodenwerts werden in Gebieten mit hohen Bodenrichtwerten wiederum die Wohnungsbestände benachteiligt, die ansonsten niedrige Mieten aufweisen.

Um für das bezahlbare Wohnen eine Entlastung zu erreichen, ist der Ansatz einer ermäßigten Grundsteuermesszahl für den sozialen Wohnungsbau und eine ausgewählte Gruppe von Wohnungsunternehmen vorgesehen. Ersteres ist zu begrüßen. Eine Grundsteuervergünstigung allerdings für bestimmte Wohnungsunternehmen abhängig von deren Anteilseignerschaft oder dem steuerlichen Status lehnen wir strikt ab. Dieses Vorhaben spaltet die gesamte deutsche Vermieterschaft in ungerechtfertigter Weise unabhängig vom Marktverhalten und diskriminiert damit alle sozial verantwortlichen Vermieter, die Wohnraum zu bezahlbaren Mieten anbieten und nicht unter die Definition der Begünstigten fallen. Auch dürfte dieser Vorschlag einer Überprüfung durch das Bundesverfassungsgericht nicht standhalten.

Wir bitten Sie deshalb um Berücksichtigung unserer Hinweise und Vorschläge im weiteren Gesetzgebungsverfahren.

2

Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts

2.1

Bewertung bebauter Grundstücke im Ertragswertverfahren (§§ 250 ff. BewG-E)

Vorbemerkung:

Mietwohngrundstücke, also Grundstücke, die zu mehr als 80 % – berechnet nach der Wohn- bzw. Nutzfläche – Wohnzwecken dienen (§ 249 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 4 BewG-E), sollen im **Ertragswertverfahren** bewertet werden (§ 250 Abs. 2 Nr. 3 BewG-E).

Gemischt-genutzte Grundstücke (§ 249 Abs. 1 Nr. 7, Abs. 8 BewG-E), darunter fallen auch Grundstücke mit einer Wohnnutzung unter 80 %, sollen dagegen im **Sachwertverfahren** bewertet werden müssen (§ 250 Abs. Abs. 3 Nr. 2 BewG-E).

Ein typischer Fall von gemischt-genutzten Grundstücken sind Mehrfamilienhäuser mit Laden- oder Gewerberäumen im Erdgeschoss oder häufig auch mit Arzt- oder Rechtsanwaltspraxen im 1. OG.

Sowohl für die Wohnnutzung als auch für die gewerbliche Nutzung sind Mieten vorhanden, so dass auch hier das Ertragswertverfahren zugelassen werden muss. Nur dies führt zu sachgerechten Bewertungsergebnissen.

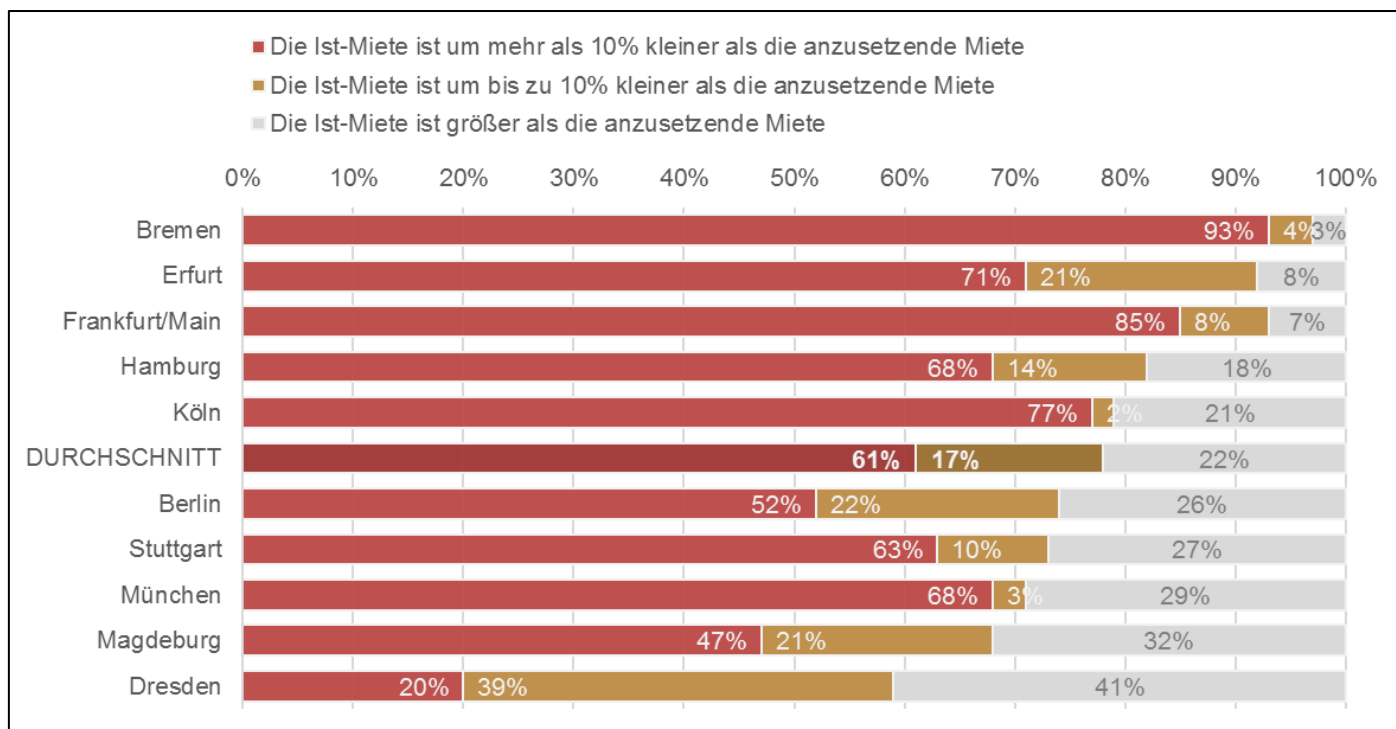
Ansatz durchschnittlicher Nettokaltmieten

Für die Bewertung von **Mietwohngrundstücken** im Ertragswertverfahren soll – anstelle tatsächlich vereinbarter Mieten – auf durchschnittliche Nettokaltmieten abgestellt werden. Ausgangsgröße hierfür sollen Landesdurchschnittsmieten sein – jeweils unterteilt in drei Wohnflächengruppen und fünf Baualtersklassen. Zur Berücksichtigung von Mietniveauunterschieden zwischen den Gemeinden eines Landes sollen diese Landesdurchschnittsmieten durch Abschläge oder Zuschläge entsprechend den Mietstufen des Wohngelds angepasst werden (Anlage 39 zu § 254 BewG-E).

Der Nachweis und Ansatz einer tatsächlich niedrigeren Mieten als die Durchschnittsmiete ist dagegen nicht vorgesehen. Der Gesetzentwurf bedarf an dieser Stelle daher dringend der Nachbesserung.

Der Ansatz durchschnittlicher Nettokaltmieten wird mit der Verwaltungsvereinfachung begründet. Der Ansatz einer Durchschnittsmiete bedeutet – bei unterstellter Aufkommensneutralität – aber auch, dass die Wohnungsbestände entlastet werden, die höhere Mieten als die Durchschnittsmieten aufweisen. Im Umkehrschluss werden die Wohnungsbestände ungerechtfertigt belastet, die niedrigere Mieten als die Durchschnittsmiete aufweisen. Die GdW-Mitgliedsunternehmen stehen als sozial verantwortliche Vermieter für diese Gruppe der Vermieter.

Der GdW hat anhand einer Stichprobenerhebung bei seinen Mitgliedsunternehmen ermittelt, inwieweit in ausgewählten Städten die tatsächlichen IST-Mieten von den gemäß Gesetzentwurf anzusetzenden durchschnittlichen Nettokaltmieten abweichen. Die Stichprobe berücksichtigt Wohnungsbestände kommunaler, genossenschaftlicher und privater Wohnungsunternehmen und umfasst rund 25.600 Wohneinheiten (siehe nachfolgende Übersicht).



Quelle: GdW, eigene Ermittlung

Im Durchschnitt sind in 78 % der Liegenschaften dieser Stichprobe die tatsächlichen IST-Mieten niedriger als die laut Gesetzentwurf zur Berechnung des Grundsteuerwerts anzusetzenden Mieten. In 61 % der Liegenschaften sind die tatsächlichen IST-Mieten erheblich niedriger, d. h. um mehr als 10 %, als die laut Gesetzentwurf anzusetzenden Mieten. In 17 % der Liegenschaften sind die IST-Mieten nur um höchstens 10 % niedriger als die laut Gesetzentwurf anzusetzenden Mieten. Im Extremfall Bremen liegen 97 % der IST-Mieten unter der Durchschnittsmiete. Das ist nicht akzeptabel.

Das Ergebnis der Stichprobenuntersuchung macht deutlich, dass zur Ermittlung des Grundsteuerwerts zumindest auf Antrag der Steuerpflichtigen auf die tatsächlich vereinbarten Mieten abgestellt werden muss.

Anmerkung: Der Ansatz der tatsächlich niedrigeren – selbst einer durchschnittlichen – Nettokaltmiete ist allerdings in all den Fällen "unwirksam", in denen aufgrund hoher Bodenrichtwerte letztendlich der Mindestwert (§ 251 BewG-E) zum Ansatz kommt und somit das Wohnen zu bezahlbaren Mieten konterkariert.

Problematik der Berücksichtigung von Bodenwerten

Grundsatzproblem: Die Bodenrichtwerte sind gemäß § 247 Abs. 2 BewG-E von den Gutachterausschüssen auf den Hauptfeststellungszeitpunkt zu ermitteln, zu veröffentlichen und an die zuständigen Finanzbehörden zu übermitteln. Weicht die Bebauung des Bodenrichtwertgrundstücks von dem konkret zu bewertenden Grundstück ab, **muss** der Bodenrichtwert laut Bodenrichtwertkarte entsprechend umgerechnet werden. Wie bzw. an welcher Stelle wird sichergestellt, dass der zutreffende Bodenrichtwert zur Ermittlung des Bodenwerts bzw. des Mindestwerts herangezogen wird?

- **Bodenwert im Ertragswertverfahren**

Die Berücksichtigung der Bodenwerte im Ertragswertverfahren auf der Grundlage der Bodenrichtwerte führt in Gebieten mit hohen Bodenrichtwerten (wie z. B. in den prosperierenden Ballungsräumen "Hotspots") dazu, dass der Bodenwert – unabhängig von der Restnutzungsdauer des Gebäudes – regelmäßig den Wert dominiert. Dies führt auch bei niedrigeren Mieten zu sehr hohen Grundsteuerwerten. Maßgeblich für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren sollten unseres Erachtens deshalb ausschließlich die Mieten sein – wie im heutigen Einheitswertverfahren.

- **Mindestwert-Ansatz (§ 251 BewG-E)**

Gemäß § 251 BewG-E beträgt der Mindestwert des bebauten Grundstücks 75 % des Wertes des unbebauten Grundstücks basierend auf der Grundstückfläche und dem Bodenrichtwert (§ 247 BewG-E).

Der Ansatz eines Mindestwerts in der vorgesehenen Größenordnung von 75 % benachteiligt insbesondere die Wohnungsbestände in Gebieten mit hohen Bodenrichtwerten, die ansonsten niedrige Mieten aufweisen. Dies trifft natürlich insbesondere die Wohnungsbestände in den Hotspots, in denen – auch in guten Wohnlagen – Wohnen zu bezahlbaren Mieten angeboten wird. Eine solche "Bestrafung" nur aufgrund der vom Vermieter nicht zu beeinflussenden Entwicklung der Bodenrichtwerte ist abzulehnen.

Der GdW hat in seiner Stichprobenerhebung auch die Anzahl der vom Mindestwert-Ansatz betroffenen Liegenschaften ermittelt. Allein in München wären z. B. 80 % der einbezogenen Liegenschaften vom Mindestwert betroffen.

Auf den Mindestwert-Ansatz muss ganz verzichtet werden. Ansonsten muss der anzuwendende Prozentsatz zumindest verringert werden – z. B. auf 50 % wie bisher.

2.2

Begriff der Wohnung (§ 249 Abs. 10 BewG-E)

In § 249 Abs. 10 BewG-E soll eine gesetzliche Definition der Wohnung im bewertungsrechtlichen Sinne für die Zwecke der Grundsteuer aufgenommen werden. Die Definition entspricht im Wesentlichen der in § 181 Abs. 9 BewG enthaltenen Definition der Wohnung für erbschaftsteuerliche Zwecke – allerdings mit folgendem Unterschied: Für die Zwecke der Grundsteuer soll die Wohnfläche mind. 20 m² betragen – für die Zwecke der Erbschaftsteuer muss die Wohnfläche mind. 23 m² betragen.

Es ist nicht nachvollziehbar, warum im bewertungsrechtlichen Sinne die Wohnungsgröße – in Abhängigkeit der Steuerart – unterschiedlich definiert werden soll.

Aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung – sowohl auf Seiten der Finanzverwaltung als auch bei den Steuerpflichtigen – sollte im Bewertungsgesetz auf eine einheitliche Definition der Wohnung einschließlich Wohnungsgröße abgestellt werden.

2.3

Erklärungs- und Anzeigepflichten (§ 228 BewG-E)

Zur Durchführung der Feststellung der Grundsteuerwerte auf den Hauptfeststellungszeitpunkt durch die Finanzbehörden bedarf es einer Steuererklärung des Steuerpflichtigen. Steuererklärungen sollen zudem auf elektronischem Weg an die Finanzbehörden übermittelt werden müssen.

Für die Abgabe dieser Steuererklärungen muss den Steuerpflichtigen ein ausreichender Zeitraum zugestanden werden. Die im Gesetzentwurf aufgeführte Mindestfrist zur Abgabe der Erklärung nach Aufforderung durch die Finanzbehörde von vier Wochen ist für Eigentümer mit großen Immobilienbeständen inakzeptabel.

Das Mengengerüst für die Datenerhebung lässt sich derzeit überhaupt noch nicht abschätzen, solange nicht bekannt ist, welche Daten tatsächlich im Detail im Rahmen der Steuererklärung abgefragt werden. Hinzu kommt, dass – in Abhängigkeit der Struktur der Bestände – die Daten sowohl für das Ertragswertverfahren (Mietwohngrundstücke) als auch für das Sachwertverfahren (gemischt-genutzte Grundstücke und Geschäftsgrundstücke) erfasst werden müssen.

Es bedarf daher kurzfristig der Veröffentlichung der konkreten Erklärungsinhalte bzw. -vordrucke, um Gewissheit zu haben, welche der benötigten Daten im Unternehmen bzw. in der IT bereits vorgehalten werden und welche erst einmal zusammengetragen oder ermittelt werden müssen. Auch sollte auf die Erhebung von Daten, die der Finanzbehörde bereits vorliegen oder von Dritten zu übermitteln sind, bei den Steuerpflichtigen verzichtet werden (Stichwort: vorausgefüllte Steuererklärungen). Diesbezüglich bestehen z. B. Unklarheiten, ob die Steuerpflichtigen z. B. den Bodenrichtwert in der

Steuererklärung anzugeben haben, obwohl seitens der Gutachterausschüsse die Verpflichtung besteht, die Bodenrichtwerte an die zuständigen Finanzbehörden zu übermitteln (§ 247 Abs. 2 BewG-E).

Hinzu kommt die für die elektronische Übermittlung an die Finanzverwaltung notwendige IT-mäßige Aufbereitung der Daten. Es wäre illusorisch zu denken, alle benötigten Daten könnten "auf Knopfdruck" an die Finanzbehörden übermittelt werden.

2.4 Grundsteuermesszahl (§ 15 GrStG-E)

Die Steuermesszahl für unbebaute und bebaute Grundstücke soll künftig 0,34 Promille betragen (§ 15 Abs. 1 GrStG-E). Für bestimmte bebaute Grundstücke, darunter Mietwohngrundstücke, soll eine ermäßigte Grundsteuermesszahl – teilweise antragsgebunden – zur Anwendung kommen (§ 15 Abs. 2 bis 4 GrStG-E).

Die ermäßigte Grundsteuermesszahl soll einerseits für nach Wohnraumförderungsgesetzen des Bundes und der Länder geförderte Grundstücke greifen. Die Begünstigung für den Bereich des sozialen Wohnungsbaus ist nachvollziehbar und zu begrüßen.

Nicht nachvollziehbar ist dagegen die ermäßigte Grundsteuermesszahl für Grundstücke einzelner Gruppen von Wohnungsunternehmen – in Abhängigkeit vom jeweiligen Anteilseigner oder dem steuerlichen Status.

Konkret begünstigt werden sollen:

- **Wohnungsbaugesellschaften**, deren **Anteile mehrheitlich** von einer oder mehreren **Gebietskörperschaften** gehalten werden **und (!)** zwischen der Wohnungsbaugesellschaft **und** der Gebietskörperschaft bzw. den Gebietskörperschaften ein **Gewinnabführungsvertrag** besteht,
- **steuerbefreite Vermietungsgenossenschaften** gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG und
- **gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften** i. S. v. § 52 AO.

Mit der Grundsteuervergünstigung sollen zusätzliche Investitionsanreize zur Schaffung von Wohnraum gesetzt werden. Die ermäßigte Grundsteuermesszahl soll denjenigen in der Bau- und Wohnungswirtschaft zugutekommen, bei denen die günstige Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum der Hauptzweck ist. Dieser Gruppe gehören auch die GdW-Mitgliedsunternehmen an.

Die vorgesehene völlig willkürliche Begünstigung lehnen wir aber strikt ab – auch mit Blick auf den Gleichheitsgrundsatz nach Artikel 3 des Grundgesetzes.

Die Anteilseignerschaft von Wohnungsunternehmen oder deren steuerlicher Status sind völlig ungeeignet für eine Begünstigung bei der Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer. Wenn ein wertabhängiges Verfahren zur Anwendung kommen soll, kann nur die tatsächlich erhobene Miete relevant sein.

Dieses Vorhaben spaltet die gesamte deutsche Vermieterschaft in ungerechtfertigter Weise unabhängig vom Marktverhalten und diskriminiert damit alle sozial verantwortlichen Vermieter, die Wohnraum zu bezahlbaren Mieten anbieten und nicht unter die Definition der Begünstigten fallen.

Zum Kreis der vorgesehenen Begünstigten lässt sich im Übrigen Folgendes sagen:

- Wohnungsbaugesellschaften im mehrheitlichen Besitz z. B. von Kommunen oder Ländern werden regelmäßig nicht in einem Betrieb gewerblicher Art gehalten, so dass der Abschluss eines Gewinnabführungsvertrags mit der Kommune oder dem Land faktisch gar nicht möglich ist. Auch sehen Gemeindeordnungen, so z. B. in Baden-Württemberg, vor, dass Kommunen Beteiligungen nur verbunden mit einer Haftungsbegrenzung eingehen dürfen. Der Abschluss eines Gewinnabführungsvertrags würde dem allerdings entgegenstehen, da dann im Umkehrschluss zur Gewinnabführung an die Kommune auch eine vollumfängliche Verlustübernahme seitens der Kommune bestünde und damit gerade keine Haftungsbegrenzung. Ein Gewinnabführungsvertrag mit mehreren "Müttern" ist im Übrigen auch nicht möglich.
- Für Wohnungsgenossenschaften ist überhaupt nicht nachvollziehbar, warum nur diejenigen begünstigt werden sollen, die steuerlich sog. Vermietungsgenossenschaften sind. Beide Gruppen haben das gleiche Geschäftsmodell, nämlich die Förderung ihrer Mitglieder.
- Nach der Abgabenordnung gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften dürfte es außer im Rahmen des Wohlfahrtswesens/ der Wohlfahrtspflege gar nicht geben, da der Katalog des § 52 AO das Thema Wohnen nicht als gemeinnützigen Zweck definiert.

2.5

Pauschale Grundstückskürzung (§ 9 Nr. 1 Satz 1 GewStG-E)

Im Zuge der Neuregelung der Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer bedarf es auch einer Anpassung des § 9 Nr. 1 Satz 1 GewStG – sog. pauschale Grundstückskürzung.

Hierfür ist vorgesehen, die derzeitige pauschale Grundstückskürzung in Höhe von 1,2 Prozent des Einheitswerts auf 0,11 Prozent der neuen Bemessungsgrundlage – des Grundsteuerwerts – umzustellen.

Mit Blick auf die vorgesehene Länderöffnungsklausel mit der Möglichkeit der Länder, vom Bundesgesetz abweichende Regelungen für die Grundsteuer treffen zu können, bedarf es zusätzlicher Regelungen für folgende Fälle:

- im Landesgesetz wird nicht auf einen "Grundsteuerwert" abgestellt, so dass die Bezugnahme im Gewerbesteuergesetz ins Leere laufen würde, oder
- im Landesgesetz wird zwar ebenfalls auf den Grundsteuerwert abgestellt, dieser unterscheidet sich aber – aufgrund des vom jeweiligen Land verwendeten Verfahrens – vom Grundsteuerwert gemäß Bundesgesetz, so dass der im Gewerbesteuergesetz vorgesehene Prozentsatz nicht passt, um eine gegenüber der derzeitigen Situation vergleichbare Grundstückskürzung zu ermöglichen.

3

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung

Durch die vorgesehene Ergänzung des § 25 GrStG sollen Gemeinden, die über Gebiete mit besonderem Wohnraumbedarf verfügen, ab dem 01.01.2025 die Möglichkeit erhalten, für baureife Grundstücke einen gesonderten und gegenüber den übrigen Grundstücken höheren Hebesatz festzulegen, um baureife Grundstücke schneller einer Bebauung zuführen zu können.

Unseres Erachtens müsste dieses Recht derart eingeschränkt werden, dass es nur in Gebieten gilt, in denen Baulandmangel für Zwecke der Wohnbebauung herrscht, und nicht in Gebieten mit Wohnraumüberangebot oder in Schrumpfungregionen oder in denen die Kommune selbst den Baulandmangel durch mangelnde Baulandausweisung verschuldet hat.

Insofern bedarf es zunächst einer eindeutigen und rechtssicheren Definition der "Gebiete mit besonderem Wohnraumbedarf" und der Anforderungen, die an die Begründung dieses besonderen Wohnraumbedarfs seitens der Kommune zu stellen sind. Nur so werden sich etwaige Rechtsstreitigkeiten zwischen den Grundstückseigentümern und der Kommune vermeiden lassen. Zur Definition der Gebiete mit besonderem Wohnraumbedarf könnte auf die mietrechtlichen Vorschriften im BGB zur Bestimmung "angespannter Wohnungsmärkte" zurückgegriffen werden.

Auch müssen sachgerechte unternehmerische Gründe seitens der Grundstückseigentümer, warum keine oder noch keine Bebauung erfolgt, berücksichtigt werden. Insbesondere dürfen den Grundstückseigentümern keine Tatsachen zur Last gelegt werden, die sie nicht selbst zu vertreten haben, wie z. B. sehr lang andauernde Baugenehmigungsverfahren.

Ob ein höherer Grundsteuerhebesatz überhaupt das geeignete Mittel zur Erreichung des Lenkungsziels ist, darf bezweifelt werden. Hier stellt sich die Frage, wie hoch der besondere Hebesatz sein müsste, um in boomenden Ballungsräumen Grundstückseigentümer von baureifen Grundstücken zu bewegen, diese Grundstücke tatsächlich zu bebauen oder zu veräußern, wenn sie – im Zweifel – durch das weitere "Liegenlassen" in den nächsten Jahren massive Wertsteigerungen zu erwarten haben.

Andere Maßnahmen – außerhalb des Steuerrechts – halten wir (auch mit Blick auf die Erfahrungen der 1960er Jahre) für weitaus zielführender, wie z. B. folgende Empfehlungen der Kommission für 'Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik':

- Aktivierung innerstädtischer Flächenpotentiale,
- Anpassung der Haushalts- und Gemeindeordnungen um Abweichungen von Höchstpreisvergaben zu erleichtern,

- Einführung von Kriterien für die Vergabe von Grundstücken in Kombination mit der Schaffung von Baurechten,
- Einführung einer Experimentierklausel, um beim Lärmschutz Nutzungskonflikte zwischen Gewerbebetrieben und herandrückender Wohnbebauung zu lösen,
- Einführung und Ausgestaltung kooperativer Baulandmodelle,
- § 17 BauNVO: Aktivierung von Gebäudepotenzialen: Vereinfachung der bauleitplanerischen Ausweisungsmöglichkeit für den Dachgeschossausbau durch Flexibilisierung der Baunutzungsverordnung,
- § 176 BauGB: Erleichterung der Anwendung des Baugebotes,
- § 31 BauGB: Erleichterung der Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes, Lockerung des Tatbestandmerkmals 'Grundzüge der Planung', um ein ausnahmsweises Abweichen vom Maß der Nutzung zu ermöglichen,
- Erhöhung der finanziellen Mittel der Städtebauförderung sowie ein verstärktes finanzielles Engagement auch des Bundes zur Reaktivierung von Brachflächen,
- Verstärkte Digitalisierung von Planungs-, Beteiligungs- und Genehmigungsprozessen zur Vereinfachung der jeweiligen Verfahrensabläufe im Rahmen des Bauprozesses sowie der besseren Informationserfassung.

4

Antrag der Fraktion DIE LINKE "Sozial gerechte Grundsteuer-Reform für billigere Mieten und starke Kommunen" (BT-Drs. 19/7980 vom 21.02.2019)

Zu Punkt II. Nr. 3 des Antrags: "Die Umlagefähigkeit der Grundsteuer im Rahmen der Betriebskostenverordnung wird aufgehoben. Die Grundsteuer soll ausschließlich von den Eigentümerinnen und Eigentümern zu entrichten sein."

Der GdW spricht sich ausdrücklich gegen eine Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer als Betriebskosten aus.

Wir begründen dies wie folgt:

- Die Grundsteuer stellt ein Äquivalent für die Leistungen der Kommune dar, die nicht bereits durch direkte Gebühren oder Beiträge seitens der Nutzer (Einwohner der Kommune) abgegolten sind. Daher ist es auch nur folgerichtig, dass alle – nicht direkt zurechenbaren – Leistungen der Kommunen, für die die Grundsteuer in ihrer Eigenschaft erhoben wird, auch von allen Einwohnern – selbstnutzende Eigentümer und Mieter – getragen werden.
- Eine Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer halten wir zudem für verfassungsrechtlich bedenklich, wenn nicht gar für verfassungswidrig. Bei Abschaffung der Umlagefähigkeit würde die Grundsteuer nur für den Mietwohnungsbereich den Charakter einer Vermögensteuer annehmen (siehe hierzu auch das Gutachten von Prof. Dr. Gregor Kirchhof, "Die Reform der Grundsteuer und das Maß des Grundgesetzes", Januar 2019).
- Eine Nicht-Umlagefähigkeit der Grundsteuer schwächt die Bau- und Investitionsfähigkeit der Eigentümer.

Für die GdW-Mitgliedsunternehmen hätte dies vereinfacht gerechnet folgende Auswirkungen – unter der Annahme, dass das Grundsteueraufkommen je hälftig auf Wohnen und Gewerbe entfällt:

Das Grundsteuergesamtaufkommen in Deutschland beträgt zurzeit ca. 14 Mrd. EUR – davon 50 % Wohnen: ca. 7 Mrd. EUR. Geht man von einer gleichmäßigen Verteilung über den gesamten Wohnungsbestand aus, würde es die GdW-Mitgliedsunternehmen mit einem rd. 15%igen Anteil am gesamten Wohnungsbestand mit ca. 1 Mrd. EUR jährlich belasten. 1 Mrd. EUR, die als Eigenkapital fehlen. Dies entspricht einem Investitionsvolumen von rd. 5 Mrd. EUR und würde bei Abschaffung der Umlagefähigkeit eine fehlende Neubautätigkeit von ca. 20.000 Wohnungen jährlich bedeuten.

Aber selbst wenn diese Mittel nicht vollständig für den Neubau eingesetzt würden, dann fehlen sie bei anderen wichtigen Investitionsvorhaben. Im Herbst 2019 soll das Klimaschutzgesetz 2030 verabschiedet werden. Dieses wird immense Investitionen

in die energetische Sanierung der Gebäudesubstanz erforderlich machen. Auch hierfür ist dringend Eigenkapital erforderlich.

Das parlamentarische Verfahren zur Reform der Grundsteuer darf nicht durch die unseres Erachtens völlig unnötige Diskussion um die Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer behindert werden. Vor allem darf die Reform der Grundsteuer dadurch nicht zum Scheitern gebracht werden.

5

Exkurs: Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes (Artikel 72, 105 und 125b)

Mit der beabsichtigten Änderung des Artikels 105 Abs. 2 des Grundgesetzes soll die Gesetzgebungskompetenz des Bundes für die Grundsteuerreform, d. h. für die Neuregelung der Bemessungsgrundlage, verfassungsrechtlich abgesichert werden.

Durch die vorgesehene Ergänzung des Artikels 72 Abs. 3 des Grundgesetzes sollen die Länder zudem die Befugnis erhalten, vom Bundesgesetz abweichende Regelungen für die Grundsteuer treffen zu können. Diese sollen frühestens ab dem 01.01.2025 zur Anwendung kommen.

Beide Vorhaben sind ausdrücklich zu begrüßen – insbesondere, dass die Länder die Möglichkeit erhalten sollen, vom Bundesgesetz umfassend abweichen zu können, um somit anstelle des wertabhängigen Bundesverfahrens auch wertunabhängige Flächenverfahren für die Grundsteuer auf Landesebene zu installieren.

Wir appellieren diesbezüglich an die Länder, sich im Fall der Abweichung von der Bundesregelung gemeinsam auf ein einheitliches Alternativ-Modell (Flächenverfahren) zu verständigen.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>