

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



GdW Position

Reform der Grundsteuer

- Positionen des GdW und seiner Regionalverbände
- Ergebnisse der GdW-Datenerhebung in zehn Modellstädten – aktualisiert und ergänzt um das Kostenwert- und das Bodenwertverfahren

Stand: 04.05.2018

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

- Positionen des GdW und seiner Regionalverbände
- Ergebnisse der GdW-Datenerhebung in zehn Modellstädten
– aktualisiert und ergänzt um das Kostenwert- und das Bodenwertverfahren

Inhalt

Seite

1

Positionen des GdW und seiner Regionalverbände **1**

1.1
Grundsätzliche Ausführungen 1

1.2
Die Positionen im Einzelnen 2

1.2.1
Eckpunkt: Aufkommensneutralität 2

1.2.2
Eckpunkt: Bemessungsgrundlage, 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 3

1.2.3
Eckpunkt: Berücksichtigung des strukturellen Leerstandes 4

1.2.4
Eckpunkt: Unterstützung einer nachhaltigen Stadt- und Raumentwicklung 4

2

Darstellung und Bewertung ausgewählter Reformmodelle **5**

2.1
Vorbemerkung 5

2.2
Kostenwertverfahren 7

2.2.1
Eckpunkte 7

2.2.2
Ergebnis der Datenerhebung 9

2.2.3
Wertung 11

2.3
Bodenwertsteuer 14

2.3.1
Eckpunkte 14

2.3.2
Ergebnis der Datenerhebung 14

2.3.3	
Wertung	17
2.4	
Eckpunkte für eine vereinfachte Grundsteuer nach dem Äquivalenzprinzip ("Modell Süd")	19
2.4.1	
Eckpunkte	19
2.4.2	
Ergebnis der Datenerhebung	21
2.4.3	
Wertung	23
2.5	
Gebäudewertunabhängiges Kombinationsmodell ("Modell Thüringen")	26
2.5.1	
Eckpunkte	26
2.5.2	
Ergebnis der Datenerhebung	27
2.5.3	
Wertung	28
2.6	
Vorschlag für eine Grundsteuer auf der Basis von Verkehrswerten ("Modell Bremen")	30
2.6.1	
Eckpunkte	30
2.6.2	
Ergebnis der Datenerhebung	31
2.6.3	
Wertung	33
Anlagen	35
Anlage 1	36
Anlage 2	37
Anlage 3	39

Reform der Grundsteuer

1

Positionen des GdW und seiner Regionalverbände

1.1

Grundsätzliche Ausführungen

Die Grundsteuer hat für die im GdW und seinen Regionalverbänden zusammengeschlossenen rund 3.000 Wohnungsunternehmen erhebliche Bedeutung.

Bei jeder Reformüberlegung muss beachtet werden, dass alle bisherigen Initiativen zur Reform der Grundsteuer gescheitert sind, weil das Thema sehr komplex ist. Es geht darum, die bisherige Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer, die Einheitswerte, abzulösen und durch ein modernes leistungsfähiges System zu ersetzen, das gleichwohl für Eigentümer, Vermieter und Mieter akzeptabel ist. Deshalb müssen die Interessen der Beteiligten im Prozess berücksichtigt werden. Ausreichende Probeberechnungen sind unerlässlich.

Aus Sicht des GdW und seiner Regionalverbände muss eine Grundsteuerreform folgende Eckpunkte erfüllen. Sie muss

- aufkommensneutral erfolgen, d. h., das Gesamtvolumen darf nicht steigen,
- eine Bemessungsgrundlage zugrunde legen, 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,
- strukturellen Leerstand angemessen berücksichtigen,
- die Unterstützung einer nachhaltigen Stadt- und Raumentwicklung ermöglichen.

1.2 Die Positionen im Einzelnen

1.2.1 Eckpunkt: Aufkommensneutralität

Die Grundsteuer ist eine Betriebskostenart und wird im Bereich des Mietwohnungsbaus auf die Mieter umgelegt. Eine steigende Grundsteuer belastet die Wohnkaufkraft der Mieter. Mit jeder Erhöhung der Nebenkosten steigt die Gesamtbelastung der Mieter und mögliche Spielräume für die Refinanzierung von Investitionen der Vermieter, z. B. zur Energieeinsparung und für den Klimaschutz, werden gemindert. Deshalb kann aus Sicht des GdW und seiner Regionalverbände eine Grundsteuerreform insgesamt nur aufkommensneutral erfolgen.

Aufkommensneutrale Reform der Grundsteuer bedeutet aber nicht automatisch belastungsneutrale Umsetzung für die einzelnen Betroffenen. Aufkommensneutralität bedeutet, dass das gesamte Grundsteueraufkommen der Kommunen nicht erhöht wird. Belastungsverschiebungen zwischen einzelnen Grundstücksarten werden bei der Umstellung der Bemessungsgrundlage nicht zu vermeiden sein, sie sollten aber auf ein Minimum reduziert werden. Dabei sind auch Übergangsfristen vorzusehen.

Eine Aufkommensneutralität nur auf Landesebene reicht nicht aus. Es muss Ziel bleiben, die Grundsteuerreform aufkommensneutral auf der Ebene der Kommune umzusetzen.

1.2.2

Eckpunkt: Bemessungsgrundlage, 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

Im Zusammenhang mit einer Reform der Bemessungsgrundlage der Grundsteuer kommt dem Verfahren der Ermittlung große Bedeutung zu. Es muss ohne hohen Verwaltungsaufwand sowohl die Ermittlung als auch – soweit erforderlich – die zeitnahe Anpassung der Bemessungsgrundlage ermöglichen. Eine Bewertung des gesamten Grundbesitzes in Deutschland kann erhebliche Verwaltungsprobleme mit sich bringen. Aus Sicht der Verwaltungsvereinfachung muss deshalb auch eine nicht wertorientierte Bemessungsgrundlage in Erwägung gezogen werden, die sich nur an physikalischen Größen orientiert.

Für den Bereich der Mietwohngrundstücke ist darüber hinaus festzustellen, dass sich Verkehrswerte von Mietwohngrundstücken (genau wie von Gewerbeimmobilien) ausschließlich im Wege eines ertragsorientierten Verfahrens ermitteln. D. h., der einzige Maßstab für die Wertermittlung des bebauten Grundstücks kann der Ertrag der Immobilie sein, soweit eine wertbasierte Bemessungsgrundlage gewählt wird. Diesem Postulat wird die heutige Einheitsbewertung in ihrer Grundkonzeption gerecht, die für den Mietwohnungsbereich und den Bereich der gewerblich genutzten Grundstücke ausschließlich das Ertragswertverfahren vorsieht. Bei anderen Grundstücksarten, wie Spezialimmobilien oder dem Ein- und Zweifamilienhausbereich, sind andere Verfahren, z. B. Sachwertverfahren, durchaus adäquat. Wir verweisen an dieser Stelle auch auf die Stellungnahme des IDW Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. vom 27.06.2016.

Im Bereich der Mietwohngebäude trägt der Mieter die Grundsteuer im Rahmen der Betriebskostenumlage. Deshalb muss neben der Forderung nach einer aufkommensneutralen Reform auch die Forderung nach einer Minimierung der Mietbelastungswirkung aufgestellt werden. Schließlich resultieren aus der Umlagefähigkeit der Grundsteuer als Betriebskosten weitere Anforderungen. Die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer muss zeitnah ermittelt werden können, um eine zeitnahe Berechnung der Grundsteuer und Weiterbelastung an die Mieter sicherzustellen. Bei einer wertorientierten Bemessungsgrundlage müssen auch alle nachfolgenden Änderungen zeitnah erfolgen können. Nachträgliche, rückwirkende Berechnungen der Grundsteuer sind für die Wohnungswirtschaft nicht akzeptabel, da bei der Weiterbelastung an die Mieter Rechtsstreitigkeiten vorgeplant sind.

1.2.3

Eckpunkt: Berücksichtigung des strukturellen Leerstandes

Bei einer Reform der Grundsteuer sollte – trotz aller Knappheit von Wohnraum in Ballungsgebieten – auch die Problematik des strukturellen Leerstandes angemessen und praktikabel berücksichtigt werden. Das Grundsteuergesetz kennt mit § 33 Abs. 1 GrStG eine Erlassmöglichkeit bei wesentlicher Ertragsminderung.

Aufgrund der heutigen gesetzlichen Regelung kann aber nur noch eine kaum wahrnehmbare Anzahl von Gebäuden, wahrscheinlich nur solche, die ohnehin vollständig leer stehen oder für einen Abriss leergezogen werden, die Voraussetzungen für einen Grundsteuererlass erfüllen. Bei einer Reform der Grundsteuer muss daher sichergestellt werden, dass struktureller Leerstand adäquat grundsteuerermindernd berücksichtigt wird. Wohnraum, der nicht mehr vermietet werden kann, darf nicht in die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer einbezogen werden. Dieser Eckpunkt erhält insbesondere durch den im Rahmen des demografischen Wandels künftig noch verstärkt auftretenden strukturellen Leerstandes zunehmende Bedeutung.

1.2.4

Eckpunkt: Unterstützung einer nachhaltigen Stadt- und Raumentwicklung

Die Reform der Grundsteuer sollte aus stadtentwicklungs- und raumordnungspolitischer Sicht das Ziel einer nachhaltigen Stadt- und Raumentwicklung unterstützen. Das heißt, sie sollte von den Kommunen so gestaltbar sein, dass sie Stadtentwicklungskonzepte unterstützen kann. Während in Wachstumsregionen eine Baulandaktivierung sinnvoll sein kann, darf in Schrumpfungsregionen durch die Grundsteuer keine solche Wirkung auf unbebaute Grundstücke ausgehen.

Besondere steuerliche Maßnahmen in Regionen, in denen tatsächlich Baulandmangel herrscht, können dann sinnvoll sein, wenn dadurch unbebaute Grundstücke, für die bereits Baugenehmigungen erteilt sind, einer schnelleren Bebauung zugeführt werden. Für ein solches Recht der Kommunen sind aber klare Randbedingungen erforderlich, die verhindern, dass dieses Instrument auch von Kommunen genutzt wird, die tatsächlich keinen Baulandengpass haben oder diesen durch mangelnde Baulandausweisung selbst verschuldet haben. Auch müssen sachgerechte Gründe seitens der Grundstückseigentümer berücksichtigt werden. Abgrenzungsschwierigkeiten und Konfliktpotenzial zwischen Grundstückseigentümern und Verwaltung sind zu erwarten und sollten bei entsprechenden Überlegungen minimiert werden.

2

Darstellung und Bewertung ausgewählter Reformmodelle

2.1

Vorbemerkung

Die Finanzministerkonferenz hatte am 27.01.2011 beschlossen, vor einer endgültigen Entscheidung über die Neuregelung der Grundsteuer zunächst die möglichen Auswirkungen von drei Reformansätzen ("Modell Bremen"; Modell Baden-Württemberg, Bayern, Hessen ["Modell Süd"]; "Modell Thüringen") anhand einer bundesweiten Stichprobenerhebung durch das Statistische Bundesamt testen sowie die Bürokratie- und Verwaltungskosten ermitteln zu lassen.

Der GdW hat parallel dazu eine interne Erhebung von Daten durchgeführt, um eine Bewertung der Modelle, die von Relevanz sein können, zu ermöglichen. Die Ergebnisse dieser Erhebung wurden mit Datum vom 31.05.2012 veröffentlicht.

Im Juni 2016 hat sich die Finanzministerkonferenz – mit Ausnahme von Bayern und Hamburg – auf einen neuen Vorschlag zur Reform der Grundsteuer verständigt.¹ Daraufhin haben die Länder Hessen und Niedersachsen im September 2016 einen entsprechenden Gesetzentwurf zur Änderung des Bewertungsgesetzes in den Bundesrat eingebracht, mit dem die Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer neu geregelt werden soll, das sogenannte "Kostenwertverfahren". Der Bundesrat hat im November 2016 die Einbringung des Gesetzentwurf beim Deutschen Bundestag beschlossen und der Bundesregierung zur Stellungnahme zugeleitet. Diese wiederum hat den Gesetzentwurf im Dezember 2016 zur Beschlussfassung dem Deutschen Bundestag zugeleitet. Der Gesetzentwurf wurde vor der Bundestagswahl im September 2017 nicht (mehr) beraten.

Diesen neuen Bewertungsvorschlag und die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts am 10.04.2018 zur Verfassungswidrigkeit der Einheitsbewertung des Grundbesitzes² hat der GdW zum Anlass genommen, auch das Kostenwertverfahren in seine Erhebung einzubeziehen und zu bewerten. Außerdem wurde der Vorschlag für eine Bodenwertsteuer ergänzt und ebenfalls Berechnungen vorgenommen.

Der Gesetzgeber wurde aufgefordert, bis zum 31.12.2019 eine Neuregelung zu treffen. Wenn das innerhalb dieser Frist gelingt, dürfen die Einheitswerte noch maximal bis zum 31.12.2024 als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer zugrunde gelegt werden.

¹ **Anmerkung:** Zwischenzeitlich wächst wohl der Widerstand weiterer Länder (NRW und SH) gegen eine Reform der Grundsteuerbemessungsgrundlage auf der Grundlage aktueller Boden- und Gebäudewerte (Focus 24.02.2018) und selbst Niedersachsen sieht das Kostenwertverfahren nun wohl kritisch (<https://www.mf.niedersachsen.de/startseite/themen/steuern/steuerpolitik/grundsteuer/steuerpolitik-145366.html>, Abruf am 06.03.2018).

² Urteil des Ersten Senats des BVerfG vom 10.04.2018 (Az.: 1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12), http://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/2018/04/1s20180410_1bv1001114.html (Abruf am 11.04.2018).

Untersucht wurden die Wirkungen der folgenden fünf Reformmodelle:

- 1
Kostenwertverfahren – Grundlage: Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes (BT-Drs. 18/10753 vom 21.12.2016)
- 2
Bodenwertsteuer
- 3
Eckpunkte für eine vereinfachte Grundsteuer nach dem Äquivalenzprinzip ("Modell Süd") – Keine Änderung ggü. 31.05.2012
- 4
Gebäudewertunabhängiges Kombinationsmodell ("Modell Thüringen") – Verwendung aktualisierter Bodenrichtwerte
- 5
Vorschlag für eine Grundsteuer auf der Basis von Verkehrswerten ("Modell Bremen") – Aktualisierung bestimmter Wertparameter (Jahresnettokaltmiete und Liegenschaftszinssätze; siehe hierzu **Anlage 2**; sowie Bodenrichtwerte)

Ausgewählte Modellstädte:

Für die Datenerhebung wurden zehn Modellstädte ausgewählt.

Einbezogen wurden einerseits die Städte, aus deren Länderfinanzministerien die zu untersuchenden Reformansätze stammen. Andererseits sollte mit dieser Auswahl ein repräsentativer Querschnitt über ganz Deutschland erreicht werden.

- | | | | |
|---|-----------------------|----|------------------|
| 1 | Köln | 6 | Frankfurt (Main) |
| 2 | München | 7 | Bremen |
| 3 | Hamburg | 8 | Magdeburg |
| 4 | Berlin (Ost und West) | 9 | Dresden |
| 5 | Stuttgart | 10 | Erfurt |

Beteiligte Wohnungsunternehmen:

An der Datenerhebung haben sich Wohnungsgenossenschaften, kommunale und private Wohnungsgesellschaften unterschiedlicher Größenklassen beteiligt.

Zu den Daten, die abgefragt wurden (vgl. **Anlage 1**).

Datengrundlage:

Dieser Analyse liegen die Daten von 26.166 Wohneinheiten zugrunde. Dies entspricht 1,6 % des Bestandes der GdW-Unternehmen in den Modellstädten und 0,5 % des Wohnungsbestandes insgesamt in den Modellstädten (lt. Stat. Bundesamt).

2.2

Kostenwertverfahren

- Stark vereinfachtes Sachwertverfahren
- Urheber: Gesetzentwurf des Bundesrates zur Änderung des Bewertungsgesetzes (BT-Drs. 18/10753 vom 21.12.2016)

2.2.1

Eckpunkte

Das vorgeschlagene Reformmodell – Kostenwertverfahren – basiert für bebaute Grundstücke auf einer Bemessungsgrundlage, die sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudewert zusammensetzt.

Grund und Boden wird auf der Grundlage der Bodenrichtwerte, Gebäude werden nach der Gebäudeart differenziert und mit stark typisierenden Pauschalherstellungskosten – bezogen auf drei Baualtersgruppen (Baujahre vor 1995, Baujahre zwischen 1995 und 2004, Baujahre ab 2005) – berücksichtigt. Eine Alterswertminderung wird berücksichtigt, wobei für den Gebäudewert ein Mindestwert von 30 % des Gebäudepauschalherstellungswerts gilt.

[Messbetragsverfahren ist weiterhin erforderlich. Steuermesszahlen sind bislang nicht bekannt.]³

³ Nach Kenntnis über die Auswirkungen der Neubewertung der Grundstücke sollen in einem zweiten Schritt die Grundsteuermesszahlen (neu) festgelegt werden. Ziel soll eine bundesweite Aufkommensneutralität der Reform der Grundsteuer sein. Hierzu liegt der Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes vor. Es wird vorgeschlagen, den Ländern die Möglichkeit zu eröffnen, jeweils eigene, landesweit geltende Steuermesszahlen zu bestimmen [vgl. Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes (Artikel 105), BT-Drs. 18/10751 vom 21.12.2016].

Ermittlung der Bemessungsgrundlage:

Kostenwert für bebaute Grundstücke⁴

=

Bodenwert = Grundstücksfläche (m²) x Bodenrichtwert (EUR/m²)

+

Gebäudewert = Brutto-Grundfläche des Gebäudes (m²) x Pauschalherstellungskosten (EUR/m²) unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung und Ansatz eines Mindestwerts

[Hinweis zum Ansatz des **Mindestwerts**: Der nach Abzug der Alterswertminderung verbleibende **Gebäudewert** ist mit **mindestens 30 % des Gebäudepauschalherstellungswerts** des Gebäudes (Pauschalherstellungskosten x Brutto-Grundfläche) anzusetzen.]

Laut Gesetzentwurf sollen Grundstücke erstmals zum 01.01.2022 nach den neuen Regelungen bewertet werden (erster Hauptfeststellungszeitpunkt).

Die Pauschalherstellungskosten werden – differenziert nach Gebäudearten und drei Baualtergruppen – sollen auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) in EUR/m² Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer für die jeweilige Gebäudeart (Kostenstand 2010), auf den 01.01.2022 indexiert werden.

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.⁵ Das heißt, die Brutto-Grundfläche entspricht im Wesentlichen dem Produkt aus bebauter Fläche und der Anzahl der Geschosse (einschließlich der Kellergeschosse).

Die Alterswertminderung bestimmt sich nach dem Verhältnis des Alters des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt zur wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 22 des BewG.⁶

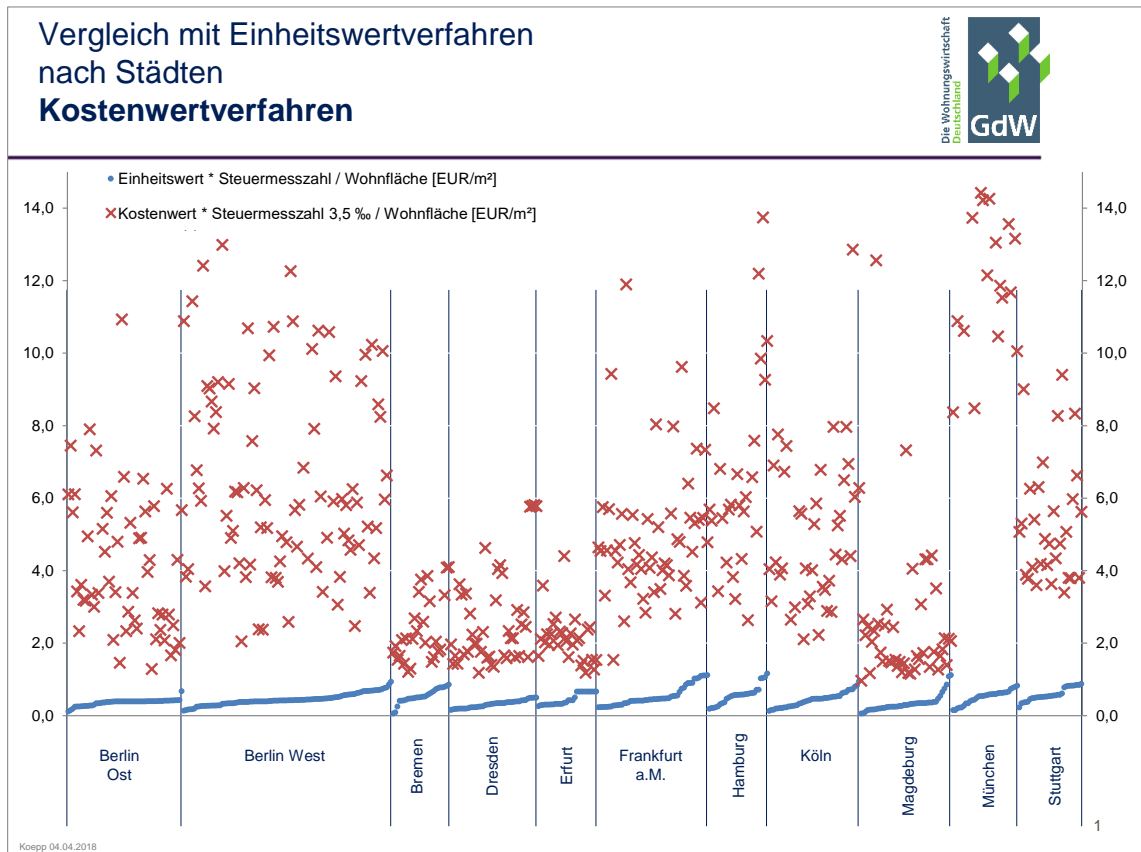
Der nächste Hauptfeststellungszeitpunkt soll dann der 01.01.2030 sein; danach alle sechs Jahre. Die neuen Werte für die Grundsteuer sollen ab dem Jahr 2027 zur Anwendung kommen.

⁴ Die Berechnung der Kostenwerte bebauter Grundstücke folgt dem in der Begründung des Gesetzentwurfs zur Änderung des Bewertungsgesetzes auf Seite 62 dargestellten Beispiel: Bewertungsstichtag 01.01.2022; Ermittlung Alterswertminderung unter Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren; Verwendung der PHK gemäß Anlage 36 zu § 236 Abs. 1 bis 3 BewG-E (keine Indexierung auf den 01.01.2022 möglich); Verwendung aktuell vorliegender Bodenrichtwerte; Ermittlung Brutto-Grundfläche unter Berücksichtigung eines Kellergeschosses.

⁵ DIN 277-1: 2005-02 (zwischenzeitlich ersetzt durch DIN 277-1:2016-01)

⁶ Mietwohngrundstücke, MFH, gemischt-genutzte GS (Wohnhäuser mit Mischnutzung): **70 Jahre** wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer.

2.2.2 Ergebnis der Datenerhebung



Die Abbildung zeigt das Verhältnis der derzeitigen Bemessungsgrundlage (Einheitswert x Steuermesszahl⁷ = Grundsteuermessbetrag)⁸ zur Bemessungsgrundlage Kostenwert x **einheitliche Steuermesszahl in Höhe von 3,5 %** je Modellstadt – jeweils bezogen auf den m² Wohnfläche, um eine Beziehung der BMG Kostenwert zur derzeitigen BMG herstellen zu können.

Zwischen der derzeitigen BMG Einheitswert und der BMG Kostenwert ist keine Korrelation festzustellen. Die Anwendung der derzeit geltenden einheitlichen Steuermesszahl in Höhe von 3,5 % führt dazu, dass die BMG Kostenwert gegenüber der derzeitigen BMG (und auch im Vergleich zu Modell Süd und zu Modell Thüringen sowie zum Bodenwertverfahren) in allen Modellstädten deutlich nach oben abweicht. Die BMG Kostenwert liegt durchschnittlich um das ca. 20-Fache über der derzeitigen BMG – und damit auch deutlich über der BMG des Modells Süd und der BMG des Modells Thüringen sowie über den Werten des Bodenwertverfahrens, aber noch unter der BMG Bremen (Verkehrswerte) – und würde damit eine deutliche Mehrbelastung aller untersuchten Grundstücke ggü. der derzeitigen Situation bedeuten.

⁷ Steuermesszahlen: 3,5 v. T. gemäß § 15 Abs. 1 GrStG in den alten Ländern bzw. in den neuen Ländern gemäß § 41 GrStG i. V. m. §§ 29 – 33 GrStDVO vom 01.07.1937 (differenziert von 6 v. T. bis 10 v. T. je nach Gemeindegruppe und Altbauten/Neubauten).

⁸ Ohne Berücksichtigung eines Hebesatzes.

Zur Sicherstellung der angestrebten Aufkommensneutralität müsste eine deutlich geringere Steuermesszahl als die zunächst angenommenen 3,5 % zur Anwendung kommen.

Da den Ländern nach dem Gesetzentwurf zur Änderung des Grundgesetzes⁹ die Möglichkeit eröffnet werden soll, jeweils landesweit geltende Steuermesszahlen festzulegen, ließe sich mit Blick auf das jeweilige Land durch die Festlegung einer entsprechenden reduzierten Landes-Steuermesszahl eine gewisse Aufkommensneutralität in Bezug auf das Landes-Messbetragsvolumen insgesamt herstellen.

Eine landeseinheitliche Steuermesszahl – selbst wenn reduziert – ist aber nicht dazu geeignet, um Belastungsunterschiede innerhalb des Landes oder innerhalb einer Kommune auszugleichen.

Die Steigerung der BMG Kostenwert gegenüber den Einheitswerten beträgt in unserer Stichprobe z. B. in **Hamburg** das 4-Fache bis zum ca. 90-Fachen, in **Bremen** das 2-Fache bis zum 28-Fachen und in **Berlin** das 4-Fache bis zum 145-Fachen.

Die Kommunen könnten durch die entsprechende Herabsetzung des Hebesatzes zwar einem Anstieg der Grundsteuer insgesamt gegensteuern. Da es innerhalb einer Kommune aber nur einen einheitlichen Hebesatz gibt, können die sich ergebenden Bewertungsdifferenzierungen nicht ausgeglichen werden.

⁹ Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes (Artikel 105), BT-Drs. 18/10751 vom 21.12.2016.

2.2.3 Wertung

- Die Kritik an dem Bewertungsverfahren richtet sich zunächst gegen das Verfahren an sich, da es ein Sachwertverfahren darstellt, das generell für Mietwohngrundstücke (wie auch gewerblich genutzte Grundstücke) nicht geeignet ist. Damit wird auch Leerstand, speziell struktureller Leerstand, nicht berücksichtigt.
- Der sog. Kostenwert soll (typisiert) den Investitionsaufwand für die Immobilie abbilden. Die Höhe des Investitionsvolumens soll als Indikator für die durch das Grundstück vermittelte Leistungsfähigkeit dienen.

Frau Prof. Dr. Johanna Hey, Direktorin des Instituts für Steuerrecht an der Universität Köln, hat das vorgeschlagene Reformmodell im Auftrag der BID, der auch der GdW angehört, unter verfassungsrechtlichen Gesichtspunkten untersucht.

Das Kostenwertverfahren ist nach ihrer Auffassung nicht geeignet, den verfassungswidrigen Zustand zu beseitigen. Sie kommt in ihrem Gutachten¹⁰ unter anderem zu dem Ergebnis, dass der im Gesetzentwurf konzipierte Kostenwertansatz verfassungswidrig sei und damit als Grundlage für die Neuregelung der Bemessungsgrundlage ausscheide.

Die Aussagen der Verfassungsrichter im Grundsteuer-Urteil vom 10.04.2018 bekräftigen zwischenzeitlich die von Frau Prof. Dr. Hey bereits im BID-Gutachten geäußerten Bedenken gegen das Kostenwertverfahren.

- Bei jedem Berechnungsverfahren, das sich an der Brutto-Grundfläche orientiert, muss beachtet werden, dass die Brutto-Grundfläche im Sinne der DIN¹¹ häufig bei den Steuerpflichtigen nicht vorliegt. Gearbeitet wird zumindest bei professionellen Wohnungsvermietern in der Regel nur mit der Wohn- bzw. der Nutzfläche.

Das heißt, dass die Datengrundlage "Brutto-Grundfläche" aufwändig über Ingenieurbüros bzw. amtlich bestellte Vermesser ermittelt werden muss. Hier entstehen Kosten, aber es stellt sich auch die Frage, wie bei fehlerhaften Angaben aus Haftungssicht zu verfahren ist.

- Die vorgesehene starke Typisierung der Pauschalherstellungskosten – es sind lediglich drei Baualtersklassen: vor 1995, 1995 bis 2004, ab 2005 für Mehrfamilienhäuser, zu denen Mietwohnungsgebäude regelmäßig zählen, vorgesehen – führt dazu, dass kaum eine echte wertmäßige Differenzierung stattfindet.

¹⁰ Gutachten zur Verfassungsmäßigkeit der Reform der Bemessungsgrundlage der Grundsteuer und der Entwicklung der Grundsteuerhebesätze vor dem Hintergrund des Entwurfs eines zweiten Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes vom 22.07.2016 und der geplanten Länderautonomie zur Festsetzung eigener Grundsteuermesszahlen, Juni 2017, <http://www.bid.info/positionsapiere/>

¹¹ Anmerkung: DIN 277-1: 2005-02 ist ersetzt durch DIN 277-1:2016-01.

Der Modernisierungsstand der Gebäude wird darüber hinaus nicht berücksichtigt, sodass nicht zuletzt durch den Alterswertabschlag ältere Gebäude massiv gegenüber jüngeren Gebäuden bevorzugt werden. Mit dem tatsächlichen Wert der Gebäude, der sich aus den erzielbaren Mieten ableitet, hat dies nichts zu tun. Werttreiber wird somit in den Ballungsräumen der Bodenwert sein.

- Der ebenfalls vorliegende Gesetzentwurf zur Änderung des Grundgesetzes sieht darüber hinaus vor, den Ländern die Möglichkeit zu eröffnen, landesweit geltende Steuermesszahlen festzulegen.

Der Gesetzgeber denkt hier an ein Korrektiv für den Fall einer künftigen Höherbewertung der Grundstücke, um durch ein annähernd gleichbleibendes Messbetragsvolumen – zumindest auf Länderebene – eine gewisse Aufkommensneutralität sicherstellen zu können.

Frau Prof. Dr. Hey führt in ihrem Gutachten hierzu aus, dass eine "landeseinheitliche Steuermesszahl nicht geeignet [ist], Belastungsunterschiede innerhalb des Landes oder gar innerhalb der Gemeinden auszugleichen, obwohl diese vielfach relevanter sind als Unterschiede zwischen den Ländern."

Beispielrechnungen zum Kostenwertverfahren der Finanzbehörde Hamburg¹² kommen bei Zugrundelegung der heutigen Bodenwerte und des bestehenden Systems von Messzahlen und Hebesätzen zu dem Ergebnis, dass sich die Grundsteuer in bestimmten Lagen Hamburgs aufgrund der unterschiedlichen Wertentwicklungen der Immobilien um das 40-Fache erhöhen würde; im Durchschnitt stiege die Grundsteuerbelastung um das 10-Fache.

Diese Berechnungen decken sich weitgehend mit denen des GdW für **Hamburg**, wobei bei den hier zugrunde gelegten Liegenschaften sogar Steigerungen um das bis zu 90-Fache zu verzeichnen sind.

Angesichts großer Spreizung der Wertverhältnisse innerhalb von Kommunen, insbesondere in den Stadtstaaten, wäre die Vermeidung einer unerwünschten Grundsteuererhöhung durch die Senkung einer einheitlichen Steuermesszahl oder eines einheitlichen Hebesatzes nicht möglich; es wären vielmehr kleinteilige Anpassungen erforderlich, die gesetzlich nicht vorgesehen sind.

Hinzu kommt, dass die dem Kostenwertverfahren inliegende regelmäßige Anpassung der Bemessungsgrundlage – mit Blick auf die Bodenwerte – insbesondere in den Ballungsräumen eine mietpreistreibende Wirkung entfalten kann.

- Das Grundgesetz räumt den Kommunen das uneingeschränkte Hebesatzrecht für die Grundsteuer ein. Zwischenzeitlich zeigt sich aber in der Praxis, dass dieses Hebesatzrecht insbesondere durch finanzschwache Kommunen massiv genutzt wird, um den Kommunalhaushalt auszugleichen. Hebesätze von über 1.000 %

¹² <http://www.hamburg.de/pressearchiv-fhh/10274732/2018-01-15-fb-pm-bundesverfassungsgericht-verhandelt-ueber-grundsteuer/>

sind zwischenzeitlich vor allem in finanzschwachen Kommunen durchaus kein Einzelfall mehr. Die Infrastrukturleistung dieser Kommunen steht in keinem Verhältnis mehr zur Höhe der Hebesätze und damit auch zur Belastung mit Grundsteuer. Die finanzschwachen Kommunen werden sogar von der Kommunalaufsicht "gezwungen", die Hebesätze zu erhöhen, damit sie in den Genuss anderer Landeshilfen und Haushaltsunterstützung kommen können.

Insoweit sehen wir einen dringenden Bedarf, auch das Hebesatzrecht einheitlich im Rahmen von Bandbreiten zu beschränken.

2.3 Bodenwertsteuer

- Wertorientierte Bemessungsgrundlage
- Unterstützer: "Grundsteuer: Zeitgemäß!" – Ein bundesweiter Aufruf zur Grundsteuerreform¹³ (z. B. NABU, BUND, DMB)

2.3.1 Eckpunkte

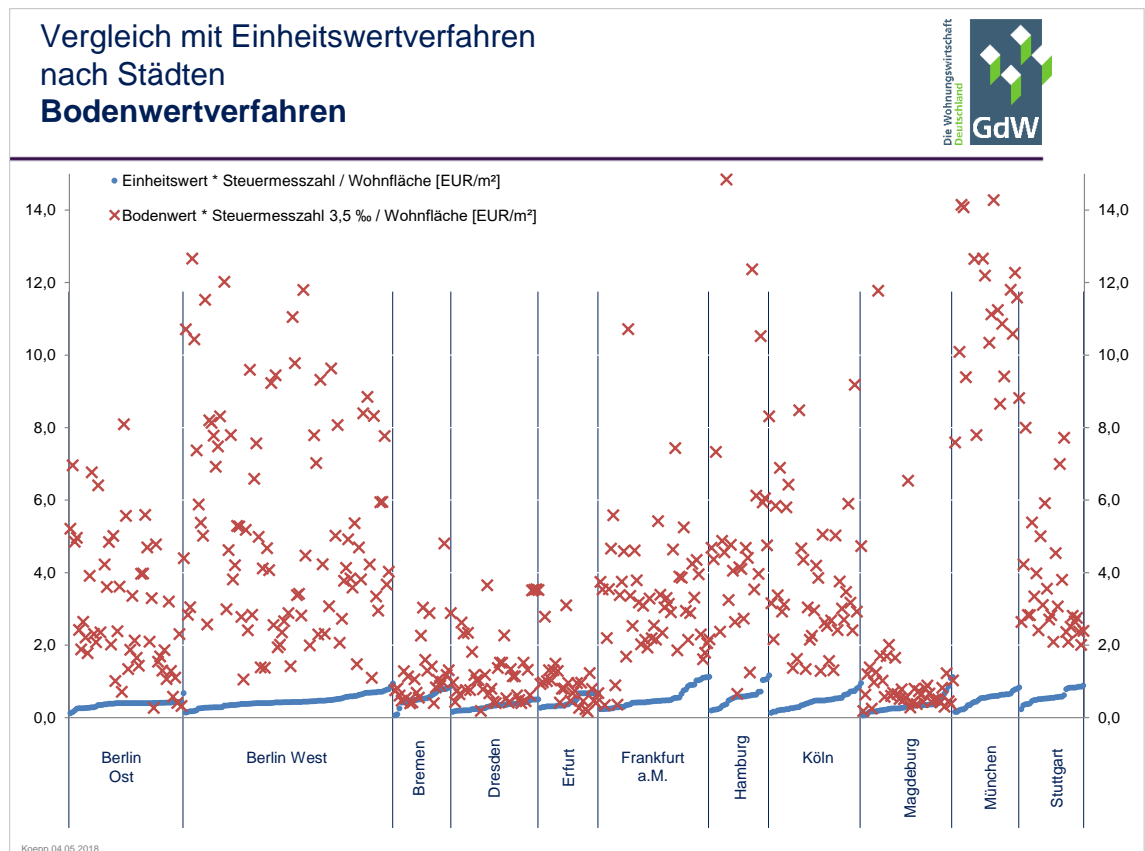
Nach diesem Reformvorschlag wird allein der Wert des Grund und Bodens auf Basis der Bodenrichtwerte als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer herangezogen. Aufstehende Gebäude werden nicht berücksichtigt.

[Messbetragsverfahren ist weiterhin erforderlich.]

Ermittlung der Bemessungsgrundlage:

$$\text{Bodenwert} = \text{Grundstücksfläche (m}^2\text{)} \times \text{Bodenrichtwert (EUR/m}^2\text{)}$$

2.3.2 Ergebnis der Datenerhebung



¹³ <http://www.grundsteuerreform.net/>

Die Abbildung zeigt das Verhältnis der derzeitigen BMG (Einheitswert x Steuermesszahl¹⁴ = Grundsteuermessbetrag) zur BMG Bodenwert je Modellstadt – jeweils bezogen auf den m² Wohnfläche.¹⁵

Zwischen der derzeitigen BMG Einheitswert und der BMG Bodenwert ist keine Korrelation festzustellen.

Erwartungsgemäß unterscheiden sich die Bodenwerte in verschiedenen Regionen extrem. In den **Hotspots**, wie z. B. **München, Berlin** oder **Hamburg**, liegen die Bodenwerte durchschnittlich um das 38-Fache, das 15-Fache bzw. das 14-Fache über den Einheitswerten. In **Regionen mit geringerer Dynamik**, wie z. B. **Erfurt, Magdeburg** oder **Bremen**, liegen die Bodenwerte hingegen durchschnittlich lediglich um das 3,8-Fache über den Einheitswerten.

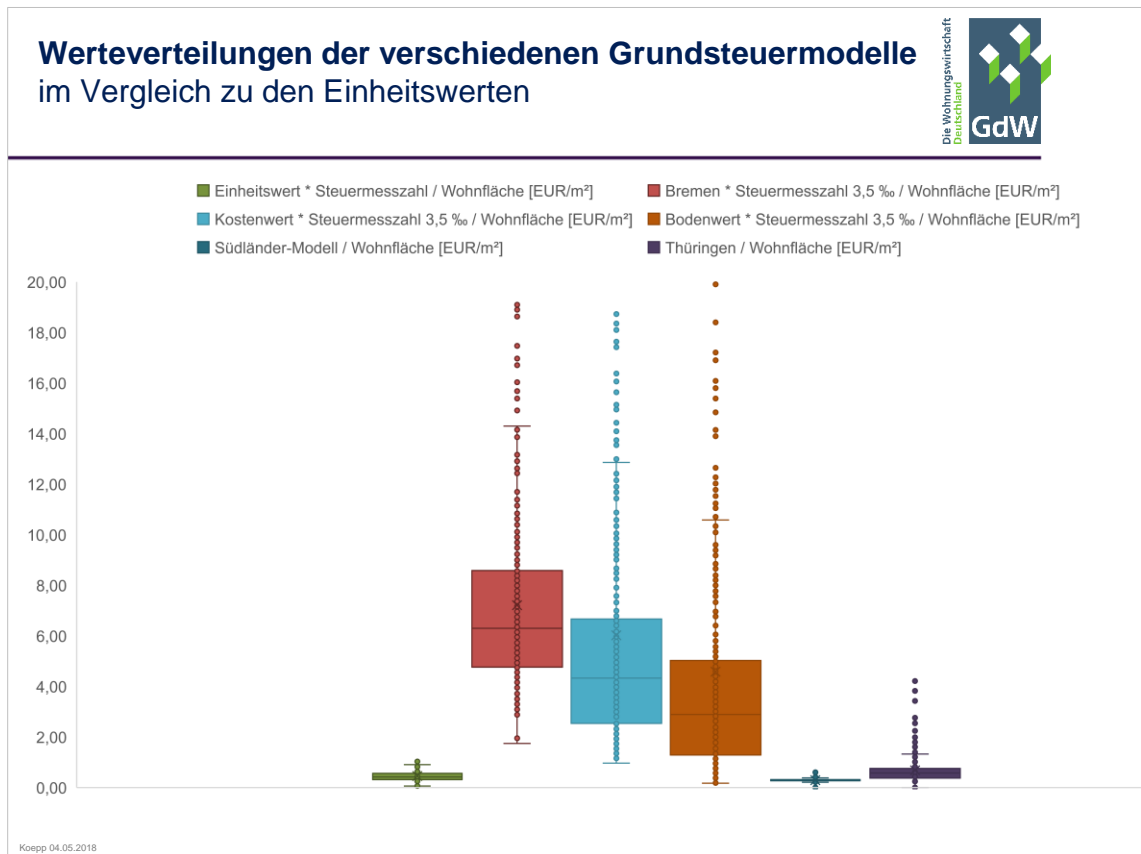
In den Städten, in denen die BMG Bodenwert im Durchschnitt relativ hoch über der BMG Einheitswert liegt, streuen die Werte der BMG Bodenwert entsprechend stärker als in den Städten, in denen die BMG Bodenwert im Durchschnitt vergleichsweise gering über der BMG Einheitswert liegt. So liegen in **München** die Werte der BMG Bodenwert vom 11-Fachen bis zum 140-Fachen über den Werte der BMG Einheitswert. In **Erfurt** hingegen spannen diese Werte lediglich vom 0,3-Fachen bis zum 9,5-Fachen.

Die BMG Bodenwert ist zudem nicht nur stark volatil, sondern ihre Entwicklung wird insbesondere durch äußere Einflüsse getrieben (siehe hierzu auch die Ausführungen in **Punkt 2.3.3**).

¹⁴ Steuermesszahlen: 3,5 v. T. gemäß § 15 Abs. 1 GrStG in den alten Ländern bzw. in den neuen Ländern gemäß § 41 GrStG i. V. m. §§ 29 – 33 GrStDVO vom 01.07.1937 (differenziert von 6 v. T. bis 10 v. T. je nach Gemeindegruppe und Altbauten/Neubauten).

¹⁵ Ohne Berücksichtigung eines Hebesatzes.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Verteilung der Werte aller Modelle im Vergleich:¹⁶



Die BMG Bodenwert liegt um durchschnittlich das 12-Fache über der BMG Einheitswert. Hingegen liegt die BMG Thüringen lediglich um das 2-Fache über der BMG Einheitswert. Die BMG Süd liegt mit Faktor 0,8 im Durchschnitt sogar unter den Werten der BMG Einheitswert. Die BMG Bremen sowie die BMG Kostenwert liegen mit durchschnittlich Faktor 19 bzw. 16 noch erheblich weiter über der BMG Einheitswert als die BMG Bodenwert.

¹⁶ Ohne obere Extremwerte beim Modell Bremen sowie beim Kosten- und beim Bodenwertverfahren.

2.3.3 Wertung

Gegen die Bodenrichtwerte als Grundlage der Bodenwertermittlung zur Bemessung der Grundsteuer richten sich erhebliche Bedenken.

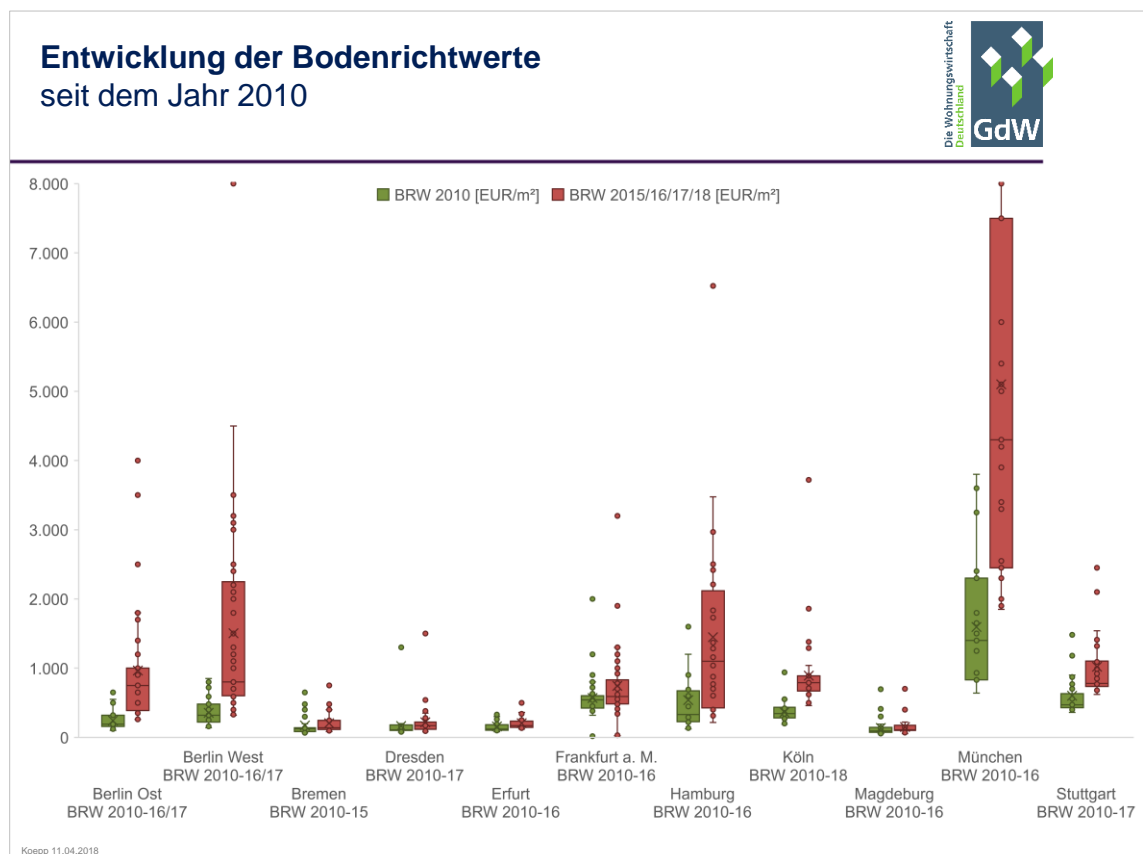
Bodenrichtwerte sind deutschlandweit sehr unterschiedlich. Sie stellen durchschnittliche Lagewerte für den Boden dar, die aufgrund der Kaufpreissammlungen grundsätzlich flächendeckend unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands ermittelt werden sollen (§ 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die flächendeckende Ermittlung von Bodenrichtwerten ist eine Pflichtaufgabe der Gutachterausschüsse (§ 193 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Die Verfügbarkeit und Qualität von Bodenrichtwerten weist allerdings nach wie vor deutschlandweit noch erhebliche Unterschiede auf.

Das Heranziehen von Bodenrichtwerten zur (Boden-)Wertermittlung ist aus mehreren Gründen problematisch:

- Eine Eignung von Bodenrichtwerten ist nur dann gegeben, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen nach Lage und Entwicklungszustand hinreichend gegliedert sind und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand sowie der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind. Die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte weisen bei fachlich kompetenter Aufgabenerfüllung diese Voraussetzungen nicht immer allorts auf.
- Die Praxis zeigt, dass Bodenrichtwerte bei absolut vergleichbaren Sachverhalten erhebliche Unterschiede aufweisen. In Gemeinden mit fehlenden oder nur sehr geringen Grundstücksumsätzen müssen Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Kurzfristige Wertveränderungen von Grundstücken bleiben genauso unberücksichtigt wie Sonderfälle (z. B. Erbbaurechte, Altlastverpflichtungen), die überhaupt nicht berücksichtigt werden.
- Bodenrichtwerte werden aus Grundstücksverkäufen abgeleitet und sollen insoweit die Verkehrswerte von Grundstücken wiedergeben. Nur wenn Veräußerungen stattfinden, gehen diese in die Kaufpreissammlungen ein. Insbesondere in den relativ innenstadtnahen Lagen befinden sich häufig die Wohnquartiere der Genossenschaften und kommunalen Gesellschaften, in denen keine oder nur geringe Veräußerungen stattfinden. Wenn in diesen Gebieten im Ein- und Zweifamilienhausbereich aber einzelne Veräußerungen erfolgen, würden hieraus Rückschlüsse auf die Bodenwerte der Mietwohngebäude gezogen, was nicht sachgerecht wäre.
- Bodenrichtwerte sollen – wie oben dargestellt – den Verkehrswert des Grund und Bodens darstellen. Im Veräußerungsfall von Mietwohngrundstücken spielen sie jedoch keine Rolle. Wenn Mietwohngebäude, die weiterhin der Vermietung dienen sollen, veräußert werden, dann ist ausschließlich der Ertragswert für die Wertermittlung von Bedeutung.

- Ob das Heranziehen des Bodenrichtwerts zur Ermittlung des Wertes von Grund und Boden sachgerecht ist, darf bezweifelt werden, da der Bodenrichtwert grundsätzlich auf den unbebauten Zustand abstellt. Ausschlaggebend für die Inanspruchnahme von Infrastrukturleistungen und die daraus für die Kommune resultierenden Kosten ist die Intensität der Nutzung des Grundstücks. Das muss aber nicht bedeuten, dass ein Grundstück mit hoher Nutzungsintensität einen besonders hohen Bodenrichtwert aufweist und umgekehrt.
- Bodenrichtwerte weisen in den Ballungsregionen zunehmend auch spekulative Elemente auf und sind durch das derzeitige Zinsniveau am Kapitalmarkt beeinflusst. Als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer hätten diese Bodenrichtwerte eine stark mietpreis-treibende Wirkung.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Unterschiedlichkeit der **Entwicklung der Bodenrichtwerte** in der untersuchten Stichprobe in den einzelnen Modellstädten seit dem Jahr 2010:¹⁷



- Die Grundsteuerbemessungsgrundlage wird aufgrund des Ansatzes aktueller Bodenrichtwerte vermehrt Schwankungen unterliegen (sowohl nach oben als auch nach unten und insbesondere in Regionen mit häufigem Grundstücksverkehr). Wobei in den vergangenen Jahren und nicht nur in den Ballungsräumen ein massiver Anstieg der Bodenrichtwerte zu verzeichnen war. Diese Entwicklung wird sich auch so fortsetzen. Die Kommunen müssten eine regelmäßige Anpassung der Hebesätze vornehmen, um das Grundsteueraufkommen stabil zu halten.

¹⁷ Ohne obere Extremwerte für München.

2.4

Eckpunkte für eine vereinfachte Grundsteuer nach dem Äquivalenzprinzip ("Modell Süd")

- Flächenorientierte Bemessungsgrundlagen (wertunabhängiges Verfahren)
- Urheber: Baden-Württemberg¹⁸, Bayern und Hessen, August 2010

2.4.1

Eckpunkte

Nach diesem Reformvorschlag soll Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer nur noch die Flächen des Grundstücks und der darauf errichteten Gebäude sein. Das Hebesatzrecht der Kommunen bleibt bestehen. Auf den ermittelten Wert soll der Hebesatz direkt angewendet werden (Messbetragsverfahren entfällt).

Ermittlung der Bemessungsgrundlage:

<p style="text-align: center;">Bemessungsgrundlage der Grundsteuer (Bebaute Grundstücke)</p> <p style="text-align: center;">=</p> <p style="text-align: center;">Äquivalenzzahl für Gebäudeflächen x Gebäudefläche (m²)</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p style="text-align: center;">Äquivalenzzahl für Grundstücksfläche x Grundstücksfläche (m²)</p>
--

Als **nutzungsartabhängige Äquivalenzzahlen** sind derzeit vorgesehen:

- 20 Cent/m² für zu Wohnzwecken genutzte Gebäudeflächen
- 40 Cent/m² für nicht zu Wohnzwecken genutzte Gebäudeflächen
- 2 Cent/m² für die Grundstücksfläche

Die Gebäudefläche ergibt sich aus der Gebäudegrundfläche (bebaute Teil der Grundstücksfläche) multipliziert mit der Anzahl der oberirdischen Geschosse. Hilfsweise soll zur Ermittlung der Anzahl der Geschosse zunächst auf die Gebäudehöhe zurückgegriffen werden (typisierendes "Höhenzahl-Verfahren").

Die Gebäudegrundfläche soll anhand der Vermessungskordinaten (Gebäudeeckpunkte) im Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) programmgestützt ermittelbar sein. Die Anzahl der oberirdischen Geschosse ist als Attributart im ALKIS-Grunddatenbestand ebenfalls vorgesehen, derzeit aber nur in sehr begrenztem Umfang tatsächlich ausgewiesen.

¹⁸ Laut Koalitionsvertrag zwischen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der SPD Baden-Württemberg 2011 – 2016 ("Weiterentwicklung der Grundsteuer") soll sich die Höhe der Grundsteuer nunmehr grundsätzlich am Verkehrswert des Grundstücks orientieren.

Exkurs: Grundsteuer nach dem Äquivalenzprinzip¹⁹

Die Kommunen stellen ihren Bürgern und ansässigen Unternehmen die für die Nutzung der Grundstücke notwendige Infrastruktur zur Verfügung. Hieraus entstehende – den Nutzern individuell zuordenbare – Kosten werden über entsprechende Gebühren und Beiträge finanziert.

Zur Finanzierung der darüber hinausgehenden Kosten für die allgemeine Bereitstellung von Infrastruktur im Gemeindegebiet wird die Grundsteuer herangezogen. Das Grundsteueraufkommen dient damit allgemein der Deckung des gemeindlichen Haushalts.

Grundsteuer zahlen letztlich alle Nutzer von im Gemeindegebiet gelegenen Grundstücken – ob als Eigentümer oder als Mieter über die Betriebskostenumlage. Entscheidend für die Belastung mit Grundsteuer sind somit die Kosten der Kommune für die vorgenannten Leistungen an Bürger und Unternehmen (Äquivalenzprinzip). Dieses Prinzip hat das Bundesverfassungsgericht auch für die Gewerbesteuer bestätigt.²⁰

Eine Verteilung der Kosten anhand von Grundstückswerten, die mehr oder minder an die Verkehrswerte heranreichen, ist jedoch weder einfach noch sachgerecht. Die kommunalen Infrastrukturkosten fallen zudem unabhängig vom Wert der Grundstücke und der darauf errichteten Gebäude an.

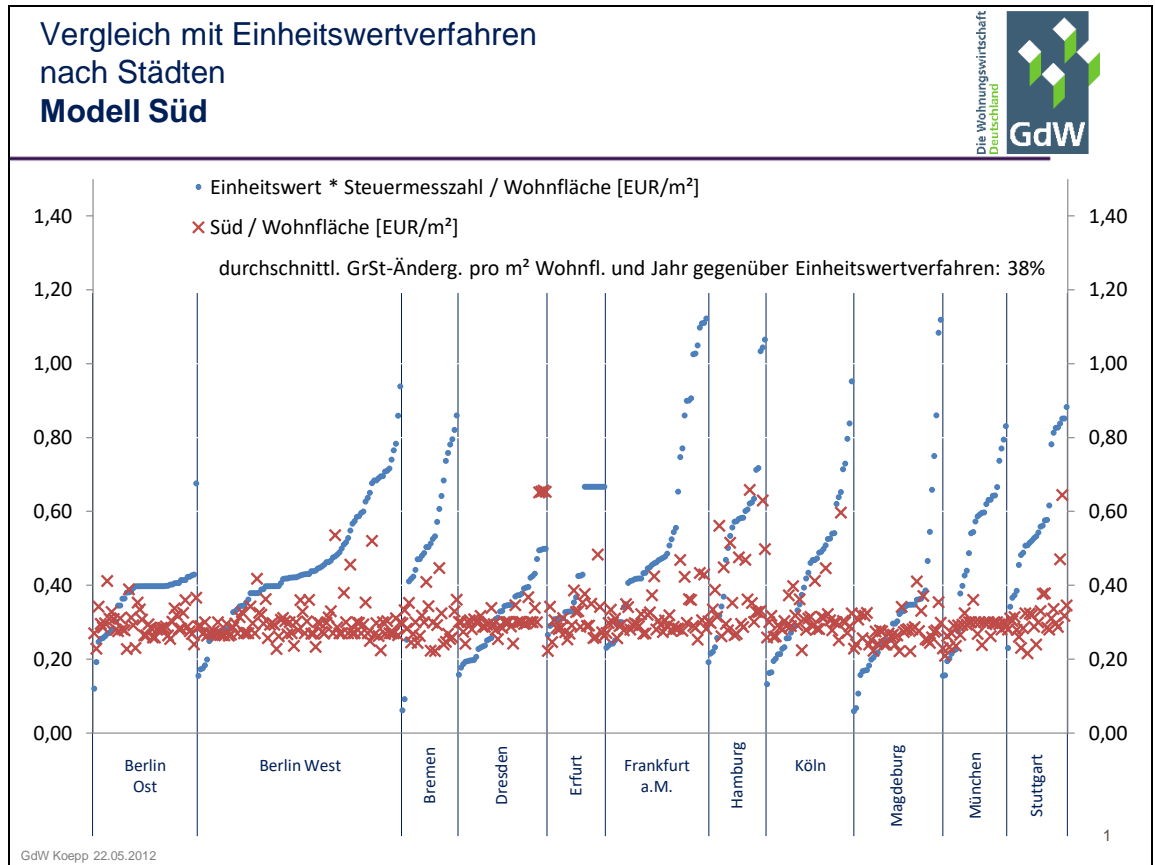
Ein sachgerechtes Indiz für die Intensität der Nutzung kommunaler Infrastruktur und die hieraus entstehenden Kosten können auch die Flächenmerkmale von Grundstücken und Gebäuden bieten.

Das heißt: Zwei Grundstücke mit gleicher Nutzungsart und identischen Flächenmerkmalen würden innerhalb der Gemeinde somit in gleicher Höhe mit Grundsteuer belastet, weil beide Grundstücke vergleichbare finanzielle Leistungen der Gemeinde verursachen.

¹⁹ Siehe hierzu auch die Ausführungen in "Eckpunkte für eine vereinfachte Grundsteuer nach dem Äquivalenzprinzip", Reformvorschlag der Arbeitsgruppe der Länder Baden-Württemberg, Bayern und Hessen, August 2010.

²⁰ vgl. Beschluss vom 15.01.2008, 1 BvL 2/04.

2.4.2 Ergebnis der Datenerhebung



Die Abbildung zeigt das Verhältnis der derzeitigen BMG (Einheitswert x Steuermesszahl²¹ = Grundsteuermessbetrag) zur neuen BMG Süd je Modellstadt – jeweils bezogen auf den m² Wohnfläche.²²

Zwischen der derzeitigen BMG Einheitswert und der neuen BMG Süd ist keine Korrelation festzustellen. Über alle Modellstädte hinweg ist eine starke Linearisierung zu verzeichnen. D. h., eine Vielzahl der Grundstücke weist ähnliche Werte auf. Die neue BMG Süd weist damit eine deutlich geringere Streuung als die derzeitige BMG auf.

In allen Modellstädten weicht die neue BMG Süd von der derzeitigen BMG tendenziell nach unten ab. Die untersuchten Grundstücke mit derzeit höheren BMG wären somit die "Gewinner". Grundstücke mit derzeit niedrigeren BMG wären die "Verlierer".

²¹ Steuermesszahlen: 3,5 v. T. gemäß § 15 Abs. 1 GrStG in den alten Ländern bzw. in den neuen Ländern gemäß § 41 GrStG i. V. m. §§ 29 – 33 GrStDVO vom 01.07.1937 (differenziert von 6 v. T. bis 10 v. T. je nach Gemeindegruppe und Altbauten/Neubauten).

²² Ohne Berücksichtigung eines Hebesatzes.

Modellvergleich

- Die BMG Süd streut geringer als die derzeitige BMG Einheitswert. Im Unterschied zu allen anderen Modellen wirkt die BMG Süd daher nivellierend.
- Im Vergleich zu allen anderen Modellen liegt die BMG Süd am nächsten an den Einheitswerten. Sie streut vom 0,2-Fachen bis zum ca. 5-Fachen der Einheitswerte. Im Vergleich dazu streuen die Bodenwerte vom 0,3-Fachen bis zum 140-Fachen um die Einheitswerte. Beim Modell Bremen streuen die Werte vom 4-Fachen bis zum 100-Fachen, beim Kostenwertverfahren vom 2-Fachen bis zum 150-Fachen um die Einheitswerte.
- Das Bodenwertverfahren reagiert naturgemäß am anfälligsten auf besonders extreme Änderungen der Bodenrichtwerte einzelner Liegenschaften. Das Modell Bremen und das Kostenwertverfahren glätten diese Effekte leicht.

2.4.3 Wertung

Bei diesem Reformvorschlag handelt es sich um ein wertneutrales Verfahren. Eine aufwändige – und wie die Vergangenheit gezeigt hat – nicht zu leistende regelmäßige Neubewertung aller Grundstücke könnte damit unterbleiben. Wertveränderungen hätten keine Auswirkungen auf die Höhe der Grundsteuer.

Verschiedene Detailfragen wären noch zu klären.

- Stellschraube sind die auf die Gebäude- und Grundstücksflächen zur Anwendung kommenden Äquivalenzzahlen. Deren Festlegung, ggf. auch weitergehende Differenzierung, wird entscheidend für eintretende Belastungsverschiebungen sein. Die derzeit vorgeschlagenen Äquivalenzzahlen führen bei den untersuchten Grundstücken zum zuvor aufgezeigten Ergebnis, machen also eine erste Tendenz sichtbar.

Wie bereits im Modellvorschlag der Arbeitsgruppe angeführt, ist auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobenerhebung eine Anpassung der Äquivalenzzahlen nicht ausgeschlossen. Es sollte daher untersucht werden,

- ob das derzeitige Verhältnis der Äquivalenzzahlen von Grund und Boden zu Gebäude sachgerecht ist oder nicht die Äquivalenzzahl für die Grundstücksfläche erhöht und die für die Gebäudefläche im Gegenzug reduziert werden müsste,
- ob innerhalb der Gruppe der Wohngrundstücke eine Differenzierung der Äquivalenzzahl nach Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken und nach Mietwohngrundstücken (ggf. auch nach Baualtersklassen) geeignet wäre und
- ob innerhalb der Gruppe der Nicht-Wohngrundstücke unterschiedliche Nutzungsarten berücksichtigt werden sollten,

um auftretende Belastungsverschiebungen auszugleichen.

- Zu hinterfragen wäre außerdem, ob zur Ermittlung des Gebäudewerts nicht auf die Wohn- bzw. Nutzflächen – anstelle der Gebäudeflächen – zurückgegriffen werden sollte.

Die GdW-Datenerhebung hat aufgezeigt, dass die für die Ermittlung des Gebäudewerts benötigten Angaben zur Gebäudefläche den Unternehmen zum Teil nicht bekannt sind bzw. im Unternehmen nicht vorgehalten werden. Insbesondere im vermieteten Bereich spielt im Zusammenhang mit der Grundsteuer die Wohn- bzw. Nutzfläche eine entscheidende Rolle und nicht die Gebäudefläche. Die insgesamt Wohn- bzw. Nutzfläche ist anhand der Mietverträge leicht ermittelbar und nachvollziehbar. Gleiches gilt, sollten sich später Änderungen ergeben. Die Kenntnis der Gebäudegrundfläche und der Anzahl der oberirdischen Geschosse (bzw. der zunächst vorgesehene Rückgriff auf die Gebäudehöhe) wäre entbehrlich.

- Schließlich halten wir die Möglichkeit der Berücksichtigung städtebaulicher Zielsetzungen – über zonierte Satzungsrechte – für ausgesprochen sinnvoll.

Vorteil dieses Modells ist die Einfachheit und damit Nachvollziehbarkeit und Transparenz der Wertermittlung anhand von Flächengrößen und feststehenden Äquivalenzzahlen.

Selbstverständlich müssen auch in diesem Verfahren verschiedene Grundstücksdaten zunächst erstmalig erfasst werden. Diese Daten sind aber i. d. R. zukünftig keinen weiteren Veränderungen unterworfen, was Kontinuität, weniger Verwaltungsaufwand und ein stetiges und damit für die Kommunen planbares Grundsteueraufkommen bedeutet. Änderungen ergeben sich dann, wenn die Äquivalenzzahlen geändert werden, der Hebesatz durch die Kommunen angepasst wird oder sich das Verhältnis zwischen Wohn- und Nicht-Wohnnutzung ändert. Aber auch diese Änderungen wären leicht umsetzbar und für den Grundstückseigentümer nachvollziehbar bzw. nachprüfbar. Eine Bemessungsgrundlage anhand konstanter Flächengrößen in Verbindung mit feststehenden Äquivalenzzahlen bedeutet zudem eine geringere Streit anfälligkeit sowohl auf Seiten der Finanzverwaltung als auch der Grundstückseigentümer und Mieter (im Fall der Weiterbelastung der Grundsteuer als Betriebskosten).

Auch im Hinblick auf die Weiterbelastung der Grundsteuer an die Mieter werden sich in diesem Modell keine Probleme in Bezug auf zeitliche Verzögerungen ergeben. Wertschwankungen des Grundstücksmarktes spielen für die Bemessung der Grundsteuer keine Rolle, was zudem für ein stetiges Grundsteueraufkommen spricht. Änderungen bei der Grundstücksfläche oder der Gebäudefläche – bis auf eine eventuelle Veränderung des Verhältnisses zwischen Wohnnutzung und Nicht-Wohnnutzung oder bei einer Aufstockung des Gebäudes – wird es i. d. R. nicht geben. Das bedeutet Kontinuität und keinen erhöhten Verwaltungsaufwand für die Wohnungsunternehmen bei der Weiterbelastung der Grundsteuer an die Mieter.

In diesem Sinne wird das vorgeschlagene Südländer-Modell als ein Flächenverfahren auf der Grundlage des Äquivalenzprinzips den Anforderungen der Wohnungswirtschaft an eine Reform der Bemessungsgrundlage am ehesten gerecht und sollte als Ausgangspunkt für die Neuregelung der Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer dienen.

Frau Prof. Dr. Hey hielt bereits in ihrem Gutachten²³ den Rückgriff auf einen solchen wertneutralen Ansatz, indem allein auf die Grundstücks- und Gebäudeflächen und die Nutzungsart abgestellt wird, zumindest als Übergangsmodell für geeignet.

²³ Gutachten zur Verfassungsmäßigkeit der Reform der Bemessungsgrundlage der Grundsteuer und der Entwicklung der Grundsteuerhebesätze vor dem Hintergrund des Entwurfs eines zweiten Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes vom 22.07.2016 und der geplanten Länderautonomie zur Festsetzung eigener Grundsteuermesszahlen, Juni 2017, <http://www.bid.info/positionspapiere/>

Das Bundesverfassungsgericht betont in seinem Urteil vom 10.04.2018 an mehreren Stellen, dass der Gesetzgeber sowohl bei der Auswahl des Steuergegenstandes als auch bei der Wahl der Bemessungsgrundlage einen sehr großen Spielraum hätte. Der Spielraum müsse nur prinzipiell geeignet sein, den Belastungsgrund der Steuer zu erfassen.

Wenn also das Äquivalenzprinzip den mit der Grundsteuer verfolgten Belastungsgrund vorgibt, wird auch ein reines Flächenverfahren – bei entsprechender Ausgestaltung – den Maßstäben des Bundesverfassungsgerichts standhalten.

Diese Auffassung wurde dem GdW zwischenzeitlich auch von Frau Prof. Dr. Hey bestätigt.

2.5

Gebäudewertunabhängiges Kombinationsmodell ("Modell Thüringen")

- Kombination aus wertorientierter Bemessung für den Bodenwert und flächenorientierter (wertunabhängiger) Bemessung für den Gebäudewert
- Urheber: Thüringen, Januar 2011

2.5.1

Eckpunkte

Bei diesem Modell setzt sich die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer aus einer wertorientierten Bodenkomponente und einer wertunabhängigen Gebäudekomponente zusammen. Das Hebesatzrecht der Kommunen bleibt bestehen. Auf den ermittelten Wert soll der Hebesatz direkt angewendet werden (Messbetragsverfahren entfällt).

Ermittlung der Bemessungsgrundlage:

**Bemessungsgrundlage der Grundsteuer = Grundsteuerwert
(Bebaute Grundstücke)**

=

Bodenwert = Grundstücksfläche (m²) x **Bodenrichtwert x 0,5 v. T.**

+

Gebäudewert = Bruttogrundfläche des Gebäudes (m²) x **Äquivalenzwert**

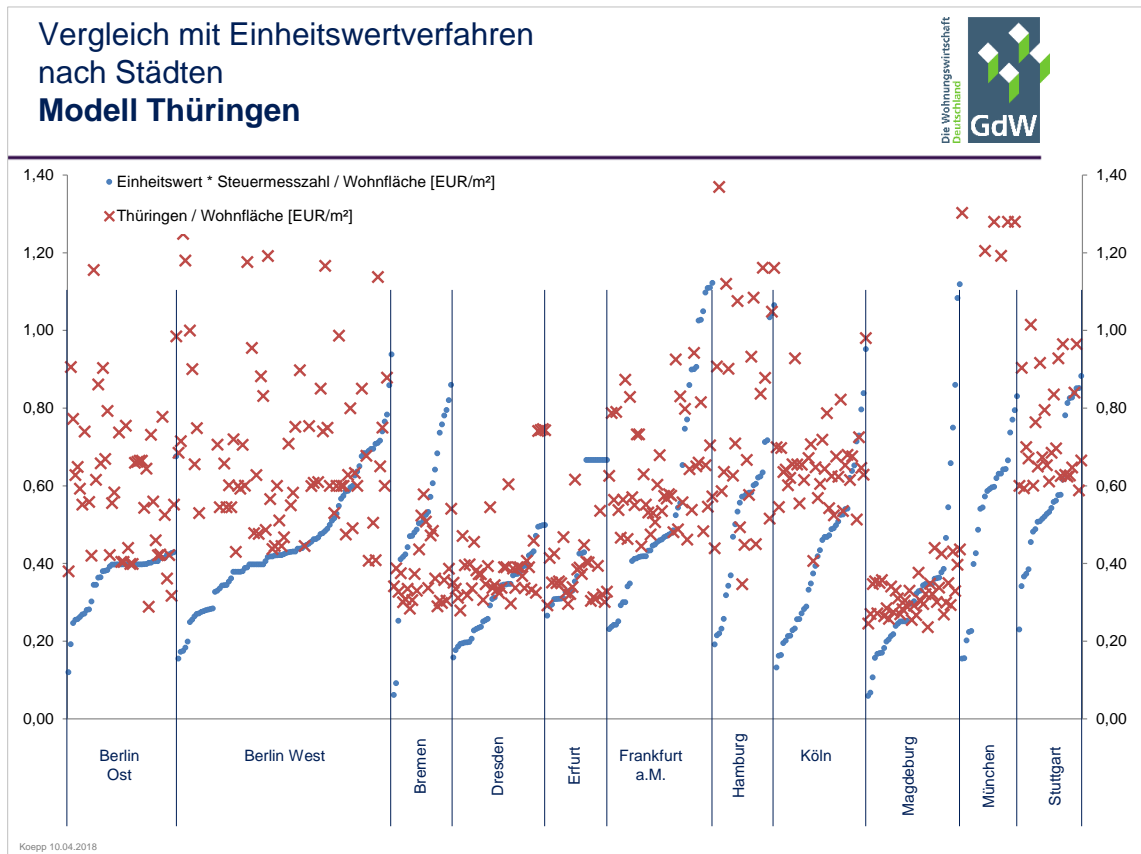
Als **nutzungsbezogene Äquivalenzwerte** sind derzeit vorgesehen:

- 20 Cent/m² für zu Wohnzwecken genutzte Gebäudeflächen (Bruttogrundfläche)
- 40 Cent/m² für nicht zu Wohnzwecken genutzte Gebäudeflächen (Bruttogrundfläche)

Die Bruttogrundfläche des Gebäudes ist die Summe aus den Gebäudeflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes.²⁴

²⁴ Die Bruttogrundfläche des Gebäudes wurde ebenfalls aus der Gebäudegrundfläche und der Anzahl der Geschosse ermittelt, so dass der Gebäudewert im Modell Thüringen – aufgrund der Anwendung derselben Äquivalenzzahl – dem Gebäudewert im Modell Süd entspricht.

2.5.2 Ergebnis der Datenerhebung



²⁵ Steuermesszahlen: 3,5 v. T. gemäß § 15 Abs. 1 GrStG in den alten Ländern bzw. in den neuen Ländern gemäß § 41 GrStG i. V. m. §§ 29 – 33 GrStDVO vom 01.07.1937 (differenziert von 6 v. T. bis 10 v. T. je nach Gemeindegruppe und Altbauten/Neubauten).

²⁶ Ohne Berücksichtigung eines Hebesatzes.

2.5.3 Wertung

Das Thüringer Modell versteht sich als Kompromiss der beiden Reformvorschläge Bremen (vgl. **Punkt 2.6**) und Süd (vgl. **Punkt 2.4**). Neben einer wertorientierten Bodenkomponente kommt eine wertunabhängige Gebäudekomponente zum Ansatz. Schlussendlich handelt es sich hierbei aber um ein vereinfachtes Sachwertverfahren mit starker Betonung der Bodenwertkomponente.

Das Modell nimmt den Bodenrichtwert als Grundlage für die Ermittlung des Bodenwerts und berücksichtigt den Gebäudeanteil mittels eines Äquivalenzwerts. Im Ergebnis führt dies dazu, dass der Bodenrichtwert wertbestimmend für den Gesamtwert wird. Es erfolgt kein Abzug des Bodenwertanteils beim Gebäudewert – anders als beim Ertragswertverfahren nach Immobilienwertermittlungsverordnung. So ist zum Beispiel bei Gebäuden mit langer Restnutzungsdauer der Bodenwertanteil zu vernachlässigen. Dies wird bei diesem Modell aber nicht berücksichtigt. Die Ermittlung des Gebäudeanteils entspricht von der Vorgehensweise dem Sachwertverfahren. Dieses Verfahren ist für Renditeimmobilien, wie Mietwohngrundstücke, aber nicht geeignet. Wenn die Grundsteuer anhand einer wertorientierten Bemessungsgrundlage ermittelt werden soll, dann kommt hierfür nur ein Ertragswertverfahren in Frage.

Der Bodenwert wird durch Anwendung eines festen Faktors (derzeit vorgeschlagen: 0,5 ‰) auf den Bodenrichtwert ermittelt. Gegen die Bodenrichtwerte als Grundlage der Bodenwertermittlung richten sich erhebliche Bedenken (zur Eignung von Bodenrichtwerten als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer siehe die Ausführungen in **Punkt 2.3.3**). Bodenrichtwerte sind deutschlandweit sehr unterschiedlich. Die Höhe des Bodenrichtwertes gibt anhand der Untersuchung den Ausschlag, ob Grundstücke gegenüber der derzeitigen Situation zu den "Gewinnern" gehören oder zu "Verlierern" werden. Auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobenerhebung sollte untersucht werden, ob sich die durch den Ansatz der Bodenrichtwerte auftretenden Belastungsverschiebungen durch eine Korrektur des Faktors reduzieren ließen. Gerade in den Kommunen mit überdurchschnittlich hohen Bodenrichtwerten dominieren diese die BMG Thüringen völlig.

Für die Ermittlung des Gebäudewerts wird wie im Modell Süd auf eine Flächengröße in Verbindung mit einem feststehenden Äquivalenzwert abgestellt. Zur Wertung diesbezüglich wird auf die in **Punkt 2.4.3** erfolgten Ausführungen verwiesen.

Die Ermittlung der neuen BMG Thüringen ist im Vergleich zum Modell Süd komplizierter, weniger transparent und nachvollziehbar, kostenintensiver und streitanfälliger.

Wird der Gebäudewert kaum oder nur geringen Schwankungen unterworfen sein, bedeutet der Ansatz des aktuellen Bodenrichtwerts einen regelmäßigen Anpassungsbedarf der BMG Thüringen. Da gemäß § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB die Bodenrichtwerte grundsätzlich mindestens alle zwei Jahre ermittelt werden müssen, müsste die BMG Thüringen damit zwangsläufig alle zwei Jahre überprüft werden. Der Vereinfachungseffekt, wie er mit dem Modell Süd, in dem

ausschließlich Flächengrößen zur Anwendung kommen, erreicht werden könnte, ginge verloren.

Das Grundsteuerbemessungsgrundlage wird aufgrund des Ansatzes der aktuellen Bodenrichtwerte vermehrt Schwankungen unterliegen (sowohl nach oben als auch nach unten und insbesondere in Regionen mit häufigem Grundstücksverkehr). Die Kommunen müssten, um das Grundsteueraufkommen stabil zu halten, regelmäßige Anpassung der Hebesätze vornehmen.

In Anbetracht dessen, dass es sich beim Modell Thüringen um ein vereinfachtes Sachwertverfahren handelt, das für Mietwohngrundstücke generell ungeeignet ist, und durch die Einbeziehung der Bodenrichtwerte in die Wertermittlung ist der Reformvorschlag Thüringen abzulehnen.

2.6

Vorschlag für eine Grundsteuer auf der Basis von Verkehrswerten ("Modell Bremen")

- Verkehrswertmodell (wertorientierte Bemessungsgrundlage)
- Urheber: Bremen, Berlin, Niedersachsen, Schleswig-Holstein, Sachsen 2009

2.6.1

Eckpunkte

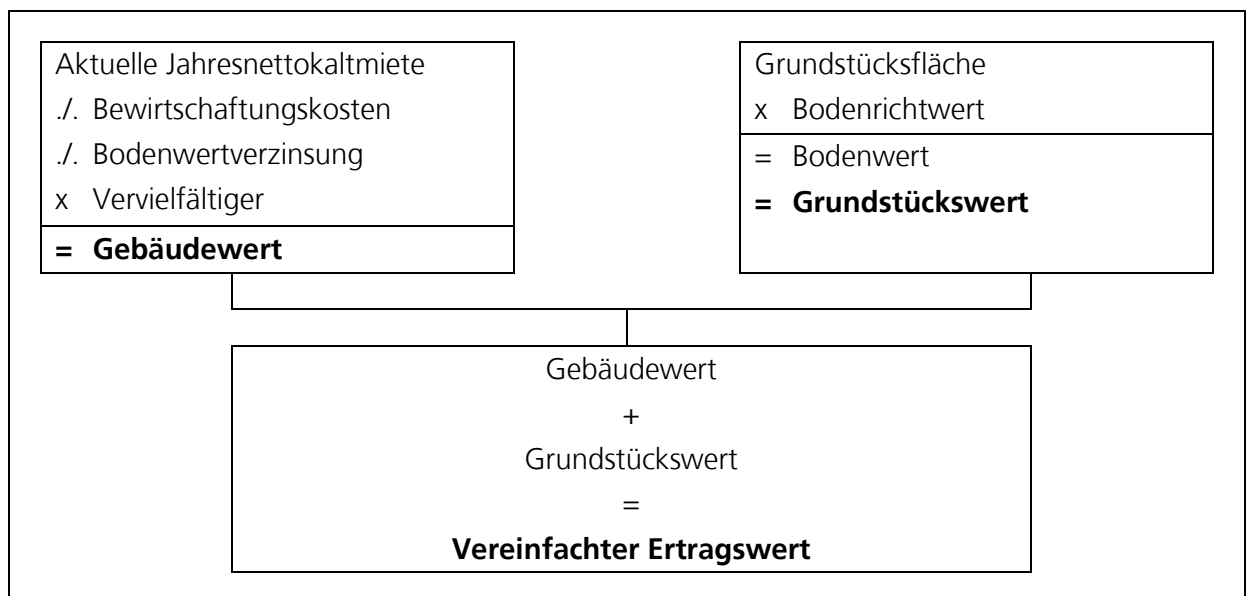
Der Vorschlag sieht vor, die Grundsteuer auf Basis der Verkehrswerte zu erheben.

Für die Wertermittlung sollen die individuellen Daten des zu bewertenden Grundstücks wie Lage, Grundstücksgröße, Wohnfläche etc. automationsgestützt mit den aus den mathematisch-statistischen Verfahren der Regressionsanalysen gewonnenen Vergleichsdaten des Immobilienmarktes, die durch Auswertung der bei den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlungen gewonnen werden, verknüpft werden.

[Messbetragsverfahren ist weiterhin erforderlich. Steuermesszahlen sind bislang nicht bekannt.]

Ermittlung der Bemessungsgrundlage (GdW):²⁷

Die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer wurde vereinfacht anhand des Ertragswertverfahrens nach Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)²⁸ nach folgender Formel ermittelt:

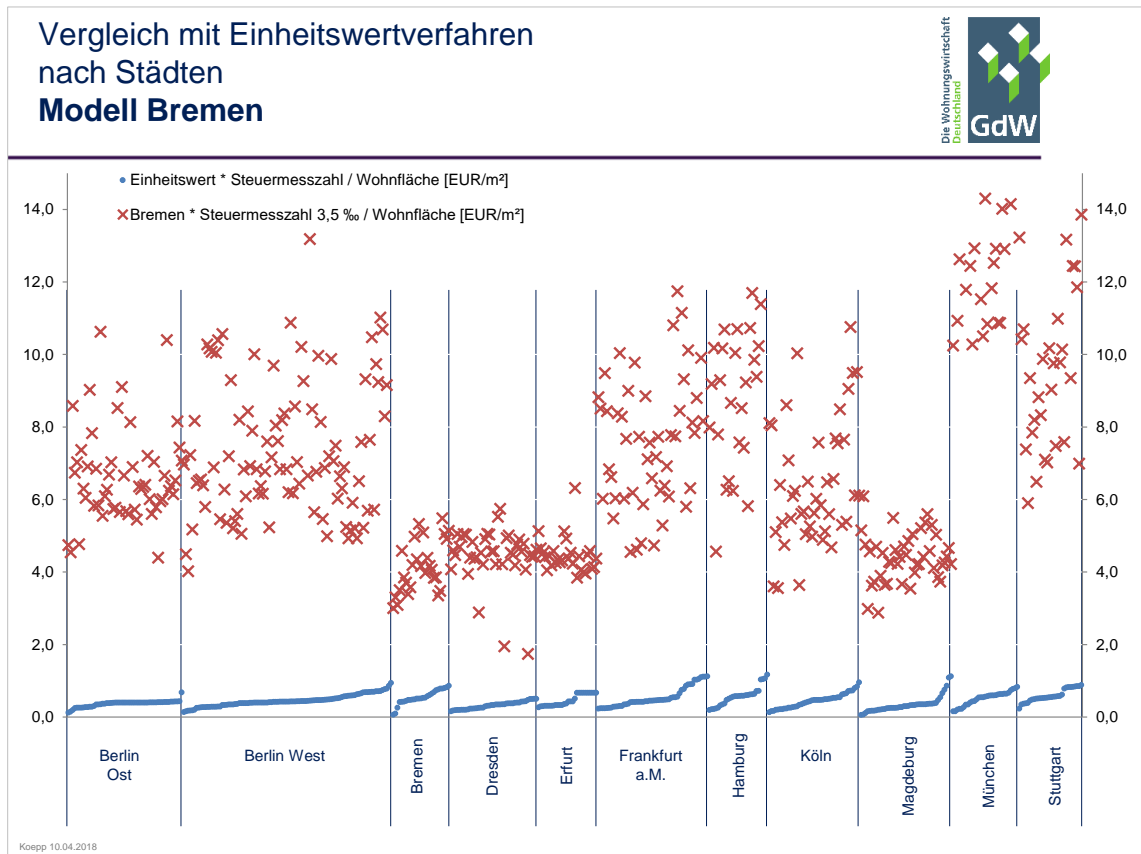


Zur Ermittlung des Ertragswertes wurden eine Vielzahl von Annahmen getroffen (vgl. hierzu **Anlage 2**).

²⁷ Der "Immobilien-Preis-Kalkulator Niedersachsen" ist für die Verkehrswertermittlung von Mehrfamilienhäusern nicht geeignet.

²⁸ Die ImmoWertV regelt die normierten Verfahren zur Ermittlung von Verkehrswerten von Grundstücken.

2.6.2 Ergebnis der Datenerhebung



Die Abbildung zeigt das Verhältnis der derzeitigen BMG (Einheitswert x Steuermesszahl²⁹ = Grundsteuermessbetrag) zur BMG Bremen (GdW: "vereinfachter" Ertragswert nach ImmoWertV x **einheitliche Steuermesszahl in Höhe von 3,5 %**) je Modellstadt – jeweils bezogen auf den m² Wohnfläche.³⁰

Da eine Wertermittlung entsprechend Modellvorschlag Bremen nicht möglich war (keine Kenntnis über die bei der Berechnung für das konkrete Grundstück zu berücksichtigenden Vergleichsfaktoren und Korrekturfaktoren), wurde zur Ermittlung der BMG Bremen vereinfacht auf einen Ertragswert nach ImmoWertV abgestellt (= Verkehrswert des Grundstücks). Der Modellvorschlag Bremen äußert sich nicht dazu, ob und in welcher Höhe eine Steuermesszahl zur Anwendung kommen soll. Um eine Beziehung der BMG Bremen zur derzeitigen BMG Einheitswert herstellen zu können und da im Modell Bremen bundesweit von aktuellen Verkehrswerten ausgegangen wird, wurde eine einheitliche Steuermesszahl in Höhe von 3,5 % (was der derzeit in den alten Ländern zur Anwendung kommenden Steuermesszahl entspricht) auf den ermittelten Ertragswert angewandt.

²⁹ Steuermesszahlen: 3,5 v. T. gemäß § 15 Abs. 1 GrStG in den alten Ländern bzw. in den neuen Ländern gemäß § 41 GrStG i. V. m. §§ 29 – 33 GrStDVO vom 01.07.1937 (differenziert von 6 v. T. bis 10 v. T. je nach Gemeindegruppe und Altbauten/Neubauten).

³⁰ Ohne Berücksichtigung eines Hebesatzes.

Zwischen der derzeitigen BMG und der BMG Bremen ist keine Korrelation festzustellen. Die Anwendung einer einheitlichen Steuermesszahl in Höhe von 3,5 ‰ führt dazu, dass die BMG Bremen gegenüber der derzeitigen BMG (und auch im Vergleich zu den anderen Modellen) in allen Modellstädten deutlich nach oben abweicht. Die BMG Bremen liegt durchschnittlich um das ca. 19-Fache über der derzeitigen BMG und würde damit eine erhebliche Mehrbelastung aller untersuchten Grundstücke ggü. der derzeitigen Situation bedeuten.

Zur Sicherstellung der angestrebten Aufkommensneutralität müsste eine deutlich geringere Steuermesszahl als die zunächst angenommenen 3,5 ‰ zur Anwendung kommen. Ansonsten müssten die Kommunen die Hebesätze entsprechend reduzieren.

In den Modellstädten, in denen die Bodenrichtwerte (und auch die Mieten) nicht so große Varianzen aufweisen, ist wiederum eine Tendenz zur Linearisierung der Werte zu verzeichnen.

2.6.3 Wertung

Grundsätzlich lassen sich Verkehrswerte aus Vergleichswerten ableiten. Diese liegen aber häufig nicht oder nur in ungenügender Zahl vor. Darüber hinaus ist die Qualität der von den Gutachterausschüssen bereitgestellten Daten deutschlandweit sehr unterschiedlich. Ein weiteres Problem der vergangenheitsorientierten Ableitung von Verkehrswerten besteht in der Aktualität der Daten. Eine rein vergangenheitsorientierte Ableitung, ohne zukünftige Ertragspotenziale zu berücksichtigen, ist daher nicht sachgerecht. Außerdem ist der Grundstücksmarkt Schwankungen unterlegen. Problematisch gestaltet sich die Verkehrswertermittlung auf der Grundlage von Vergleichswerten vor allem in schrumpfenden Regionen mit strukturellem Leerstand. Dies belegen auch verschiedene Gutachten, vgl. IBoMA: Grundstückswertermittlung im Stadtumbau, 2006, da in diesen Gebieten häufig kein funktionierender Grundstücksmarkt mehr besteht.

Die extrem verwaltungsaufwändige Einheitsbewertung, die ebenfalls eine vereinfachte Verkehrswertermittlung darstellt, wurde letztmalig 1964 bzw. 1935 angewandt; die Werte des Jahres 1964 wurden erstmals 1974 der Besteuerung zugrunde gelegt. Eine Aktualisierung ist danach nicht mehr erfolgt; sie ist am Verwaltungsaufwand gescheitert. Die nun vorgeschlagene Wertermittlung auf Einzelobjekt-ebene ist ebenfalls extrem aufwändig. Die Kosten für die Erstbewertung des Grundbesitzes werden mit ca. 1,82 Mrd. EUR veranschlagt. Der Aufwand für jährliche Aktualisierungen wird auf rd. 220 Mio. EUR geschätzt, bei 35 Mio. Grundstücken also ca. 6 EUR pro Grundstück. In die Wertermittlung auf Basis von Verkehrswerten geht eine Vielzahl von Daten ein. Insbesondere die Daten des Immobilienmarktes einschließlich der Bodenrichtwerte sind regelmäßigen Veränderungen unterworfen. Es stellt sich also die Frage – selbst bei der Wertermittlung unter Zuhilfenahme automationsgestützter Verfahren –, wie realistisch diese Kostenschätzung ist.

Anmerkung: In seinem Urteil vom 10.04.2018 schreibt das Bundesverfassungsgericht den Ansatz des Verkehrswerts des Grundstücks als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer nicht vor. Es wird allerdings deutlich, sollte der Gesetzgeber auf eine wertorientierte Bemessungsgrundlage jeglicher Art abstellen wollen, dass dann ein Verfahren vorgesehen werden muss, bei dem eine regelmäßige Neubewertung sichergestellt ist.

Unabhängig davon, bedeutet der Modellvorschlag Bremen gegenüber den beiden anderen Modellvorschlägen die komplizierteste Form der Ermittlung der Grundsteuerbemessungsgrundlage, die für die Grundstückseigentümer schwer, ggf. gar nicht, nachvollziehbar und damit auch nicht nachprüfbar sein wird. Die mangelnde Transparenz wird zu Lasten der Akzeptanz gehen.

Entsprechend der GdW-Datenerhebung würde der Rückgriff auf eine am aktuellen Verkehrswert (Ertragswert) orientierte BMG – ohne die Anwendung einer gegenüber den heute geltenden Steuermesszahlen deutlich reduzierten Steuermesszahl – zu einer deutlichen Mehrbelastung aller untersuchten Grundstücke führen. Das Postulat der Aufkommensneutralität würde verfehlt. Selbstverständlich hätten auch hier die Kommunen die Möglichkeit, durch eine entsprechende

Festlegung bzw. Anpassung des Hebesatzes einen Ausgleich zu schaffen, um damit für Aufkommensneutralität zu sorgen.

Eine Grundsteuerbemessung anhand von Verkehrswerten hätte eine – voraussichtlich – jährliche Änderung der Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer zur Folge. Zeitliche Verzögerungen bei der Neuberechnung der Grundsteuer und daraus resultierend bei der Weiterbelastung an die Mieter werden nicht ausbleiben. Dies ist aus Sicht der Wohnungswirtschaft nicht akzeptabel, da Rechtsstreitigkeiten mit den Mietern vorprogrammiert sind.

Außerdem entfaltet dieses Modell in den Ballungsregionen eine noch stärkere mietpreistreibende Wirkung als das Kostenwertverfahren.

Eine sich regelmäßig ändernde Grundsteuerbemessungsgrundlage würde zudem – ohne entsprechende Korrektur der Hebesätze durch die Kommunen – zu einem stetig schwankenden Grundsteueraufkommen führen.

Aufgrund der aufgezeigten Schwierigkeiten (komplizierte Wertermittlung, regelmäßig ändernde Grundsteuerbemessungsgrundlage, Streit anfälligkeit) ist dem Reformvorschlag Süd der Vorzug zu geben.

Sollte die Wahl dennoch auf eine am Verkehrswert orientierte Grundsteuerbemessungsgrundlage fallen, sind diesbezüglich insbesondere die folgenden Anforderungen zu stellen:

- keine rückwirkende Berücksichtigung von Wertänderungen,
- keine jährliche Überprüfung der Bemessungsgrundlage, sondern erst nach einem fest vorgegebenen – mehrjährigen – Zeitraum,
- Anpassung der Bemessungsgrundlage nur dann, wenn die Wertänderungen fest vorgegebene Grenzen über- bzw. unterschreiten.

Anlagen

Anlage 1

Folgende Daten wurden bei den Wohnungsunternehmen abgefragt ...

Objekt (Gebäude): Straße PLZ Ort Stadt- bzw. Ortsteil Lage:	<input type="checkbox"/> gute Wohnlage <input type="checkbox"/> mittlere Wohnlage <input type="checkbox"/> schlechtere Wohnlage
Anzahl der WE:	
Baujahr:	
Baualtersklasse:	<input type="checkbox"/> Altbau vor 1949 <input type="checkbox"/> 1949 – 1969 <input type="checkbox"/> 1970 – 1989 <input type="checkbox"/> ab 1990
Erläuterungen zur Bauweise:	<input type="checkbox"/> Hochhausbebauung <input type="checkbox"/> Geschlossene Blockrandbebauung <input type="checkbox"/> Offene Zeilenbauweise <input type="checkbox"/> Andere
Erläuterungen zum Gebäudezustand:	<input type="checkbox"/> unmodernisiert <input type="checkbox"/> teilmodernisiert <input type="checkbox"/> vollmodernisiert
Grundstücksfläche in m²:	
Gebäude(-grund-)fläche in m²: (= bebauter Teil der Grundstücks)	
Anzahl der Geschosse:	
Wohnfläche in m²:	
Aktuelle Nettokaltmiete in EUR/m² monatlich:	
Einheitswert lt. EW-Bescheid:	
Jahresrohmiete lt. EW-Bescheid:	
Bodenrichtwert in EUR/m²:	

Anlage 2

Folgende Annahmen wurden für die Ermittlung vereinfachter Ertragswerte getroffen:

1. **Verwaltungskosten** = 240,37 EUR pro WE

2. **Instandhaltungskosten:**

Wenn Baualtersklasse = 1 oder 2,
dann Instandhaltungskosten = 12,02 EUR

Wenn Baualtersklasse = 3 und Gebäude jünger als 22 Jahre,
dann Instandhaltungskosten = 7,42 EUR

Wenn Baualtersklasse = 3 und Gebäude nicht jünger als 22 Jahre
und jünger als 33 Jahre, dann Instandhaltungskosten = 9,41 EUR

Wenn Baualtersklasse = 3 und Gebäude älter als 33 Jahre,
dann Instandhaltungskosten = 12,02 EUR

Wenn Baualtersklasse = 3 und Baujahr nicht bekannt,
dann Instandhaltungskosten = 10,715 EUR (Durchschnitt aus
12,02 EUR und 9,41 EUR)

Wenn Baualtersklasse = 4,
dann Instandhaltungskosten = 7,42 EUR

3. **Mietausfallwagnis** = 2 % der aktuellen Jahresnettokaltmiete

4. **Angenommene Grenzwerte für Bewirtschaftungskosten:**

Wenn monatliche Nettokaltmiete \leq 5 EUR/m²,
dann Bewirtschaftungskosten maximal 30 % der aktuellen
Jahresnettokaltmiete

Wenn monatliche Nettokaltmiete $>$ 5 EUR/m²,
dann Bewirtschaftungskosten mindestens 15 % der aktuellen
Jahresnettokaltmiete

5. **Jahresnettokaltmiete nach Anpassung**

Die anlässlich der ersten Auswertung erhobenen Nettokaltmieten des Jahres 2010 wurden entsprechend der durchschnittlichen Steigerung der Mieten bei den vom GdW vertretenen Wohnungsunternehmen im Zeitraum 2010 bis 2016 wie folgt angepasst:

Alte Länder: + 14 %
Neue Länder: + 11 %.

Die tatsächliche Mietsteigerung in den Objekten der Stichprobe liegt aller Wahrscheinlichkeit nach über diesen Ansätzen, da sich alle Objekte in Großstädten befinden, in denen die Mieten in den letzten Jahren deutlich stärker angestiegen sind als in den mittelstädtischen und ländlicheren Regionen.

6. Restnutzungsdauer:

Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre

Wenn Baujahr nicht bekannt, dann wird Durchschnitt der bekannten Baujahre in der jeweiligen Altersklasse angesetzt:

Baualtersklasse = 1 → Durchschnittsbaujahr = 1928

Baualtersklasse = 2 → Durchschnittsbaujahr = 1958

Baualtersklasse = 3 → Durchschnittsbaujahr = 1976

Baualtersklasse = 4 → Durchschnittsbaujahr = 2000

Wenn Gebäudezustand = v,
dann Restnutzungsdauer mindestens 50 Jahre

Wenn Gebäudezustand = t,
dann Restnutzungsdauer mindestens 40 Jahre

Wenn Gebäudezustand = u,
dann Restnutzungsdauer mindestens 30 Jahre

7. Liegenschaftszinssätze 2017 ("Mittel" GAA³¹ bzw. Annahmen oder Schätzungen)

Bremen → 4,0 %

Berlin → 3,0 % Neukölln und Wedding,
alle übrigen Stadtteile 2,5 %

Dresden → 4,0 %

Magdeburg → 4,0 %

Erfurt → 4,0 %

Köln → 3,0 %

Hamburg → 2,0 %

Stuttgart → 2,0 %

Frankfurt/Main → 2,0 %

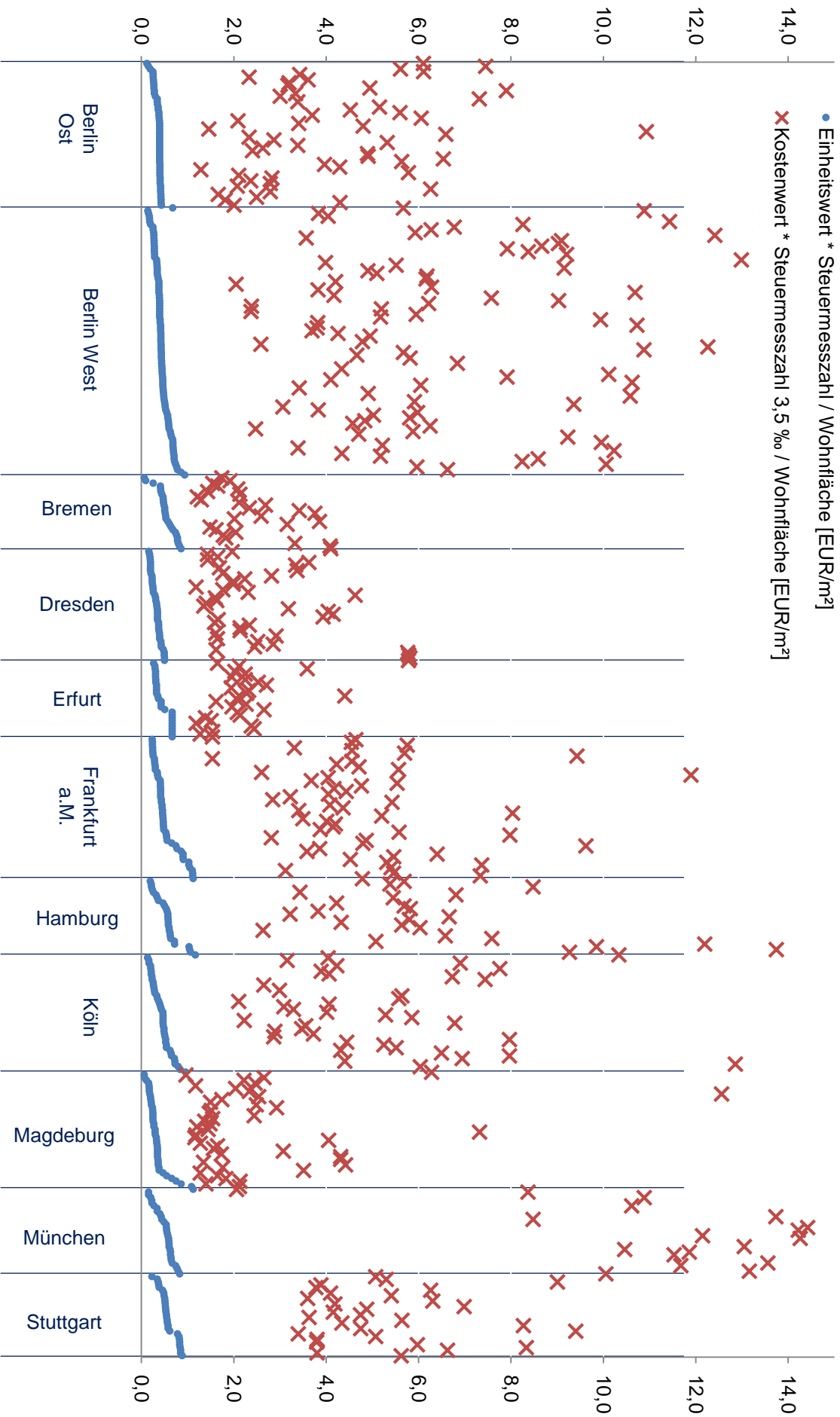
München → 2,0 %

³¹ GAA = Gutachterausschuss

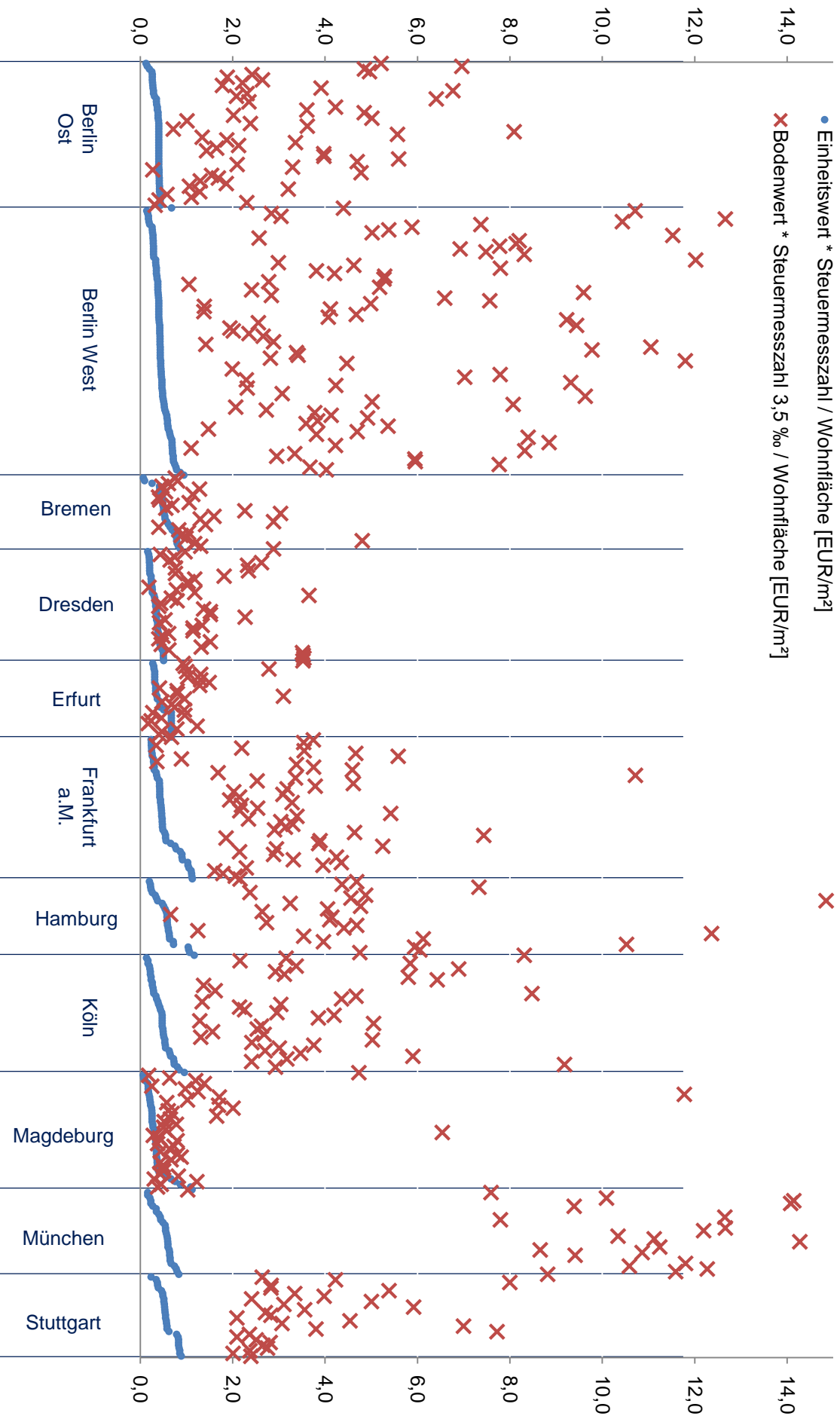
Anlage 3

Abbildungen – Vergleich der jeweiligen neuen BMG mit der derzeitigen BMG Einheitswert (**nach Modellstädten**)

Vergleich mit Einheitswertverfahren nach Städten Kostenwertverfahren

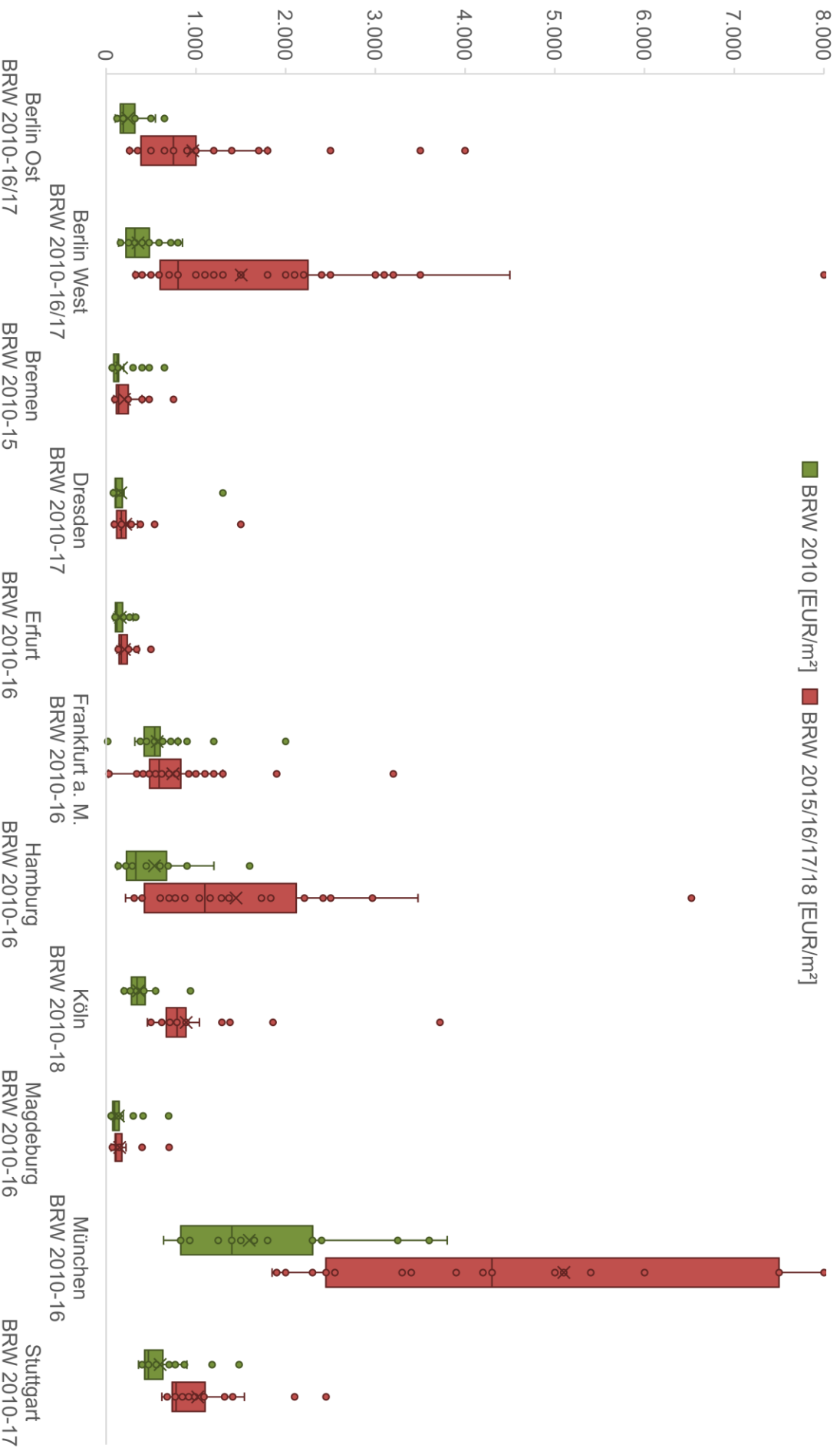


Vergleich mit Einheitswertverfahren nach Städten Bodenwertverfahren



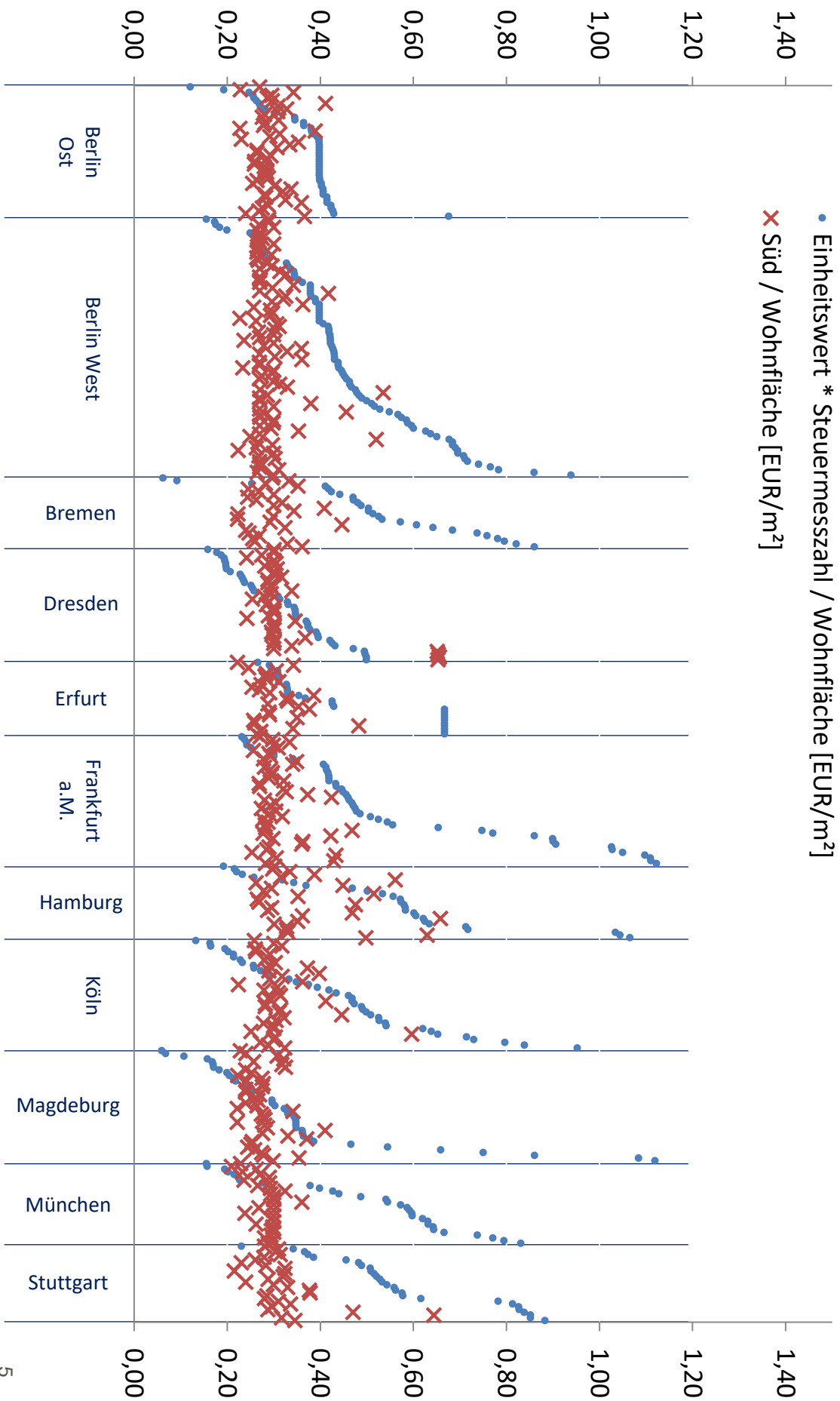
Entwicklung der Bodenrichtwerte seit dem Jahr 2010

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland



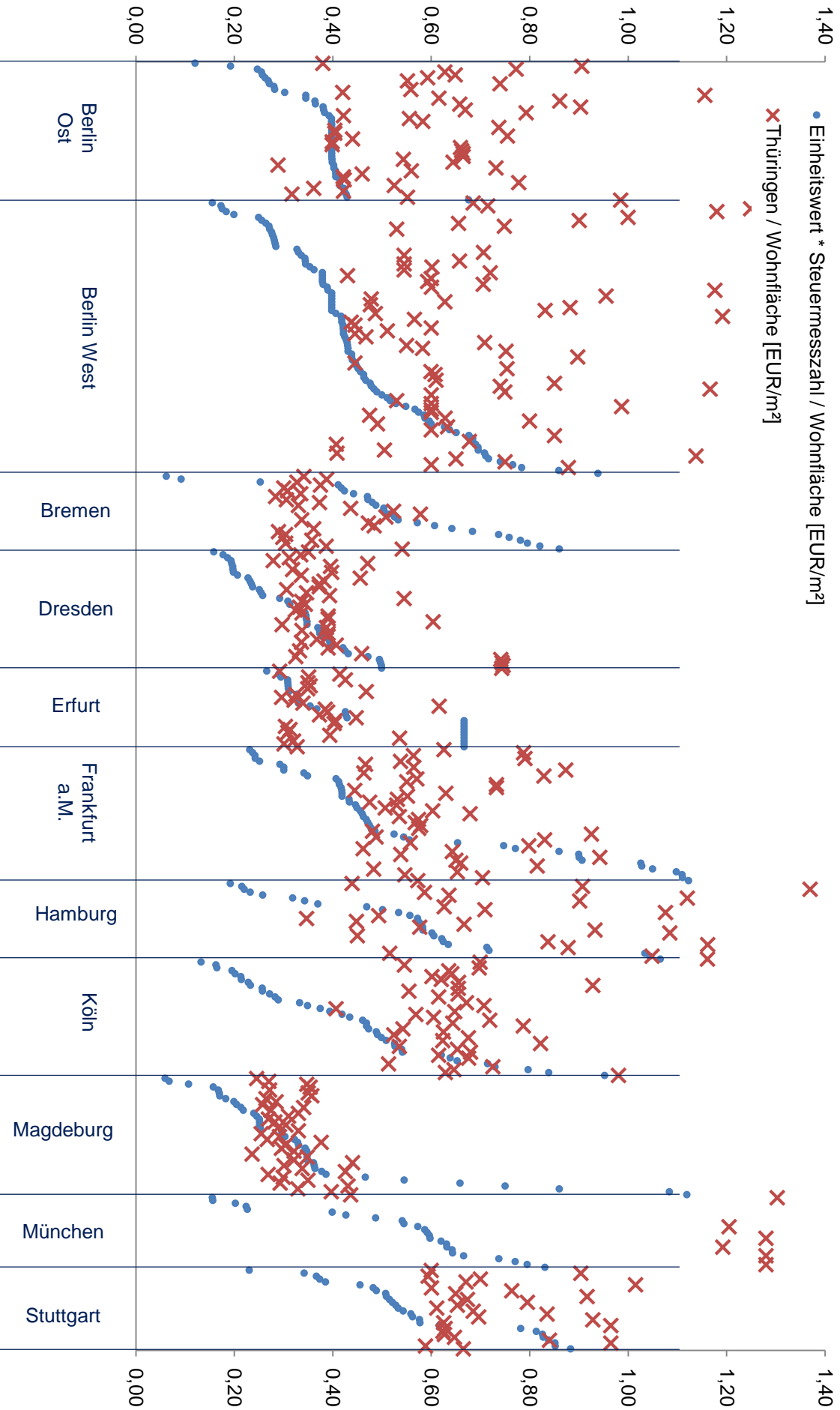
Vergleich mit Einheitswertverfahren nach Städten Modell Süd

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

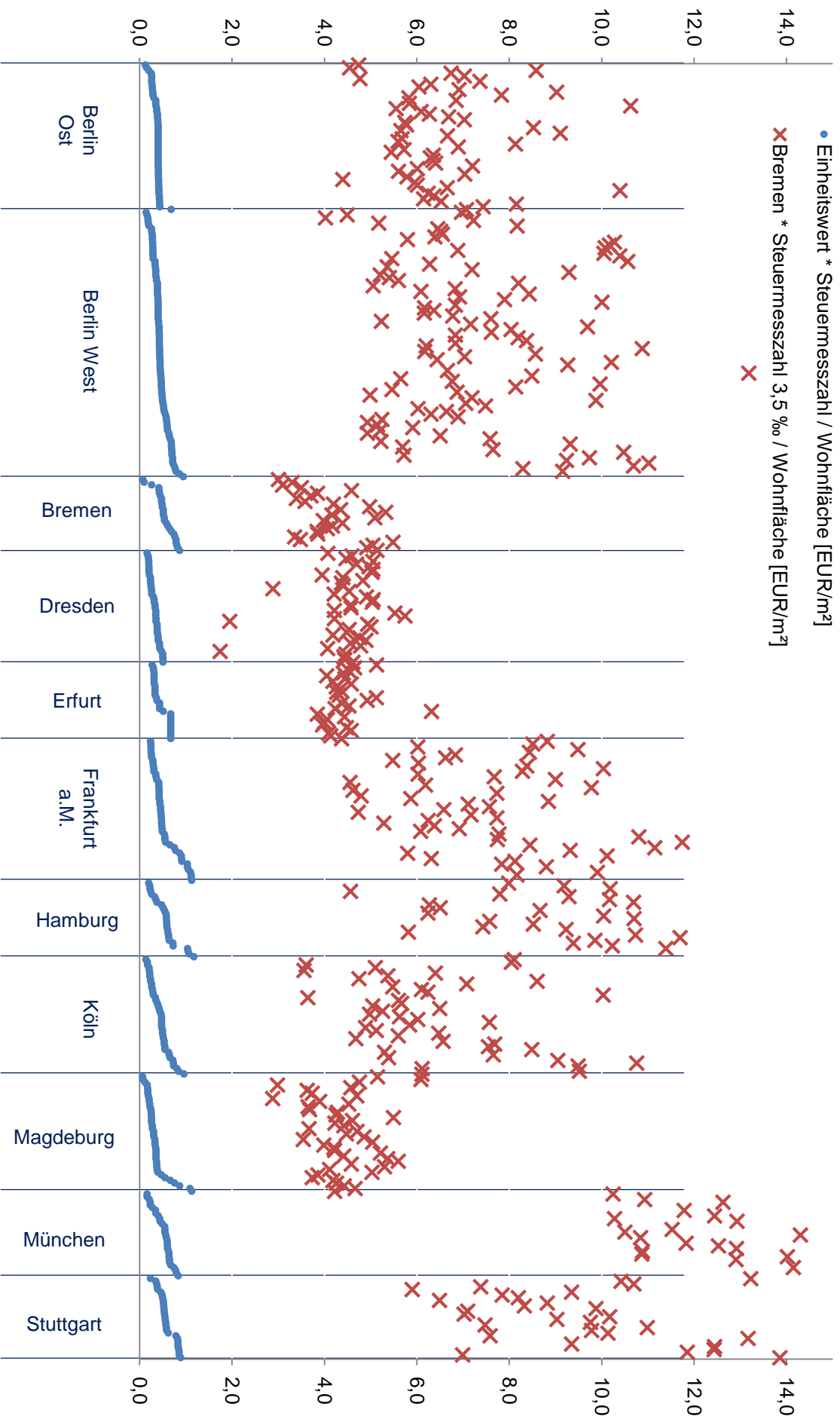


Vergleich mit Einheitswertverfahren nach Städten Modell Thüringen

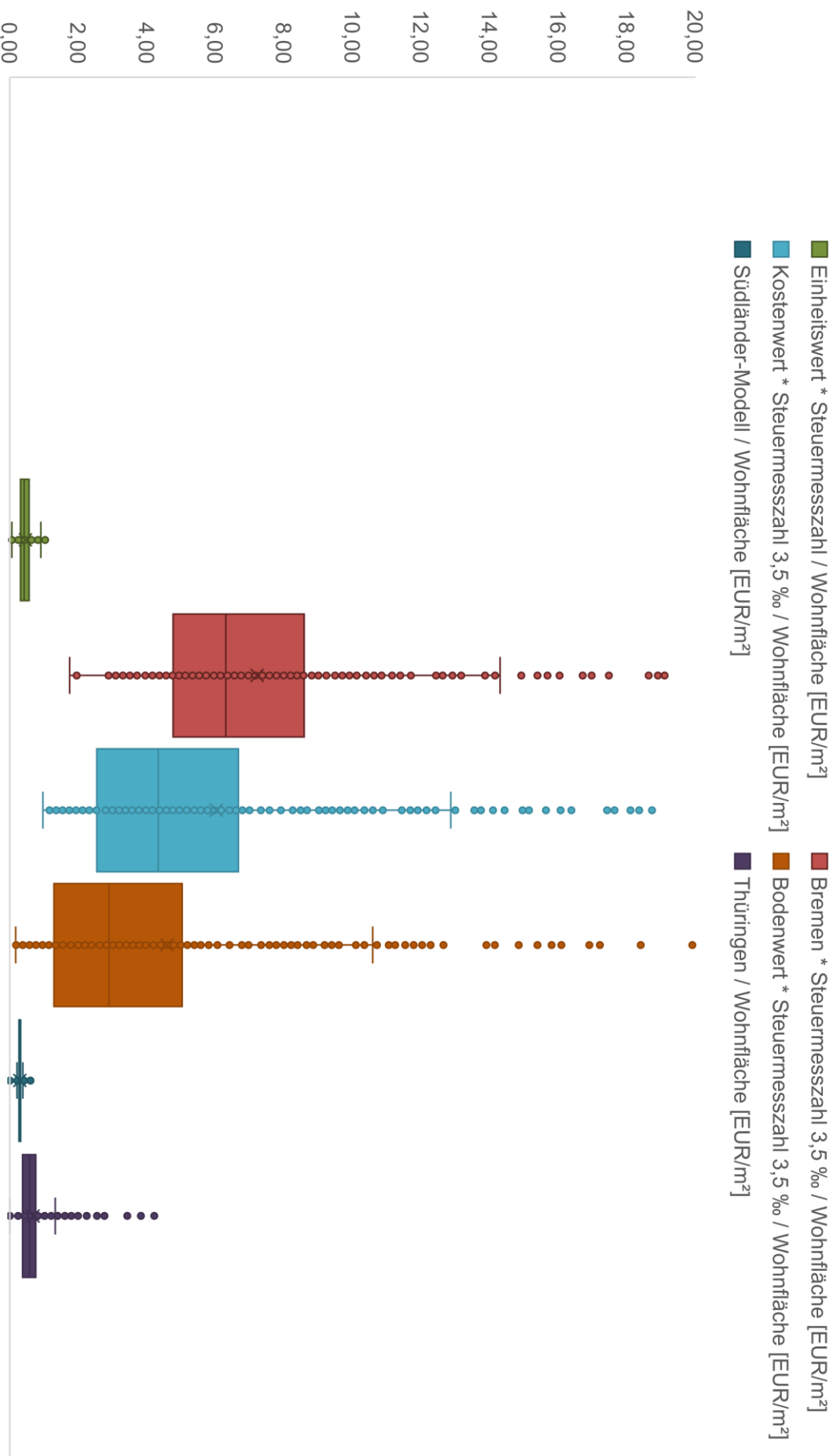
Die Wohnungswirtschaft
Deutschland



Vergleich mit Einheitswertverfahren nach Städten Modell Bremen



Werteverteilungen der verschiedenen Grundsteuermodelle im Vergleich zu den Einheitswerten



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>