

Pressemitteilung

Grundsteuer: Illusion realitätsgerechter Werte

Berlin, 10.09.2019 – Anlässlich der morgigen Anhörung zur Grundsteuerreform im Finanzausschuss des Deutschen Bundestages erklärt Dr. Hans Volkert Volckens, Vorsitzender des Ausschusses Steuerrecht beim ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss, Spitzenverband der Immobilienwirtschaft:

„Der aktuelle Gesetzesentwurf zur Reform der Grundsteuer sieht auf Bundesebene eine Ermittlung des Grundsteuerwerts auf Basis eines wertabhängigen Modells vor. Wertermittlungen von Immobilien sind jedoch komplex – insbesondere Wirtschaftsimmobilien sind als Spezialimmobilien nur schwerlich einer einfachen Bewertung zu unterziehen. Entsprechend handelt es sich bei dem wertabhängigen Modell um ein Berechnungsschema mit vielen Parametern, was die Bewertung aufwendig macht und die Streit anfälligkeit für die Zukunft erhöht. Auch sind beispielsweise die Bodenrichtwerte im Zusammenhang mit der Grundsteuer nicht unproblematisch. Einerseits führen sie in Metropolregionen aufgrund ihrer dynamischen Steigerung zu nicht unbeachtlichen Herausforderungen insbesondere im Bereich Wohnen. Andererseits sind sie rein rechtlich kritisch, weil sie nicht justiziabel sind. Andere Parameter spiegeln nur statistische Wertannahmen wider. Wenn jedoch bereits die Berechnungsparameter eines Modells nur durch verallgemeinerte Werte gefüllt werden, kann das Modell wohl kaum eine realitätsgetreue Wertberechnung liefern. Es wäre daher zielführender, ein einfacheres Berechnungsmodell wie das Flächenmodell anzuwenden, anstatt sich durch eine solch komplexe und somit teure Berechnung der Illusion realitätsgerechter Werte hinzugeben.“

Länderöffnungsklausel daher sinnvoll

Der ZIA begrüßt in diesem Zusammenhang die geplante Länderöffnungsklausel. Hierdurch bekommen zumindest einzelne Länder die Möglichkeit, die Grundsteuer in Form eines einfachen und unbürokratischen Flächenmodells zu erheben. „Im Zuge der Länderöffnungsklausel muss jedoch sichergestellt werden, dass bei einer Nutzung des Optionsmodells das entsprechende Land keine zusätzlichen Berechnungen nach dem Bundesmodell für Zwecke des Länderfinanzausgleichs vornehmen muss. Eine Schattenberechnung nach dem Bundesmodell allein für Zwecke des Länderfinanzausgleichs wäre nicht im Sinne der politisch avisierten Entbürokratisierung.“

Umlagefähigkeit der Grundsteuer beibehalten

Die Umlagefähigkeit der Grundsteuer muss nach Ansicht des ZIA erhalten bleiben. „Die Abschaffung der Umlagefähigkeit – wie sie aktuell der Berliner Senat mit einer Bundesratsinitiative plant – ist nichts anderes als eine weitere Form von verantwortungsloser Symbolpolitik“, so Volckens. „In dem einen Fall könnte der Vermieter die Kaltmiete noch erhöhen, um die vorher nicht existente neue wirtschaftliche Belastung aufzufangen. Möglicherweise ist dies nicht kurzfristig möglich, mittel- und langfristig aber wird die wirtschaftliche Belastung aus der Grundsteuer in der Kalkulation berücksichtigt und somit in die Kaltmiete eingepreist. Durch die Berücksichtigung der wirtschaftlichen Mehrbelastung bei der Bemessung der Kaltmiete würde auch ein Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete folgen. Im Ergebnis würden die Mieten steigen. In dem anderen Fall könnte der Vermieter die zusätzliche Belastung nicht in der Kaltmiete berücksichtigen. Wenn allerdings die Belastungen für Vermieter steigen, kann weniger investiert werden, etwa in energetische Modernisierungen oder insgesamt in den dringend benötigten Neubau, der wiederum eine mietpreisdämpfende Wirkung hätte. Am Ende wirkt sich ein solcher Eingriff somit vor allem auf die Mieter negativ aus. Man muss sich doch schon sehr wundern, dass der Berliner Senat solch einfachste wirtschaftlichen Zusammenhänge nicht erkennt.“

Für den Mieter sei es die fairste und transparenteste Lösung, wenn die Umlagefähigkeit erhalten bleibt. Außerdem sei die Grundsteuer ja gerade dafür da, für den Nutzer die entsprechend funktionierende Infrastruktur vor der Haustür zur

Verfügung zu stellen – nicht dem Hauseigentümer. Der Gedanke der Abschaffung sei zudem auch verfassungsrechtlich zweifelhaft. Denn die Grundsteuer würde ohne ihre Umlagefähigkeit aufgrund der wertabhängigen Ermittlung wie eine Vermögensteuer ausschließlich auf Immobilieneigentum wirken.“

Der ZIA

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 28 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

Kontakt

André Hentz
ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin
Tel.: 030/20 21 585 23
E-Mail: andre.hentz@zia-deutschland.de
Internet: www.zia-deutschland.de