

## Pressemitteilung

# ifo Institut will Grundsteuer nach Flächen bemessen

**München, 17. September 2018** – Das ifo Institut hat eine Berechnung der Grundsteuer nach Flächen vorgeschlagen. „Das hätte gegenüber wertbasierten Modellen erhebliche Vorteile. Vor allem Steuervereinfachung: Wir würden hohe Bewertungskosten vermeiden“, sagte ifo-Präsident Clemens Fuest am Montag in Berlin bei der Präsentation einer Studie des Instituts im Auftrag der Verbände Haus & Grund und Zentraler Immobilien Ausschuss. „Geeignet ist eine Kombination aus Grundstücks-, Wohn- und Nutzfläche. Dafür reicht eine einmalige Bestimmung. Anpassungen wären nur bei baulichen Veränderungen nötig“, fügte Fuest hinzu.

Wertbasierte Verfahren zur Ermittlung der Grundsteuer brächten erhebliche Probleme mit sich, ergänzte Fuest. Sollten aktuelle Verkehrswerte benutzt werden, so müssten diese erst ermittelt werden. „Das wäre mit einem erheblichen Aufwand verbunden, der sich angesichts des relativ geringen Grundsteueraufkommens von derzeit etwa 14 Milliarden Euro im Jahr kaum rechtfertigen ließe“, sagt Fuest. Verfahren zur Bestimmung pauschalisierter Immobilienwerte würden die Bewertungskosten kaum reduzieren und zudem verfassungsrechtliche Bedenken nach sich ziehen. „Für die Wertbasierung wird häufig angeführt, dass dadurch eine gerechtere Verteilung der Steuerlast erreicht werden könne. Dieses Argument ist nicht tragfähig. Die Grundsteuer ist eine Objektsteuer. Bei ihr spielt die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Besteuerten keine Rolle. Das gilt unabhängig davon, ob die Steuer am Verkehrswert des Hauses ansetzt oder an der Grundstücks- und Gebäudefläche“, erklärte Fuest.

Darüber hinaus würden wertbasierte Grundsteuermodelle zu einer erheblichen Umverteilung der Grundsteuerlast führen. Die Eigentümer selbstgenutzter Immobilien ebenso wie Mieter in Großstädten müssten voraussichtlich deutlich mehr zahlen als bisher. Außerdem würde ein wertbasiertes Grundsteuermodell dazu führen, dass

wirtschaftlich starke Bundesländer mit hohen Immobilienpreisen wie Bayern und Baden-Württemberg mehr in den Länderfinanzausgleich einzahlen müssten.

Kai Warnecke, Präsident des Eigentümerverbandes Haus & Grund Deutschland, hält den flächenbasierten Ansatz für die gerechteste Reform. „Das Flächenmodell ist gerecht, denn wer mehr Fläche bewohnt, zahlt mehr“, erklärte Warnecke in Berlin. „Das Flächenmodell bietet für die Bürger, die Verwaltung und die Kommunen Verlässlichkeit und Planbarkeit“, betonte Warnecke. „Das alte Grundsteuermodell ist daran gescheitert, dass die Politik es nicht aktualisiert hat. Das sollte sich nicht wiederholen.“ Warnecke zeigte sich verwundert, woher jetzt der Optimismus komme, dass es künftig gelingen werde.

Über die individuelle Grundsteuerbelastung entscheidet am Ende die Kommune mit ihrem Hebesatz. „Die Reform der Grundsteuer muss den Kommunen ihren finanziellen Handlungsspielraum lassen. Sie darf aber nicht dazu einladen, die Gemeindekassen stetig immer mehr zu füllen“, mahnte Warnecke.

„Die vom Bundesverfassungsgericht gesetzte Frist zur Anwendung der neuen Berechnungsgrundlage steht einem wertbasierten Modell entgegen. Die Vorstellung, eine wertbasierte Berechnungsgrundlage bis spätestens ab 2025 anwenden zu können, erscheint vor der Notwendigkeit, 35 Millionen Grundstücke sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe neu bewerten zu müssen, illusorisch,“ ergänzt Hans Volkert Volckens, Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Steuerrecht. „Mit dem Flächenmodell wären die Fristen einzuhalten. Die benötigten Daten liegen vor.“

Ein weiterer Vorteil wäre laut Volckens, dass neben der schnellen Umsetzbarkeit dieser Reformweg für den Steuerpflichtigen wesentlich transparenter als eine Bemessung nach einem Wert und ferner für die Kommune eine konjunkturunabhängige Einnahmequelle wäre. Ebenso wäre in der Bemessungsgrundlage kein automatischer Erhöhungsmechanismus implementiert.

Die Studie finden Sie zum Download unter folgendem Link:

<https://www.cesifo-group.de/DocDL/ifo-studie-2018-fuest-etal-grundsteuer.pdf>

**Der ZIA**

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter mehr als 25 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**

Andy Dietrich  
ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.  
Leipziger Platz 9  
10117 Berlin  
Tel.: 030/20 21 585 17  
E-Mail: [andy.dietrich@zia-deutschland.de](mailto:andy.dietrich@zia-deutschland.de)  
Internet: [www.zia-deutschland.de](http://www.zia-deutschland.de)