

Pressemitteilung

## **Grundsteuer: Verfassungsrechtliche Bedenken gegen Umlageverbot und wertabhängiges Modell**

**Berlin, 11.01.2019** – In der Diskussion über ein mögliches Verbot der Umlagefähigkeit der Grundsteuer äußert der Augsburger Professor Gregor Kirchhof massive verfassungsrechtliche Bedenken. In einem vom ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss, Spitzenverband der Immobilienwirtschaft, in Auftrag gegebenen Gutachten zweifelt Kirchhof daran, ob für diese Gesetzesänderung überhaupt der Bund zuständig ist. Zudem seien dem Gutachten nach Eingriffe in die zahlreichen bestehenden Mietverhältnisse „angesichts der ausgeübten Eigentümer- und Vertragsfreiheit verfassungsrechtlich nicht zu rechtfertigen.“ Neben dieser verfassungsrechtlichen Kritik könnten laut Kirchhof langfristig die Folgen des Verbots ein Rückgang von Wohnraumangeboten und eine Steigerung der Mieten sein.

„Nach bereits breiter Kritik an der ökonomischen Sinnhaftigkeit eines solchen Verbots zeichnet sich nun auch ab, dass ein Verbot der Umlagefähigkeit verfassungsrechtlich höchst bedenklich wäre“, sagt Dr. Andreas Mattner, Präsident des ZIA. „Befürworter eines solchen Verbotes sollten von entsprechenden Überlegungen Abstand nehmen.“

### **Weitere verfassungsrechtliche Kritik am wertabhängigen Grundsteuer-Modell**

In dem Gutachten kritisiert Kirchhof auch das vom Bundesfinanzministerium vorgelegte wertabhängige Reformmodell. Er kommt zu dem Schluss, dass die Bemessung nach der vereinbarten Miete „ersichtlich gleichheitswidrig“ sei. Zudem orientiere sich der Reformvorschlag in seiner Ausrichtung auf den Grundstückswert „zu sehr an der Vermögensteuer“. Das wertabhängige Mietmodell würde demnach das Grundgesetz verletzen.

„Neben die vielerorts kritisierte Komplexität des wertabhängigen Modells treten nun auch noch erhebliche verfassungsrechtliche Zweifel“, so Mattner. „Es überrascht nicht, dass das wertabhängige Modell mittlerweile von mehreren Experten aus Wissenschaft, Wirtschaft und Politik abgelehnt wird – zuletzt sogar vom eigenen Koalitionspartner. Angesichts der kurzen Frist des Bundesverfassungsgerichts müssen wir jetzt schnell gemeinsam eine vernünftige und verfassungsfeste Lösung für ein Reformmodell finden. Weitere Vorschläge sollten sich an den Interessen der Beteiligten – darunter die Mieter und Nutzer der Immobilien – orientieren.“

### **Wertabhängiges Modell spricht gegen einfache Bewertungsregeln**

Kirchhof mahnt in dem Gutachten an, dass bei einer Erhöhung der Grundsteuer für einzelne Steuerpflichtige diese Mehrbelastungen „das Maß des Vertrauensschutzes und der Verhältnismäßigkeit wahren“ müssten. Darüber hinaus bräute das vom Bundesfinanzministerium bislang favorisierte Modell einen „erheblichen Verwaltungsaufwand“ mit sich, der die verfassungsgerichtliche Mahnung, einfache Bewertungsregeln zu setzen, „ersichtlich nicht befolgt“. Kirchhof warnt außerdem in dem Gutachten vor einer juristisch nicht sauberen Vermengung der Gründe für die Erhebung der Grundsteuer. Eine grundsteuerliche Bewertung nach dem Ertrags- oder Verkehrswert von Grund und Boden, wie im favorisierten Modell des Finanzministeriums vorgesehen, sei „nicht realitätsgerecht“ und liege „zu nah an der Vermögensteuer“. Das Bundesverfassungsgericht habe aber dem Gesetzgeber aufgegeben, die Grundsteuer von der Vermögensteuer zu unterscheiden. Die Grundsteuer ist daher als Äquivalenz- und Objektsteuer zu entwickeln. Das bedeutet, dass die Grundsteuer vor allem eine Gegenleistung für die zahlreichen Angebote sein soll, die Gemeinden den jeweiligen Eigentümern und Mietern einer Immobilie zur Verfügung stellen – wie etwa Kindergärten, Schulen und Sportstätten.

Für Kirchhof drängt das Verfassungsrecht zum zweiten Vorschlag von Olaf Scholz, dem Flächenmodell. Dieses würde die „Steuerlast und Steuereinnahmen beständig, rechtssicher und nachvollziehbar“ regeln. „Die öffentliche Hand könnte dieses System in aller Regel aus eigener Kenntnis leicht, rechtssicher, gleichheitsgerecht und auch rechnergestützt anwenden.“ Die Finanzminister der Länder und der Bundesfinanzminister werden am kommenden Montag über die Reform der Grundsteuer beraten.

Das Gutachten finden Sie unter folgendem Link:

[https://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Meta\\_Service/PDF/G. Kirchhof\\_Gutachten\\_ZIA\\_10.1.2019.pdf](https://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Meta_Service/PDF/G._Kirchhof_Gutachten_ZIA_10.1.2019.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**

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](mailto:andre.hentz@zia-deutschland.de)

Internet: [www.zia-deutschland.de](http://www.zia-deutschland.de)