



Foto: shutterstock/Andrey\_Popov

Steuerrechtlicher Nachbesserungsbedarf.

## Jetzt sind die Länder gefragt

**Der Bundesrat hat der Reform der Grundsteuer und der hierfür erforderlichen Grundgesetzänderung zugestimmt. Jetzt liegt es an den Ländern, sich für ein einfaches Modell zu entscheiden. Auch beim Klimapaket besteht steuerrechtlicher Nachbesserungsbedarf.**

Nach wie vor bedauert der ZIA, dass sich der Gesetzgeber auf Bundesebene nicht auf ein einfaches Bewertungsmodell für die Grundsteuer einigen konnte. „Zwar gab es im Laufe des Verfahrens erfreulicherweise auch Vereinfachungen am Bundesmodell“, sagt Dr. Hans Volckert Volckens, Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Steuerrecht. „Die nun verabschiedete Regelung wird in der Praxis jedoch trotzdem viele Auseinandersetzungen mit der Finanzverwaltung nach sich ziehen. Auch wird sich zeigen, ob das Bundesmodell überhaupt einer verfassungsrechtlichen Prüfung standhalten wird, wurde dies doch zuletzt erst vom Wissenschaftlichen Dienst des Deutschen Bundestages in Zweifel gezogen“, sagt Volckens. „Es ist Glück im Unglück, dass die Bundesländer durch die Länderöffnungsklausel die rechtssichere Möglichkeit bekommen, ein einfaches und unbürokratisches Flächenmodell einzuführen. Es werden sinnvollerweise schon intensive Beratungen zwischen verschiedenen Ländern geführt. Nur durch ein einfaches Modell auf Länderebene kann der Verwaltungsaufwand für die Steuerpflichtigen und die Finanzverwaltung im Rahmen gehalten werden“, so Volckens weiter.

Zum Gesetzespaket zählt auch die Grundsteuer C, deren Wiedereinführung der ZIA kritisiert. „Grundsätzlich befürworten wir die Idee der Grundstücksmobilisierung – insbesondere im Hinblick auf den in bestimmten Regionen angespannten Immobilienmarkt“, so Volckens.

Die Grundsteuer C sei hierzu aber der falsche Ansatz. „Zahlreiche Expertisen, unter anderem vom Wissenschaftlichen Dienst des Deutschen Bundestages haben unmissverständlich dargelegt, dass die bereits in den sechziger Jahren eingeführte Steuer ihr Ziel bereits einmal verfehlt hat. Damals wurden vor allem finanzschwache Bürger zum Verkauf ihrer Grundstücke gezwungen. Besonders zu kritisieren ist, dass die Anwendung eines höheren Hebesatzes durch die Gemeinden schon aus stadtplanerischen Gründen erfolgen kann, auch wenn gar kein Wohnraumbedarf besteht. Dem Ermessen der Gemeinden wird hierdurch ein viel zu großer und nicht zu rechtfertigender Handlungsspielraum eingeräumt. Man kann nur an die Gemeinden appellieren, sich bei ihrer Ermessensausübung die verfassungsrechtlich garantierte Eigentumsfreiheit der Bürger immer wieder vor Augen zu führen“, sagt Volckens.

Neben der Grundsteuerreform hat der Bundesrat auch zu den steuerlichen Maßnahmen des Klimaschutzprogramms 2030 der Bundesregierung Stellung genommen. Hierbei geht es unter anderem um die Förderung energetischer Gebäudesanierung. Die hierbei vorgesehene Entlastung bei bestimmten Sanierungsmaßnahmen betrifft jedoch bisher ausschließlich selbstgenutztes Wohneigentum. Nach Ansicht des ZIA müssen steuerliche Anreize für den gesamten Gebäudesektor, also auch für gewerblich genutzte und vermietete Immobilien, geschaffen werden. Auch bei der Erzeugung elektrischen Stroms aus regenerativen Energien müssen im Immobiliensektor bestehende steuerliche Hemmnisse beseitigt werden. Bisher drohen den Betreibern solcher Modelle erhebliche gewerbesteuerliche Risiken. „Nur wenn die steuerlichen Rahmenbedingungen eine zeitgemäße Anpassung erfahren, kann der Immobiliensektor zum starken Treiber für den Klimaschutz werden“, kommentiert Volckens die Maßnahmen des Klimapakets. ■

## Mattners Standpunkt

### Gute Vorschläge gern gesehen

In Zeiten, in denen die Politik an vielen Bereichen das Regulierungsrad weiter und weiter dreht, sind vernünftige Vorschläge rar gesäht. Umso erfreulicher ist daher der jetzige Vorstoß aus Bayern und Nordrhein-Westfalen, die sich für eine grundlegende Reform der Normung aussprechen. Demnach sollten Normen im Baurecht künftig in drei Kategorien unterteilt werden, anhand derer deutlich wird, welche Standards wirklich notwendig sind („necessary“), welche über die Mindestanforderung hinaus gehen („nice to have“) und welche lediglich als Beiwerk („luxury“) gelten. Beim Wohnungsbau reiche die Beschränkung auf die erste Kategorie, damit die Schaffung von Wohnraum beschleunigt und effizienter ausgestaltet wird.

Aber nicht nur für den Wohnbereich ist dies ein guter Vorschlag. Auch für Wirtschaftsimmobilien, die in der aktuellen Diskussion oftmals vernachlässigt werden, die aber für die wirtschaftliche Strahlkraft unserer Städte verantwortlich sind, ist es eine Wohltat, wenn Pflichtvorschriften gesenkt werden. So kann der Arbeits- und Kostenaufwand reduziert werden. Die Zunahme der Bauvorschriften in den vergangenen Jahren hat mit dafür gesorgt, dass Projekte verlangsamt werden und die Kosten ansteigen.

Jeder Schritt, der zur Entbürokratisierung beiträgt, ist daher ein richtiger Schritt. Jetzt geht es darum, für diesen Vorstoß die übrigen Länder zu gewinnen und ihn auch auf Bundesebene weiter voranzutreiben.

Herzlichst, Ihr



Dr. Andreas Mattner, Präsident

#### Kontakt:

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.  
Leipziger Platz 9, 10117 Berlin  
Vereinsregister-Nummer:  
VR 25863 B – Amtsgericht Berlin-Charlottenburg  
Telefon 030 / 20 21 585 - 0,  
Fax 030 / 20 21 585 - 29  
info@zia-deutschland.de  
www.zia-deutschland.de



## Nachgefragt bei ...

... Professor Dr. Thomas Beyerle,  
Vorsitzender des ZIA-Ausschusses  
Transparenz & Benchmarking



Foto: Mats Lundquist

### **Der ZIA hat mit vielen weiteren Partnern den zweiten Bericht zur Kategorisierung von Wirtschaftsimmobilien vorgelegt. Was erhoffen Sie sich durch eine einheitliche Definition der Immobilienarten?**

Durch eine klare Strukturierung – in diesem Fall von Beherbergungs- und Gastronomieimmobilien, Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien sowie Gesundheits- und Sozialimmobilien – verbessern wir die Vergleichbarkeit und die Qualität von Analysen in verschiedenen Immobilienmarktberichten. Wir bekommen eine verbesserte Datenlage und eine stärkere Rechtssicherheit, wenn Datenquellen und Wertgutachten unterschiedlicher Stellen besser miteinander vergleichbar sind. Der Bericht leistet durch seine Standardisierung also einen ganz wesentlichen Beitrag zur Förderung der Markttransparenz, der Marktbeobachtung und der Wertermittlung.

### **Wie steht es denn aktuell um die Datentransparenz in der Branche?**

Die Datentransparenz ist aufbaufähig. Bei der Generierung von Daten in der Branche handelt es sich oftmals noch um Insellösungen, deren eigentliches Potenzial in der späteren Vernetzung liegt. Deshalb fördern wir hierfür den Austausch zwischen den Marktakteuren, aber auch mit der öffentlichen Hand. Wir wollen dieses Thema mit dem ZIA-Ausschuss Transparenz & Benchmarking substantiell vorantreiben. Die Kategorisierung von Wirtschaftsimmobilien ist ein wesentlicher Bestandteil davon. ■

## Termine:

### 22. Januar 2020, Hamburg

Neujahrsempfang mit Bürgermeister Tschentscher

### 27. Januar 2020, Berlin

Tag der Hotelimmobilie

### 27. Januar 2020, Düsseldorf

2. ZIA-Kaminabend zur Ausgestaltung der Grundsteuer

### 28. Januar 2020, Berlin

Neujahrsempfang der Verbände

Alle Termine des ZIA unter:

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