

10 THESEN ZUR GRUNDSTEUER-REFORM

Wohl kaum eine Steuerreform hat in den letzten Jahren so viel Aufmerksamkeit erlangt wie die der Grundsteuer. Jeder Deutsche zahlt Grundsteuer, ob direkt als Eigentümer oder indirekt über die Nebenkosten als Mieter. Für Kommunen ist sie eine der wichtigsten und unverzichtbaren Einnahmequellen, die Erhalt und Ausbau der lokalen Infrastruktur ermöglicht. Durch das Urteil des Bundesverfassungsgerichtes im April 2018 ist der Gesetzgeber gefordert, bis Ende 2019 eine Gesetzesreform zu verabschieden und bis spätestens Ende 2024 umzusetzen, da andernfalls aufgrund ihrer Verfassungswidrigkeit die Grundsteuer nach dem 31.12.2019 ersatzlos wegfallen würde. In Kenntnis der Sach- und Rechtslage und vor dem Hintergrund der seit Jahren anhaltenden und bis heute nicht abgeschlossenen Diskussion sowie der noch immer fehlenden Verständigung auf einen tauglichen Reformansatz hat der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss zehn Thesen formuliert, die aus Sicht der Immobilienwirtschaft entscheidend sind:

DIE GRUNDSTEUER-REFORM MUSS...

- verfassungskonform sein. Schafft es der Gesetzgeber nicht, bis Ende 2019 eine verfassungsgemäße Reform zu verabschieden, brechen den Kommunen rund 14 Milliarden Euro an Einnahmen weg.
- in der vom Bundesverfassungsgericht vorgegebenen Frist umsetzbar sein. Die Finanzverwaltung hat fünf Jahre Zeit, über 35 Millionen Liegenschaften neu zu bewerten. Eine Vielzahl davon wird aufgrund ihrer Besonderheiten erhebliche Herausforderungen an die Bewertung stellen.
- einfach im Verfahren sein und die Kapazitäten der Finanzverwaltung berücksichtigen. Bei dem seitens der Finanzverwaltung geäußerten Ziel einer weitgehend digitalen Umsetzung der Steuerermittlung darf die für die digitale Umrüstung benötigte Zeit nicht unterschätzt werden. Die Verwaltung hat in der Digitalisierung noch einen sehr weiten Weg zu gehen.
- aufkommensneutral sein. Sie darf auf kommunaler Ebene nicht zu deutlichen Mehr- oder Mindereinnahmen führen und auch den Einzelnen nicht überbelasten.
- Neubauaktivitäten nicht bremsen. Viele Ballungsräume sind auf die Schaffung von bezahlbaren Wohn- und Wirtschaftsimmobilen angewiesen. Lebendige Städte brauchen Platz zum Wohnen, Arbeiten und Versorgen. Entwickler und Investoren von Nichtwohnimmobilien dürfen weder benachteiligt noch übermäßig belastet werden.
- unverhältnismäßige Mehrbelastungen vermeiden. Mieter, die in nachgefragten Lagen bereits einen höheren Anteil ihres Einkommens für die Miete ausgeben, dürfen nicht zusätzlich durch höhere Grundsteuern belastet werden. Gleiches gilt für Eigennutzer, die hohe Kaufpreise für den Erwerb von Wohnraum aufwenden mussten.
- beachten, dass lokale Wertunterschiede ggf. besser durch differenziertere Hebesätze als durch wertabhängige Kriterien bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage berücksichtigt werden können.
- auf den Mieter umlegbar bleiben, um den Charakter einer Vermögensteuer zu vermeiden.
- Bewertungsfehler minimieren. Streit anfällige Modelle verlangen zusätzliche Ressourcen auf Ebene der Verwaltung sowie der Finanzgerichte. Gerade die Besonderheiten bei Gewerbe- und Industrieliegenschaften werden erhebliche Komplexität bei der Bewertung nach sich ziehen.
- fundiert sein. Die Aussagekraft etwa von Bodenrichtwerten und statistischen Daten zur Ermittlung ortsüblicher Mieten muss bereits heute kritisch hinterfragt werden, um die Verfassungsmäßigkeit eines Reformmodells sowie dessen Umsetzungsfähigkeit bestimmen zu können. Die heutige Qualität der Daten ist sehr heterogen und reicht in vielen Fällen nicht aus.

Der Zentrale Immobilien Ausschuss, Spitzenverband der Immobilienwirtschaft, steht jederzeit zur Verfügung, um Reformvorschläge vor dem Hintergrund ihrer Praxistauglichkeit und Belastungswirkung zu prüfen und bietet den engen Dialog mit dem Gesetzgeber und der Finanzverwaltung an.