



Das BMF in Berlin sucht das geeignete Modell für die Grundsteuer.

## Nur noch wenig Zeit

**Um die anhaltende Diskussion der Länder und des Bundes über die Reform der Grundsteuer zu versachlichen, hat der ZIA Prämissen gestellt, wie eine vernünftige Grundsteuer in Zukunft aussehen sollte.**

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. Dezember dieses Jahres ersatzlos wegfallen würde. 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 Anforderungen an die künftige Ausgestaltung der Grundsteuer gestellt, die aus Sicht der Immobilienwirtschaft entscheidend sind. Demnach muss die Grundsteuer zuallererst 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. Die Grundsteuer muss einfach im Verfahren sein und die Kapazitäten der Finanzverwaltung berücksichtigen. So darf etwa auch bei dem seitens der Finanzverwaltung geäußerten Ziel einer weitgehend digitalen Umsetzung der Steuerermittlung die für die digitale Umrüstung benötigte Zeit nicht unterschätzt werden, denn die Verwaltung hat in der Digitalisierung noch einen sehr weiten Weg zu gehen.

Zudem muss die Grundsteuer aufkommensneutral sein. Sie darf auf kommunaler Ebene nicht zu deutlichen Mehr- oder Mindereinnahmen führen und auch den Einzelnen nicht überbelasten. Sie darf auch die dringend benötigten Neubauaktivitäten nicht bremsen. Viele Ballungsräume sind auf die Schaffung von bezahlbaren Wohn- und Wirtschaftsimmobilien angewiesen. Lebendige Städte brauchen Platz zum Wohnen, Arbeiten und Versorgen. Entwickler und Investoren von Nichtwohnimmobilien dürfen weder benachteiligt noch übermäßig belastet werden. Unverhältnismäßige Mehrbelastungen müssen vermieden werden. 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.

Bei der Ausgestaltung der Grundsteuer muss der Gesetzgeber auch im Blick haben, dass lokale Wertunterschiede wohl besser durch differenziertere Hebesätze als durch wertabhängige Kriterien bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage berücksichtigt werden können. Dieses Vorgehen wäre auch weniger streitanfällig und minimiert etwaige Bewertungsfehler. Gerade die Besonderheiten bei Gewerbe- und Industrieliegenschaften ziehen bei der Bewertung eine erhebliche Komplexität nach sich ziehen.

Um den Charakter einer Vermögensteuer zu vermeiden, muss die Steuer auch weiterhin auf den Mieter umlegbar bleiben. Einem Gutachten des Augsburger Professor Gregor Kirchhof zufolge wäre ein Umlageverbot darüber hinaus sogar verfassungsrechtlich bedenklich. Der ZIA setzt sich für die Einführung eines Flächenmodells zur Berechnung der Grundsteuer ein. Dieses berücksichtigt die Grundstücks-, Wohn- und Nutzfläche. Die Berechnung wäre simpel und auch aus Steuerzahlersicht nachvollziehbar. Letztlich träfe dieses Modell auch den Kern der Grundsteuer als Objektsteuer. ■

## Mattners Standpunkt

### Leere Worthülsen

Im Jahr 2019 wird das bezahlbare Wohnen und Bauen noch stärker im Fokus stehen als im vergangenen Jahr. Nicht zuletzt deshalb, weil die Politik bislang größtenteils die falschen Lehren aus den angespannten Immobilienmärkten in vielen Städten und Ballungsregionen gezogen hat. Zahlreiche regulatorische Eingriffe und Ideen des Gesetzgebers haben in der letzten Zeit dazu geführt, dass die von der Politik oft zitierte „soziale Frage unserer Zeit“ – die Frage nach dem bezahlbaren Wohnraum – eine leere Worthülse geblieben ist.

In Teilen der Politik geht die Stimmung aktuell sogar soweit, dass die Branche, die zehn Prozent aller Erwerbstätigen beschäftigt, in der über 800.000 Unternehmen in Deutschland existieren und die einen Anteil von rund 19 Prozent an der Gesamtwertschöpfung hat, unter Generalverdacht gestellt wird – allen voran in Berlin. Erstmals in der Bundesrepublik ist dort eine Enteignungsdebatte ausgebrochen, von der fatale Signale in die Gesellschaft ausgehen. Die Hoffnung, durch diese Symbolpolitik Stimmen bei den Wählerinnen und Wählern zu gewinnen, wird sich mittelfristig ins Gegenteil umschlagen, denn bezahlbares Wohnen und Bauen gelingt nicht durch Verbote und weitere Regulierungen. Nein, damit die oben genannte „soziale Frage“ eben keine leere Worthülse bleibt, sind wir auf die privaten Investoren angewiesen. Der Staat kann diese Aufgabe nicht alleine lösen, sondern braucht die Akteure der Immobilienwirtschaft, um die Stadtentwicklung nachhaltig und modern voranzutreiben. Dazu braucht es die passenden politischen Rahmenbedingungen. Die geplanten Vorhaben bei der Grunderwerbsteuerreform etwa könnten dazu führen, den Industriestandort Deutschland zu schwächen und die Kosten für Immobiliennutzer weiter zu erhöhen. Und auch die Grundsteuer-Reform darf nicht zu einer Überlastung der Behörden und einer finanziellen Überforderung etwa von Mietern in angespannten Wohnungsmärkten führen.

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 ...

**Maria Hill**, Vorsitzende des Ausschusses Energie- und Gebäudetechnik beim ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss.

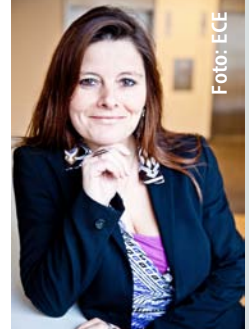


Foto: ECE

**Die Bundesregierung plant die Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude durch das sogenannte Gebäudeenergiegesetz.**

**Welche Verbesserungen erhoffen Sie sich hierdurch?**

Wir haben dieses Gesetz lange gefordert, denn es könnte ein wichtiger Vorstoß sein, um die bestehenden ordnungsrechtlichen Hürden im Klimaschutz zu beseitigen. Die damit einhergehende Zusammenlegung von EnEV, EnEG und EEWärmeG führt zu einer Erleichterung und Entbürokratisierung für die Immobilienwirtschaft und beendet das Nebeneinander mehrerer Regelwerke. Der aktuell vorliegende Gesetzentwurf folgt dem Grundsatz, dass energetisch hochwertige Gebäude sowohl wirtschaftlich als auch mit marktgängigen Technologien errichtet werden können. Die Politik scheint verstanden zu haben, dass wir bei verschiedenen Assetklassen bereits die Grenze des technisch Möglichen erreicht haben. Praxisferne Vorgaben werden nicht verlangt. Auch die Absicht, dass Quartierslösungen mit einer Regelung zur Wärmeversorgung im Quartier gestärkt und angestoßen werden sollen, ist ein wichtiger Schritt.

**Was fehlt Ihnen noch?**

Zwar sieht der vorliegende Gesetzentwurf vor, dass gebäudenah erzeugte Fotovoltaik erstmals als Option für die Erfüllung der energetischen Standards stärker berücksichtigt werden kann, auch für Biomethan soll es diese Möglichkeit geben. Diese Erleichterung beim Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden geht aber nicht weit genug. Vor allem bei der Berücksichtigung von Ökostrom wäre mehr möglich und auch sinnvoll. ■

#### Termine:

- 18. bis 20. Februar 2019, Berlin Quo Vadis
- 21. Februar 2019, Köln immobilienmanager-Award 2019
- 27. bis 28. Februar 2019, Düsseldorf Rethinking Real Estate
- 28. Februar 2019, Düsseldorf Erfolg mit Ihrer Persönlichkeit – Selbstmarketing für Frauen (ZIA-Akademie)
- 4. bis 6. März 2019 International Hotel Investment Forum 2019

Alle Termine des ZIA unter:

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