

Reform der Grundsteuer

Positionierung

Wirtschaft fordert praxisingerechte Neuregelung und ist zum Dialog bereit

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat am 10. April 2018 die Vorschriften für die Einheitsbewertung von Grundvermögen zur Berechnung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und bestimmt, dass der Gesetzgeber spätestens bis zum 31. Dezember 2019 eine Neuregelung zu treffen hat. Bis zu diesem Zeitpunkt dürfen die verfassungswidrigen Regeln weiter angewandt werden, nach Verkündung einer Neuregelung für höchstens weitere fünf Jahre ab der Verkündung, längstens aber bis zum 31. Dezember 2024.

Die notwendige Neuregelung der Grundsteuer, insbesondere ihrer Bemessungsgrundlage, betrifft sowohl Unternehmen als auch Bürger. Mit unserer Positionierung wollen wir die notwendigen Leitlinien einer Reform aus Sicht der Wirtschaft in den Meinungsbildungsprozess einbringen.

Bedeutung der Grundsteuer

Die Grundsteuer ist eine wichtige Einnahmequelle für Städte und Gemeinden. Eine stabile Haushaltslage ist hier eine wichtige Voraussetzung für öffentliche Investitionen in die Infrastruktur und damit eine gute Entwicklung der bayerischen Wirtschaft. Denn nur so können die Kommunen auch weiterhin attraktive Standortbedingungen für Unternehmen und Fachkräfte schaffen. Für die Unternehmen ist die Grundsteuer jedoch auch ein Kostenfaktor, weil viele von ihnen entweder über selbstgenutztes Grundvermögen verfügen oder als Mieter im Rahmen von Nebenkostenabrechnungen mit Grundsteuer belastet werden. Der belastende Effekt der Substanzbesteuerung wird durch das kommunale Hebesatzrecht noch verstärkt. Denn insbesondere bei Haushaltsschwierigkeiten erhöhen die Städte und Gemeinden häufig ihre Realsteuer-Hebesätze.

Bürokratieaufbau und Belastungsverschiebungen zulasten der Wirtschaft vermeiden

Bei der anstehenden Grundsteuerreform muss eine komplizierte, streitanfällige, verwaltungs- und auch datenintensive Erfassung von Grundstücken und Gebäuden vermieden werden. Mit Blick auf die vom BVerfG vorgegebenen Fristen sollten die Neuregelungen praktikabel, schnell, ohne weiteren Bürokratieaufbau und einfach umsetzbar sein. Bei der Umsetzung sollten die Chancen der Digitalisierung genutzt und auf bereits digital vorliegende Unterlagen, z. B. bei den Bau- und Grundbuchämtern, zurückgegriffen werden.

Aus Sicht der Wirtschaft ist es ferner von großer Bedeutung, dass das Band zwischen Kommunen, Unternehmen und Bürgern erhalten bleibt. Deshalb sollte es für alle Immobilien einheitliche Regeln der Steuerbemessung geben. Auf besondere Messzahlen bzw. Grundsteuerhebesätze für unterschiedliche Nutzungen sollte – ungeachtet des den Kommunen grundgesetzlich zugesicherten Hebesatzrechtes – verzichtet werden. Entsprechend sollte die Neuregelung keine Sonderlasten für Unternehmen vorsehen. Die Gesamtbelastung der hiesigen Wirtschaft mit Steuern und Abgaben darf sich – gerade auch vor dem Hintergrund des zunehmenden internationalen Wettbewerbs – nicht weiter erhöhen. Belastungsverschiebungen zulasten der Wirtschaft müssen vermieden werden.

Die IHK für München und Oberbayern wendet sich seit vielen Jahren nachdrücklich gegen die Einführung neuer Steuern und Abgaben. Kritisch zu sehen ist in diesem Zusammenhang die von Teilen der Politik geplante Wiedereinführung einer „Grundsteuer C“ mit dem Ziel einer verstärkten Verfügbarmachung von Grundstücken. Zum einen ist fraglich, ob eine solche Steuer hier wirklich wirksam wäre. Nicht ohne Grund hatte die Grundsteuer C in den 1960er Jahren nur sehr kurzzeitig Bestand. Zum anderen wäre es besser, anstelle von belastenden Sanktionen auf positive Anreize – die nicht unbedingt steuerlicher, sondern auch nichtsteuerlicher Art sein können – zur Grundstücksmobilisierung zurückzugreifen.

Weiterhin wichtig ist die aufkommensneutrale Umsetzung der Reform. Der lange Zeitraum seit der letzten Anpassung der Einheitswerte kann dazu führen, dass die Neuregelung eine höhere Bemessungsgrundlage nach sich zieht. Ob sich dann auch höhere Grundsteuerbelastungen ergeben, hängt von der Wahl der Hebesätze durch die Kommunen ab. Damit die Belastungen nicht allein reformbedingt ansteigen, sollte die Politik klar festlegen, wie Aufkommensneutralität gesichert wird. Hier wäre es sinnvoll, das Aufkommen der jeweiligen Kommune zu betrachten. Dabei sollte eine gesetzliche Deckelung geprüft werden. Zumindest aber müsste ermittelt und auch veröffentlicht werden, welcher Hebesatz in den einzelnen Kommunen rechnerisch aufkommensneutral wäre. Dadurch ließe sich der öffentliche Druck auf die Kommunen erhöhen, die Reform nicht zu einer strukturellen Erhöhung ihrer laufenden Einnahmen zu nutzen.

Ein Instrument, um auch die Eigenverantwortung der Bundesländer zu stärken und Anreize für eine investitions- und wachstumsorientierte Landespolitik zu schaffen, kann eine Regionalisierung bei der Grundsteuer sein. Hierbei müssen neben verfassungsrechtlichen Fragen insbesondere auch etwaige Steuererhöhungseffekte sowie der bürokratische Aufwand für bundesweit tätige Unternehmen abgewogen werden. Auch sind die Auswirkungen der Grundsteuerreform auf den Finanzausgleich zwischen Bund und Ländern zu berücksichtigen.

Erste Erwägungen zum künftigen Gesetzgebungsverfahren

In der Diskussion sind derzeit im Wesentlichen drei Reformansätze: (1) eine Anknüpfung an den Wert von Grundstücken sowie Gebäuden, (2) eine Anknüpfung an den Wert nur von Grundstücken sowie (3) eine Anknüpfung an Grundstücks- und/oder Gebäudeflächen:





- Würden bisherige Einheitswerte lediglich durch aktuelle Verkehrswerte ersetzt, wäre eine Neubewertung von über 35 Millionen Grundstücken notwendig. Dies wäre zeitaufwendig und kann nicht innerhalb der vom BVerfG gesetzten Fristen geleistet werden. Die Wertermittlung – bei gleichbleibenden Steuermesszahlen und Hebesätzen – würde vor allem in vielen Teilen Bayerns zu erheblich höherer Grundsteuer führen. Dies gilt auch dann, wenn der Gebäudewert anhand von Baukosten ermittelt wird (sog. Kostenwertmodell). Auch hier sind hohe Mehrbelastungen zu befürchten. Da dabei das Baujahr eine entscheidende Rolle spielt, würden zudem Neubauten ungleich höher besteuert und damit wirtschaftlich oder auch sozialpolitisch sinnvolle Investitionen benachteiligt. Zudem ist eine regelmäßige, vollständige Überprüfung der Bemessungsgrundlagen notwendig. Auch kann der demographische Wandel in Ballungsräumen zu steigenden und in ländlichen Gebieten zu sinkenden Immobilienpreisen führen; beides würde in einem wertbezogenen Modell das Steueraufkommen beeinflussen, ohne dass eine überzeugende steuerpolitische Rechtfertigung zu erkennen wäre. Außerdem besteht die Gefahr, dass sinkende Bemessungsgrundlagen durch höhere Hebesätze kompensiert werden. Deshalb überzeugen die derzeit vorliegenden Vorschläge zur Anknüpfung an den Wert von Grundstücken sowie Gebäuden nicht.
- Eine Anknüpfung nur an den Wert von Grundstücken ohne Berücksichtigung von Gebäuden (Bodenwertsteuer) kann zwar den Vorteil bieten, dass der bürokratische Erfassungsaufwand verringert wird. Zudem könnten hierdurch positive Anreize für eine möglichst effektive bauliche Ausnutzung von Grundstücken gesetzt werden – Überlegungen in der Politik zu einer Grundsteuer C wären dann hinfällig. Aber auch bei einer Bodenwertsteuer ist damit zu rechnen, dass es in Bayern zu einer höheren Grundsteuerbelastung als in anderen Regionen kommt. Dies kann nicht im Sinne des hiesigen Wirtschaftsstandortes sein.
- Hingegen macht die alleinige Anknüpfung an Grundstücks- und/oder Gebäudeflächen eine Immobilienbewertung sowie Folgeanpassungen weitgehend hinfällig. Überprüfungen wären nur bei baulichen Eingriffen notwendig. Weiterer Vorteil wäre, dass steigende Grundstückspreise und Baukosten oder wertsteigernde Modernisierungen nicht steuererhöhend wirken. Geht man davon aus, dass die Grundsteuer über besondere Gebühren und Beiträge hinaus grundstücksbezogene Aufwendungen der Kommunen für Infrastrukturleistungen wie Straßen und andere öffentliche Einrichtungen ausgleichen soll, so lässt sich dies treffender mit flächenbezogenen Modellen als mit wertbezogenen Modellen abbilden. Bei der Umsetzung einer Flächenanknüpfung ist sicherzustellen, dass nötige Erhebungsarbeiten bürokratiearm umgesetzt werden. Insbesondere sollte auf bereits bundesweit im amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) flächendeckend erfasste Daten zurückgegriffen werden. Ferner ist bei einem flächenbezogenen Ansatz zu bedenken, dass Immobilien mit großen Gebäude- bzw. Nutzflächen stärker besteuert würden, was staatspolitische Bemühungen zur möglichst effektiven baulichen Ausnutzung konterkarieren würde – hier wären geeignete Entlastungsmaßnahmen zu prüfen. Werden die Geschossflächen typisierend aus der Höhe von Gebäuden abgeleitet, so sollte für Spezialgebäude, wie z. B. Werks- und Wartungshallen, die ungeachtet ihrer Höhe oft nur ein oder wenige Geschosse haben, die Nachweismöglichkeit einer geringeren Geschossanzahl (Öffnungsklausel) vorgesehen werden, um zu sachgerechten Ergebnissen zu gelangen. Gegebenenfalls kann es zudem bei einem Flächenmodell sinnvoll sein, die individuelle Nutzbarkeit des Grundstückes (je nach Bebauungs- und Flächennutzungsplänen) durch eine Kategorisierung zu berücksichtigen. Unter diesen Voraussetzungen kann eine flächenbezogene Anknüpfung ein gangbarer und vorzugswürdiger Weg bei der anstehenden Grundsteuerreform sein.

Wir rufen den Gesetzgeber auf, den vorgegebenen Zeitplan zu nutzen, um verfassungsgemäße, praktikable Neuregelungen zum Nutzen des hiesigen Wirtschaftsstandortes zu schaffen. Wir sind bereit, gemeinsam mit der Politik sowie Vertretern von Städten und Gemeinden nach sachgerechten und zügig umsetzbaren Lösungen zu suchen.

18. Juli 2018

Vollversammlung der IHK für München und Oberbayern

Ansprechpartner:

Martin Clemens  089 5116 -1252  clemens@muenchen.ihk.de
 Jörg Rummel  089 5116 -1633  rummel@muenchen.ihk.de



ihk-muenchen.de



ihk-muenchen.de/newsletter



[/ihk.muenchen.oberbayern](https://www.facebook.com/ihk.muenchen.oberbayern)



[xing.com/net/muenchenihk](https://www.xing.com/net/muenchenihk)



[@IHK_MUC](https://twitter.com/IHK_MUC)



[/user/ihkfuermuenchen](https://www.youtube.com/user/ihkfuermuenchen)