

**Gremium:** Vollversammlung der IHK für München und Oberbayern

**Thema:** TOP 4.1 Position zur Grundsteuer

**1. Grundposition: Flächenanknüpfung + keine Grundsteuer C [+ Umlagefähigkeit von Grundsteuer erhalten]**

- Flächenansatz zu bevorzugen (Erwägungen u. a.: einfach, unbürokratisch, transparent, fristgerecht umsetzbar, Äquivalenzprinzip<sup>1</sup>, keine Immobilienbewertung, geringe Streitanzfälligkeit).
- Grundsteuer C: Abzulehnen. Besser: positive (steuerliche oder nichtsteuerliche) Anreize zur Baulandmobilisierung.
- Umlagefähigkeit erhalten; ergibt sich insbesondere aus Äquivalenzprinzip [bisher kein expliziter Beschluss]

**2. Einordnung: „Eckpunkte für die Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts“ auf Basis der Sitzungen der Finanzminister von Bund und Ländern vom 01.02.2019 und 14.03.2019**



**Pro**

- Im Vergleich besser als ursprüngliches wertabhängiges BMF-Modell, da Vereinfachungen vorgesehen.
- Administration für Wohnimmobilien erscheint – wenn auch bürokratisch – lösbar [grds. Heranziehung von Grundstückswerten (auf Basis der regionalen Bodenrichtwerte), Gebäudealter sowie durchschnittlichen Nettokaltmieten (auf Basis von Mietpreisgruppen)].
- Große Zonierungen/ Durchschnittswerte, die von individuellen Bodenrichtwerten abrücken: erhebliche administrative Vereinfachung für alle Beteiligten gegenüber dem ursprünglichen BMF-Modell.



**Contra**

- Nach wie vor Wertanknüpfung mit allen damit verbundenen Nachteilen, insbesondere: kompliziert, fristgerechte Umsetzung fraglich, Immobilienbewertung/ Folgeanpassungen notwendig, „automatische“ Steuererhöhung durch Wertsteigerungen, Streitanzfälligkeit, strukturelle Vollzugsdefizite, Einstieg Vermögensteuer.
- Geschäftsimmobilien (auch gemischt genutzte): bürokratische und ggf. steuerliche Mehrbelastungen durch sog. „Vereinfachtes Sachwertverfahren“.
- Derzeit: kein transparentes und rechtsicheres Verfahren zur Ermittlung der Boden(richt)werte.
- Große Zonen können je nach Einzelfall auch nachteilig wirken (z. B. Werte Innenstadt vs. Gürtel).
- Bei differenzierten Messzahlen Gefahr des „Auseinanderdividierens“ (v. a. Wohnen vs. Gewerbe).
- Grundsteuer C als Option für Kommunen vorgesehen.
- Umlagefähigkeit von Grundsteuer: in „Eckpunkten“ zwar nicht thematisiert; bestimmte Akteure treten hier aber für Einschränkung ein.



**Fazit (Kurzfassung)**

- Vorrangig an Flächenanknüpfung festhalten; falls die Politik die „Eckpunkte“ Richtung Wertansatz fortführt, dann Nachjustierung im Sinne einer „Einfach-Grundsteuer“ notwendig:
  - Weitere geeignete Vereinfachungen/Typisierungen vorsehen (dabei nach Möglichkeit auch an Fläche anknüpfen)
  - Transparente und rechtssichere Ermittlung der Boden(richt)werte, mit klaren gesetzlichen Vorgaben (a) für bundeseinheitliche Kriterien (auch zur Ermittlung in Gebieten mit wenigen Grundstücksumsätzen), (b) für mögliche Zonierungen, (c) für gerichtliche Überprüfbarkeit.
  - Vereinfachtes Sachwertverfahren (gemischt genutzte sowie Geschäftsgrundstücke): Vollständig digitale Umsetzung, idealerweise mit vorausgefüllter Steuererklärung, sowie möglichst weitere Vereinfachungen.
  - Benachteiligung der gewerblichen Grundstücksnutzung gegenüber anderen Nutzungsarten verhindern.
  - Aufkommensneutralität: Mechanismen vorsehen, so dass – auch im Zeitablauf – keine Steuererhöhung durch Wertsteigerungen erfolgt (z. B. durch regelmäßige Überprüfung/ Anpassung der Messzahl)
- Beibehaltung der Position zur Grundsteuer C, d. h. Ablehnung.
- Grundsteuer sollte auch weiterhin auf Mieter/Pächter von Grundstücken und Gebäuden umgelegt werden können.

<sup>1</sup> Äquivalenzprinzip: Grundsteuer als Ausgleich für grundstücksbezogene Aufwendungen der Kommunen für Infrastrukturleistungen (Straßen, öffentliche Einrichtungen).



## Fazit (Beschlussvorlage)

Ziel des Gesetzgebers bei der anstehenden Reform der Grundsteuer muss eine verfassungsgemäße, aufkommensneutrale und möglichst einfache Neuregelung sein, die innerhalb der vorgegebenen Fristen umsetzbar ist und nicht zu Mehrbelastungen für die Wirtschaft führt.

Die bisherigen Vorschläge für ein wertabhängiges Modell überzeugen nicht. Sie führen zu einem erheblichen zusätzlichen bürokratischen Aufwand, sowohl für die Steuerpflichtigen, insbesondere die gewerbliche Wirtschaft, als auch für die Finanzverwaltung. Insofern besteht nicht nur die Gefahr einer nicht fristgerechten Umsetzung, sondern auch von strukturellen Vollzugsdefiziten. Außerdem sind hier eine hohe Streitanzahl sowie verfassungsrechtliche Fragen zu befürchten.

Darum ist aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ein wertunabhängiger Ansatz zu bevorzugen, der an den Grundstücks- und Gebäudeflächen anknüpft. Hier wäre am ehesten eine automationsgestützte und auch rechtssichere Besteuerung möglich.

Die Eckpunkte von Bund und Ländern weisen jedoch in die Richtung eines wertabhängigen Modells. Letztlich ist es eine politische Entscheidung, welchem Modell bei der Reform gefolgt wird. Sollten im Gesetzgebungsprozess auch Bewertungsparameter mit einbezogen werden, muss versucht werden, deren Anzahl so gering wie möglich zu halten, sie gesetzlich zu normieren und damit gerichtlich überprüfbar auszugestalten sowie möglichst auf Pauschalierungen zurückzugreifen. Die Wertermittlung sollte sowohl für die Steuerpflichtigen als auch die Finanzverwaltung praktikabel sein. Dabei ist vorrangig auf eine digitale Datenerhebung und -verarbeitung zurückzugreifen. In jedem Fall müssen alle Möglichkeiten für eine nachvollziehbare und bürokratiearme Umsetzung genutzt werden.

Ebenso darf die Grundsteuerreform nicht zu einer systematischen Verschiebung der Belastung hin zu Geschäftsgrundstücken und somit der Wirtschaft führen. Ferner sollten mit Blick auf die Aufkommensneutralität Mechanismen vorgesehen werden, so dass – auch im Zeitablauf – keine Steuererhöhung durch Wertsteigerungen erfolgt (z. B. durch regelmäßige Überprüfung/Anpassung der Messzahl).

Eine Grundsteuer C auf unbebaute baureife Grundstücke wird abgelehnt. Eine derartige Steuer wurde schon einmal Anfang der 1960er Jahre eingeführt, dann aber aufgrund nachfolgender Fehlentwicklungen gleich wieder abgeschafft. Auch darf es nicht bestraft werden, wenn Unternehmer für ein späteres Wachstum ihres Unternehmens vorsorgen und Flächen für Investitionen bereithalten. Anstelle belastender Sanktionen sollte auf positive Anreize – die steuerlicher oder nicht-steuerlicher Art sein können – zur Grundstücksmobilisierung zurückgegriffen werden.

Im Einklang mit dem Äquivalenzprinzip sollte die Grundsteuer auch weiterhin auf Mieter bzw. Pächter von Grundstücken und Gebäuden umgelegt werden können. Die Intention, Mieter von Wohnimmobilien zu entlasten, wird durch eine Streichung der Umlagefähigkeit nicht erreicht. Mittel- und langfristig würde die wirtschaftliche Belastung aus der Grundsteuer in der Kalkulation berücksichtigt und somit in die Kaltmiete eingepreist.

Wir rufen den Gesetzgeber auf, im vorgegebenen Zeitplan eine verfassungsgemäße, praktikable Regelung 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.