



# Grundsteuerreform

Die Chance für mehr Steuergerechtigkeit, Bürokratieabbau und  
Transparenz nutzen

Positionen der Berliner und Brandenburger Wirtschaft



Industrie- und Handelskammern  
in Berlin-Brandenburg

### Grundsteuer – Ein Fall für das Bundesverfassungsgericht...

Die Reform der Grundsteuer ist seit Langem überfällig. Die Bemühungen, für die Grundsteuer eine zeitgemäße und vor allem einfachere Bemessungsgrundlage zu finden, haben in der Vergangenheit zu keinem Erfolg geführt. Ausgangsgröße für die Grundsteuer für ca. 35 Mio. Grundstücke in Deutschland sind nach wie vor die auf Grundlage der Wertverhältnisse am 1. Januar 1964 ermittelten „Einheitswerte“.

In Teilen von Berlin (Ostbezirke) und den neuen Bundesländern wird die Bemessungsgrundlage sogar noch nach den Einheitswerten aus dem Jahr 1935 ermittelt. Die Einheitswerte haben sich aufgrund der weit zurückliegenden Bezugszeitpunkte zum Teil extrem von den realen Werten der Grundstücke entfernt. In einem aktuellen Urteil des Bundesfinanzhofs vom 30. Juni 2010 äußerten die obersten Steuerrichter erhebliche Bedenken, ob die aktuelle Erhebung der Grundsteuer noch dem verfassungsrechtlich verankerten Gleichheitsgebot entspricht.

Bereits in der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zur Erbschaftsteuer vom 7. November 2006 hatte das oberste Verfassungsgericht den Gesetzgeber dazu aufgefordert, die Grundstücksbewertung so zu gestalten, dass sie die Werte der Grundstücke „in ihrer Relation realitätsgerecht abbildet“.

### Aktuelle Reformmodelle legen Grundstein für eine Reform...

Die Finanzminister von Bayern, Baden-Württemberg und Hessen haben einen Vorstoß für eine Reform der Grundsteuer unternommen und ein Modell für eine vereinfachte Grundsteuer (Äquivalenzmodell) vorgelegt. Kern ihres Eckpunktepapiers ist der Verzicht auf die Ermittlung von Grundstückswerten als Basis für die Grundsteuer. Künftig soll es allein auf die Fläche in Verbindung mit der Art der Nutzung ankommen. Das Modell soll vor allem eine einfache Administrierbarkeit und transparente Belastung sicher stellen. Auf dieser Bemessungsgrundlage können die Städte und Gemeinden weiterhin ihre selbst festgelegten Hebesätze anwenden. Die streitanfällige Ermittlung von Grundstückswerten wäre damit obsolet.

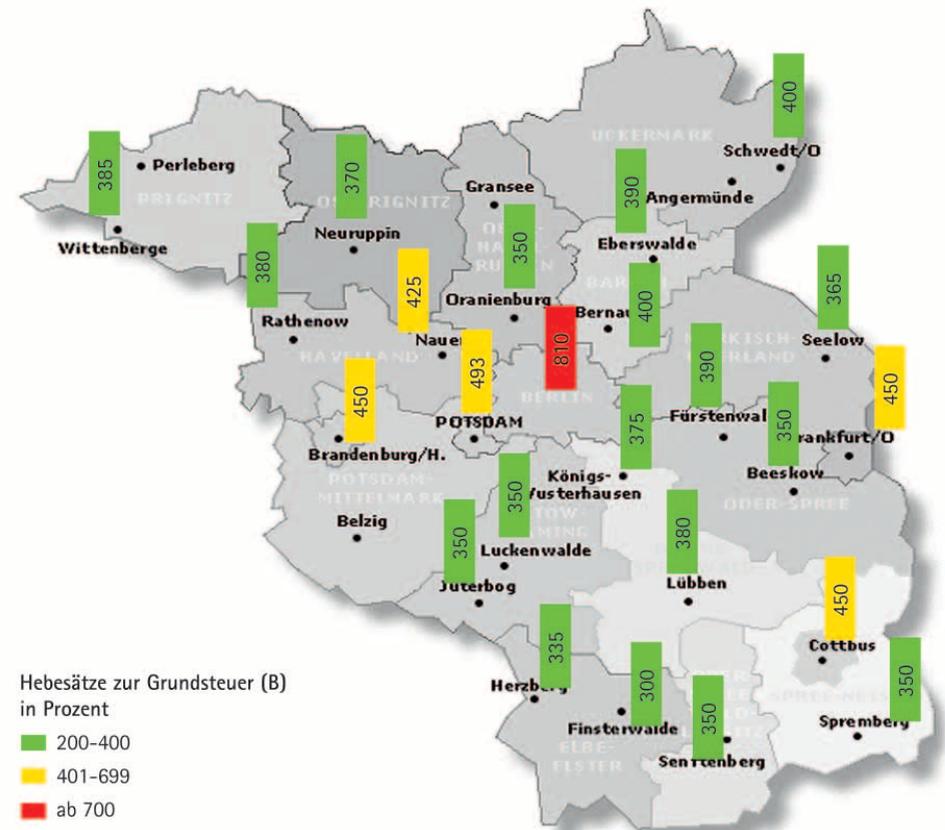
Die Länder Berlin, Bremen, Niedersachsen, Sachsen und Schleswig-Holstein haben parallel dazu eine Machbarkeitsstudie „Grundsteuer auf der Basis von Verkehrswerten“ vorgelegt. Danach soll die Grundsteuer ab 2012 auf der Basis von Verkehrswerten bemessen werden. Dazu müssen die Daten der zu bewertenden Grundstücke in einem automationsgesteuerten Prozess mit den aus Verkaufsfällen abgeleiteten Daten des Immobilienmarktes verknüpft werden. Es bestehen allerdings erhebliche Bedenken, ob die Daten flächendeckend im gesamten Bundesgebiet bis 2012 zur Verfügung stehen werden.

Daneben gibt es Vorschläge aus Nordrhein-Westfalen (Universalmodell) und aus Thüringen (Modifiziertes Nomenklaturverfahren).

von 810 % die Spitzenreiterposition in Deutschland ein, während sich die Brandenburger Kommunen mit Hebesätzen von 300 % bis 493 % im Mittelfeld etabliert haben.

### Wie sieht die aktuelle Situation in Berlin und Brandenburg aus?

Die Grundsteuer betrifft Unternehmer und Bürger gleichermaßen – entweder als Eigentümer oder letztlich als Mieter über die Betriebskostenabrechnung. Berlin nimmt mit seinem Grundsteuerhebesatz



# RECHT UND FAIR PLAY

Die Berliner und Brandenburger Unternehmen begrüßen eine Reform der Grundsteuer. Folgende Wegmarken sind im politischen Entscheidungsprozess zu berücksichtigen:

## Steuergerechtigkeit und Transparenz schaffen / Bürokratie- und Kostenaufwand reduzieren

Die Berliner und Brandenburger Unternehmen unterstützen grundsätzlich eine Reform der Grundsteuer mit dem Ziel des Bürokratieabbaus und einer gerechten und transparenten Belastung aller Steuerpflichtigen.

## Steuerliche Mehrbelastungen verhindern

Eine Reform der Grundsteuer darf zu keiner Mehrbelastung für die Unternehmen und die Bürger führen. Bei einer Erhöhung der Wertansätze, insbesondere durch einen Verkehrswertansatz, sind erhebliche Grundsteuermehrbelastungen besonders für Grundstücke in den neuen Bundesländern und im Ostteil Berlins zu befürchten. Daher ist eine primär verkehrswertorientierte Bewertungsbasis der falsche Ansatz. Eine Grundsteuer, die sich an den Bodenrichtwerten bzw. Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse orientiert, wird zudem mittelfristig nahezu zwangsläufig zu einer höheren Grundsteuer führen. Um „schleichende“ Steuererhöhungen aufgrund von Werterhöhungen zu vermeiden, ist ein statisches Modell zu bevorzugen.

## Mehr Planungssicherheit durch größere Aktualisierungs- und Nutzungsturni schaffen

Eine Überprüfung bzw. Neufestsetzung der Bemessungsgrundlagen sollte nur in größeren Zeitabständen erfolgen, um Planungssicherheit für die Unternehmen zu gewährleisten und den administrativen Aufwand zu verringern. Letztlich sichert nur ein statisches Modell die Planbarkeit der steuerlichen Belastung.

## Überschaubare Umsetzungshorizonte eröffnen

Die politischen Entscheidungsträger sollten sich für eine zeitnahe Umsetzung der Reform einsetzen. Jedes Jahr zählt.