

DEUTSCHER INDUSTRIE- UND  
HANDELSKAMMERTAG E. V.  
Breite Str. 29  
10178 Berlin

ZENTRALVERBAND DES  
DEUTSCHEN HANDWERKS E. V.  
Mohrenstr. 20/21  
10117 Berlin

BUNDESVERBAND DEUTSCHER  
BANKEN E. V.  
Burgstr. 28  
10178 Berlin

HANDELSVERBAND DEUTSCHLAND (HDE) E. V.  
Am Weidendamm 1A  
10117 Berlin

BUNDESVERBAND DER DEUTSCHEN  
INDUSTRIE E. V.  
Breite Str. 29  
10178 Berlin

BUNDESVEREINIGUNG DER DEUTSCHEN  
ARBEITGEBERVERBÄNDE E. V.  
Breite Str. 29  
10178 Berlin

GESAMTVERBAND DER DEUTSCHEN  
VERSICHERUNGSWIRTSCHAFT E. V.  
Wilhelmstr. 43/43G  
10117 Berlin

BUNDESVERBAND GROSSHANDEL,  
AUSSENHANDEL, DIENSTLEISTUNGEN E. V.  
Am Weidendamm 1A  
10117 Berlin

Bundesministerium der Finanzen  
11016 Berlin

per E-Mail

11. März 2019

## **Reform der Grundsteuer: Problemfelder und Praxisfragen zu den Eckpunkten von Bund und Ländern vom 1. Februar 2019**

Sehr

für die deutsche Wirtschaft hat eine bürokratiearme und aufkommensneutrale Reform der Grundsteuer sehr hohe Priorität. Die Unternehmen dürfen in puncto Bürokratie und Belastung nicht die Leidtragenden der Reform sein.

Die Eckpunkte, die Bund und Länder am 1. Februar 2019 vereinbart haben, erfüllen diese Zielsetzung noch nicht ausreichend. Wir bitten Sie daher, sich in den weiteren Beratungen für Nachbesserungen einzusetzen, um eine für Steuerpflichtige und Finanzverwaltung gut administrierbare und aufkommensneutrale Reform der Grundsteuer zu erreichen. Die Chance für eine

grundlegende Vereinfachung und damit für zukünftig mit überschaubarem Aufwand digital durchführbare Aktualisierungen bzw. Feststellungen sollte nicht aus der Hand gegeben werden.

Der beste Ansatz für die Reform der Grundsteuer ist nach unserer Überzeugung weiterhin das wertunabhängige Flächenmodell, da es zügig, einfach und bürokratiearm umsetzbar ist und nach unserer Überzeugung ebenfalls die Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts erfüllt. Die Eckpunkte von Bund und Ländern weisen jedoch leider in die Richtung eines wertabhängigen Modells. Letztlich ist es zwar eine politische Entscheidung, welchem Modell bei der Reform gefolgt werden soll. In jedem Fall sollten aber alle Möglichkeiten für eine nachvollziehbare und bürokratiearme Umsetzung genutzt werden. Konkret sollten folgende, für die Wirtschaft zentralen Punkte beachtet werden:

- Für Geschäftsgrundstücke wird ein vereinfachtes **Sachwertverfahren** – auf Basis der Eckpunkte vom 1. Februar 2019 – auch in Zukunft sehr häufig angewendet werden, um die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer zu ermitteln. Die dabei vorgesehenen Parameter und Werte, die in ein neu gestaltetes Sachwertverfahren einfließen, sollten in der Praxis handhabbar und vor allem auch digitalisierbar sein.
- Als Achillesferse der Neuregelung könnte sich der umfassende Bezug auf Bodenrichtwerte erweisen. Sofern es sowohl beim Ertrags- als auch beim Sachwertverfahren nicht möglich sein sollte, auf die Einbeziehung von **Bodenrichtwerten** zur Bestimmung der Bemessungsgrundlage zu verzichten, sollten ein bundeseinheitliches Ermittlungsverfahren und eine juristische Überprüfbarkeit der Bodenrichtwerte sichergestellt werden. Dies ist bisher nicht der Fall. Durch die Einrichtung von größeren Bodenrichtwertzonen könnte zwar gegebenenfalls eine Vereinfachung erreicht werden. Wichtig dabei ist jedoch, dass bisher nicht erfasste wertmindernde Faktoren, die gerade bei Geschäftsgrundstücken eine große Rolle spielen können, von den Steuerpflichtigen zum Ansatz gebracht werden können. Auch sollte berücksichtigt werden, dass bei sehr großen Flächen (z. B. Produktionsstandorten) die Bodenrichtwerte den tatsächlichen Bodenwert in vielen Fällen stark übersteigen können. In diesen Fällen sollte die Möglichkeit eröffnet werden, einen pauschalen Wertabschlag vorzunehmen oder einen geringeren Wert nachzuweisen.
- Bei der **Gebäudebewertung** sollte die Möglichkeit erhalten bleiben, wertmindernde Faktoren (z. B. wirtschaftliche Überalterung, bauliche Mängel, Schäden etc.) in Form pauschaler Abschläge zu berücksichtigen.

- Sollte zur Berechnung des Gebäudewertes zukünftig die **Bruttogrundfläche** – anstelle der bislang üblichen Kubikmeterzahl des umbauten Raumes – zu Grunde gelegt werden, so ist es wichtig, eine möglichst einfache und digitalisierbare Überleitung von der Kubikmeterzahl zur Flächengröße optional zu ermöglichen (z. B. durch eine Pauschalierung).
- Im Interesse einer einfachen Ermittlung der Bemessungsgrundlage sollten **Betriebsvorrichtungen** – wie bisher – unberücksichtigt bleiben.
- Die Reformdiskussion wird vor allem mit Blick auf Wohnimmobilien geführt. Berechnungen zum ursprünglichen wertabhängigen Modell (Fassung von Ende November 2018) haben ergeben, dass es bei Geschäftsgrundstücken zu einer Aufkommenssteigerung von rund elf Prozent kommt. Bei allem Verständnis für die gesellschaftspolitisch sensible Debatte um bezahlbaren Wohnraum darf die Grundsteuerreform jedoch auch **nicht zu einer systematischen Verschiebung der Belastung hin zu Geschäftsgrundstücken** und somit der Wirtschaft führen.
- Von politischer Seite wird zuletzt teilweise gefordert, die bisher bestehende **Umlagefähigkeit** der Grundsteuer auf die Mieter und Pächter abzuschaffen. Wir halten dies mit dem Leitgedanken der Grundsteuer, der Äquivalenz, für unvereinbar. Nicht der (vielfach nicht vor Ort ansässige) Eigentümer einer Immobilie nimmt die Leistungen der Gemeinde in Anspruch (wie z. B. Kindergärten, Schulen, Kultur- und Sporteinrichtungen, Krankenhäuser), sondern im Wesentlichen die Mieter und Pächter. Könnte die Grundsteuer nicht mehr umgelegt werden, wäre dies zudem ein Verstoß gegen die Vertragsfreiheit. Auch 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.
- Den Kommunen die Option zu geben, eine eigene **Grundsteuer C** auf unbebaute baureife Grundstücke zu erheben, wie es jetzt in den Eckpunkten vorgesehen ist, macht aus unserer Sicht keinen Sinn. Zum einen ist festzuhalten, dass eine derartige Steuer schon einmal Anfang der 1960er Jahre eingeführt worden ist, dann aber aufgrund nachfolgender Fehlentwicklungen gleich wieder abgeschafft wurde. Zum anderen darf es nicht bestraft werden, wenn Unternehmer für ein späteres Wachstum ihres Unternehmens vorsorgen und Flächen für Investitionen bereithalten.

Wir bitten Sie, diese Aspekte in den weiteren Beratungen zu berücksichtigen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

DEUTSCHER INDUSTRIE- UND  
HANDELSKAMMERTAG E. V.

Dr. Rainer Kambeck

BUNDESVERBAND  
DER DEUTSCHEN INDUSTRIE E. V.

Dr. Monika Wünnemann

ZENTRALVERBAND DES DEUTSCHEN  
HANDWERKS E. V.

Carsten Rothbart

BUNDESVEREINIGUNG DER DEUTSCHEN  
ARBEITGEBERVERBÄNDE E. V.

Dr. Oliver Perschau

BUNDESVERBAND DEUTSCHER  
BANKEN E. V.

Joachim Dahm

Yokab Thomsen

GESAMTVERBAND DER DEUTSCHEN  
VERSICHERUNGSWIRTSCHAFT E. V.

Dr. Volker Landwehr

Dr. Lutz Weber

HANDELSVERBAND DEUTSCHLAND  
(HDE) E.V.

Jochen Bohne

BUNDESVERBAND GROSSHANDEL,  
AUSSENHANDEL, DIENSTLEISTUNGEN E. V.

Michael Alber