



VEREINIGUNG DER HESSISCHEN
UNTERNEHMERVERBÄNDE

*Aktualisierte Position zur Grundsteuerreform,
beschlossen vom Vorstand des Ausschusses am 25.01.2019*

VhU-Bau- und Immobilienausschuss

Grundsteuerreform: VhU befürwortet Flächenmodell

Nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts muss bis Ende 2019 die Grundsteuer neu geregelt werden. Die Grundsteuer hat im Jahr 2017 ein Aufkommen von 14 Milliarden Euro erbracht, das den Städten und Gemeinden zusteht. Aus Sicht der hessischen Wirtschaft muss die neue Regelung unbürokratisch und aufkommensneutral sein, d.h. insgesamt ohne Mehrbelastungen von Bürgern und Betrieben erfolgen. Zudem muss die Reform den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts entsprechen. Schließlich darf die neue Grundsteuer keine Bremse für zusätzlichen Wohnungsbau und private Investitionen in Immobilien sein.

In der aktuellen Diskussion sind zwei Vorschläge des Bundesfinanzministers: ein wertunabhängiges Flächenmodell und ein wertabhängiges Modell. Aus Sicht der hessischen Wirtschaft ist nur das Flächenmodell geeignet.

Das **Flächenmodell** sieht vor, dass die Grundsteuer basierend auf der Grundstücksfläche, der Gebäudefläche und der Gebäudehöhe berechnet wird. Die Grundsteuer im Flächenmodell ist also wertunabhängig. Die nötigen Angaben sind bereits bekannt oder können mit geringem einmaligem Aufwand erhoben werden. Auch die künftige Verwaltung ist einfach, da sich die Flächen nicht oder selten ändern. Das Flächenmodell bietet die Chance für eine zügige und bürokratiearme Umsetzung der Reform.

Das **wertabhängige Modell** hingegen ist deutlich aufwändiger. Hier sollen zur Bewertung der ca. 35 Millionen Gebäude die Bodenrichtwerte, Grundstücks- und Gebäudeflächen, Wohn- und Nutzflächen, tatsächliche und regionaltypisch fiktive Nettokaltmieten sowie Gebäudeart und -alter herangezogen werden. Dies macht die Umsetzung in der Praxis kompliziert, intransparent und streitanfällig. Viele dieser Daten müssen neu erhoben und fortlaufend aktualisiert werden. Außerdem bestehen Zweifel, ob der Bewertungsansatz mit einer Vielzahl an Parametern dem Verfassungsgrundsatz der Gleichheit entspricht. Beispielsweise kann die vereinbarte Miete für gleiche Wohnungen in einer Immobilie stark voneinander abweichen. Ebenso ist es eine große Herausforderung in Regionen, in denen nur selten Verkäufe stattfinden, angemessene Bodenrichtwerte zu ermitteln.

Relevant für Bürger und Betriebe ist auch die **steuerliche Belastungswirkung** der beiden Modelle: Im wertabhängigen Modell wächst die steuerliche Bemessungsgrundlage mit steigenden Mieten und Grundstückspreisen. In Gemeinden – gerade in zentralen und gefragten Lagen der Ballungsräume – drohen fortlaufend höhere Grundsteuern, wenn nicht durch Senkungen der Hebesätze regelmäßig gegensteuert wird. Andernfalls würden Steigerungen der Wohnkosten Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen unnötig belasten.

Das Flächenmodell hingegen **vermeidet steigende finanzielle Belastungen**, weil es keine dynamische Wertorientierung beinhaltet. Es folgt gleichheitsgerecht dem Äquivalenzprinzip. Die Steuerpflichtigen werden zur Finanzierung der allgemeinen kommunalen Daseinsfürsorge anhand der Flächennutzung herangezogen.

Die VhU spricht sich daher dafür aus, die Reform der Grundsteuer nach dem **Flächenmodell** auszugestalten.