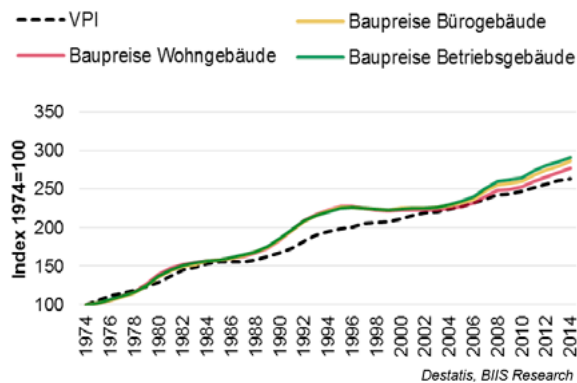
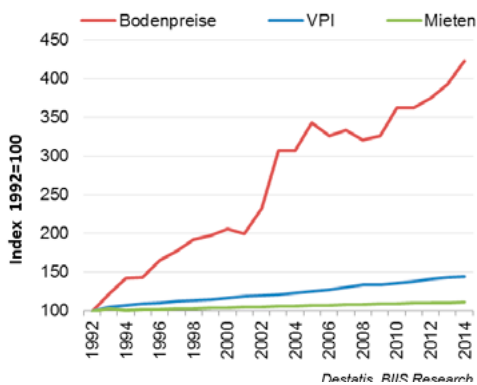


Führung / Kommunikation

# „Heiße Progression“ durch dynamische Bodenpreise und Baukosten – Grundsteuerreform birgt Gefahren für Eigentümer wie Mieter

Der von den Ländern Hessen und Niedersachsen im Bundesrat eingebrachte Vorschlag zur Reform der Grundsteuer birgt Gefahren für Eigentümer und Mieter gleichermaßen. Kern des Reformvorschlages ist, dass künftig sogenannte „Kostenwerte“ für bebaute und un-bebaute Grundstücke als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer ermittelt werden. Für unbebaute Grundstücke sollen die aktuellen Bodenrichtwerte maßgeblich sein. Bei bebauten Grundstücken soll zusätzlich der Gebäudewert anhand pauschaler Baukostenansätze je m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche bestimmt werden. Die pauschalen Kostenansätze sollen für die Baualters-klassen bis 1995, 1995 bis 2004 und ab 2005 alle 6 Jahre an die aktuelle Baukostenentwicklung angepasst werden.



Gegenüber den bisher für die Grundsteuer maßgeblichen Einheitswerten droht durch die Bezugsgrößen Bodenpreise und Baukosten ein struktureller und langfristiger Anstieg der Grundsteuern. Die Daten für Bodenpreise und Baupreise seit 1974 zeigen, dass sich beide Größen gegenüber den allgemeinen Verbraucherpreisen und den Mieten weit überdurchschnittlich entwickelt haben.

Der Gesetzentwurf sieht keine lagespezifische Spreizung der anzusetzenden Bodenrichtwerte innerhalb einer Bodenrichtwertzone vor. Er enthält auch keine Kappungsgrenze durch einen gegebenenfalls niedrigeren gemeinen Wert/ Verkehrswert einer Immobilie nach §198 BewG.

Weder von den Ländern noch von den Kommunen darf bei einem Anstieg der Kostenwerte ein Absenken von Steuermesszahlen und/oder Hebesätzen erwartet werden, um die Grundsteuerbelastung der Bürger stabil zu halten. Die Bedeutung der Grundsteuer für eine konjunkturensistente Ausfinanzierung der kommunalen Daseinsvorsorge ist im Vergleich zur Gewerbesteuer und dem Anteil an der Einkommensteuer zu groß als dass eine Senkung der Hebesätze im Bedarfsfall realistischer Weise erwartet werden kann.

Besonders problematisch ist die Konstellation in den Bundesländern, in denen jede Gemeinde über einen eigenen Gutachterausschuss verfügt. Hier entscheidet künftig die Gemeindeverwaltung ohne jegliche parlamentarische Kontrolle durch die ermessensabhängige Festsetzung von Bodenrichtwerten unmittelbar über die Höhe der von ihr vereinnahmten Grundsteuer selbst.

Schließlich sollten auch die mittelbaren Lenkungswirkungen der vorgeschlagenen Grundsteuerreform besser bedacht werden. Neubauten werden gegenüber Altbauten durch höhere Pauschalkostenansätze und Altersabschreibungen, die unterhalb der tatsächlichen Alterswertminderung liegen, steuerlich benachtei-

Der BIIS Bundesverband der Immobilien-Investment-Sachverständigen e. V. ist der Berufsverband der im Auftrag von Fondsgesellschaften tätigen unabhängigen externen Bewerter. Ihm gehören derzeit 115 Mitglieder aus 80 international tätigen Bewertungsunternehmen mit insgesamt über 500 qualifizierten Bewertern an. Das globale Bewertungsvolumen dieser Unternehmen beträgt jährlich mehr als 500 Mrd. Euro.

ligt. Auf diese Weise werden Altbauten für Eigentümer wie Mieter wirtschaftlich interessanter und die politischen Klimaschutzziele der Bundesregierung werden weitgehend konterkariert.

„Völlig unverständlich ist, dass dieselben politischen Parteien, die sich vor kurzem noch für eine soziale Mietpreisbremse und preiswertes Bauen stark gemacht haben, nun bei der zweiten Miete erneut kräftig zuschlagen und Wohnen, Arbeiten und Einkaufen abermals teurer machen,“ so Sachverständiger Birger Ehrenberg, Vorsitzender des Vorstandes des BIIS. „Besonders problematisch ist, dass staatliche Auflagen wie die EnEV das Bauen zunehmend verteuern und nun auf diese staatlich mitverursachte Dynamik auch noch eine steuerliche Bezugsgröße aufgesetzt werden soll“, so Ehrenberg weiter.

Das politische Minimalziel muss nach Auffassung des BIIS sein, dass der gemeine Wert/ Verkehrswert einer Immobilie die absolute Obergrenze für die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer darstellt und dem Steuerpflichtigen im Hauptfeststellungsverfahren die Möglichkeit eingeräumt werden muss, durch Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen den entsprechenden Nachweis anzutreten.

Der BIIS betreibt für seine Mitglieder eine web- und geobasierte Research-Datenbank mit internationalen Marktdaten unabhängiger Dritter. Der BIIS ist Mitglied im Zentralen Immobilienausschuss (ZIA) und Info-Mitglied beim bsi Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen e.V. Weitere Infos unter [www.biis.info](http://www.biis.info)

**Dr. Gernot Archner**

Damit Käufer und Mieter sich schon vor dem Einzug  
**wohlfühlen.**

Exposés, Online-Vermarktung,  
Vermietungsförderung



stolp+friends  
Immobilienmarketing  
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | [www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)