



Resolution der Vollversammlung zur Reform der **GRUNDSTEUER B**

Unsere Forderung an die Politik

Ob gewerblich genutzte Grundstücke, Wohneigentum oder Miets- und Geschäftshäuser – für sie alle wird in Deutschland die Grundsteuer B erhoben. Berechnet wird sie auf Grundlage des Einheitswerts, einer Steuermesszahl und des jeweils von der Kommune festgelegten Hebesatzes. In seinem Urteil vom 10. April 2018 hat das Bundesverfassungsgericht jedoch entschieden, dass die Berechnung in der aktuell angewandten Form verfassungswidrig ist und gegen das Gleichheitsprinzip verstößt. Grund dafür sind die veralteten Einheitswerte vieler Immobilien. Obwohl das Bewertungsgesetz eine Aktualisierung im Sechs-Jahres-Rhythmus vor-

wicklung der letzten Jahrzehnte wider und benachteiligen viele Eigentümer unangemessen.

Nach Vorgabe des Bundesverfassungsgerichts muss der Gesetzgeber bis Ende 2019 eine Neuregelung treffen. In Kraft treten muss diese spätestens bis zum 1. Januar 2025. Trotz der gesetzten Frist stritten Bund, Länder, Kommunen und Ökonomen lange darüber, wie die Reform der Grundsteuer B konkret umgesetzt werden soll. Bis heute bleiben viele Fragen offen. In ihrer Resolution fordert die Vollversammlung der IHK Bonn/Rhein-Sieg daher eine rechtlich sichere, unbürokratische und aufkommensneutrale Reform.

GRUNDSTEUER-REFORM

schreibt, wurden sie in Ostdeutschland nur einmal 1935 und in Westdeutschland zuletzt 1964 ermittelt. Entsprechend spiegeln sie nicht die Wertent-

Die Resolution der Vollversammlung zur Reform der Grundsteuer B ist zu finden unter:

www.ihk-bonn.de | Webcode @93



Interview mit **Stefan Hagen** (r.), Präsident der IHK Bonn/Rhein-Sieg und **Gero Hagemeister**, Vorsitzender des Rechts- und Steuerausschusses der IHK Bonn/Rhein-Sieg.

„Die Wirtschaft“: Herr Hagen: Bei der Reform der Grundsteuer B geht es um Milliarden Steuereinnahmen. Die Kommunen als Empfänger der Steuern fürchten um ihre Einnahmen. Eigentümer von Gewerbe- und Wohnimmobilien sehen höhere Kosten auf sich zukommen. Welche Modelle gibt es überhaupt für die Neuregelung?

Stefan Hagen: Als verfassungsgemäße Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer werden zwei Modelle diskutiert: das wertunabhängige und das wertabhängige Modell. Beim wertunabhängigen Modell wird die Grundstücksfläche, die Gebäudefläche und die Art der Gebäude mit unterschiedlichen Faktoren berechnet. Beim wertabhängigen Modell soll die Berechnung der Grundsteuer B in einem „vereinfachten Sachwertverfahren“ erfolgen. Dabei werden acht von dreißig Kriterien herangezogen, wozu auch der Bodenrichtwert gehört.

Die IHK Bonn/Rhein-Sieg hat sich in ihrer Resolution für das wertunabhängige Modell ausgesprochen. Warum?

Stefan Hagen: Nur das wertunabhängige Modell bietet die notwendige Rechtssicherheit für die Berechnung der Grundsteuer B. Außerdem lassen sich die benötigten Daten zu Grundstücks- und Gebäudeflächen leicht über das Liegenschaftskatas-

terinformationssystem (ALKIS) ermitteln. Es ist nicht nötig, aufwändig zusätzliche Daten zu erheben. Eine Mitwirkungspflicht für die Eigentümer ist hierbei überflüssig.

Beim wertabhängigen Modell wäre das anders?

Stefan Hagen: Ja. Neben dem dafür erforderlichen Aufwand stellen die Bodenrichtwerte bei diesem Verfahren eine besondere Hürde dar. Sie liegen nicht für jede Region in Deutschland vor. Einheitliche Kriterien zu ihrer Definition gibt es genauso wenig wie einheitlich besetzte Gutachterausschüsse. Rechtssicherheit gäbe es hier also erst durch die höchstrichterliche Rechtsprechung. Allerdings bestehen ohnehin bereits verfassungsrechtliche Bedenken gegen die Einbeziehung des Bodenrichtwerts.

Dennoch präferierte das Bundesfinanzministerium in allen Diskussionen und Beratungen zur Reform der Grundsteuer B das wertabhängige Modell – im Gegensatz zu einzelnen Bundesländern. Bayern sprach sich zum Beispiel immer für ein unbürokratisches Flächenmodell, nur abhängig von der Grundstücksgröße, aus. Welche Lösung hat man gefunden?

Gero Hagemeister: Grundsätzlich soll die Grundsteuer B künftig bundeseinheitlich geregelt sein. Eine Öffnungsklausel soll es aber



Professionelle
Grün- und
Freiflächenpflege

Gelebte Integration

Seit der Gründung der ecoverde ist es unser erklärtes Ziel, als Integrationsbetrieb am ersten Arbeitsmarkt zu bestehen. Ohne dabei auf unsere Werte zu verzichten und Integration zu leben.

Dafür nehmen unsere Mitarbeiter, egal ob mit oder ohne Handicap, jeden Tag gemeinsam Herausforderungen an. So erreichen sie ihre Ziele und zeigen, dass ecoverde vor allem für eines steht: Gemeinschaft. Eine Gemeinschaft, in der jeder zählt und wichtig ist. Und in der es um Chancen und nicht um Einschränkungen geht.

Sie finden, auch für Ihre Außenanlage ist ecoverde-Pflege eine gute Idee? Dann freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme!



ecoverde Bonn

Barbara Paul

Tel.: 02222/929721-0
info@ecoverde-bonn.de

Grün in Gemeinschaft
www.ecoverde.de



GRUND- STEUER B

den Bundesländern ermöglichen, davon abzuweichen. Konkret bedeutet das: Die Bundesländer können ihre eigene Gesetzgebung bei der Grundsteuer umsetzen.

In Bayern wird es dann wohl das wertunabhängige Modell geben. Bundesländer wie Sachsen, Hessen und Sachsen-Anhalt haben auch schon ihre entsprechende Präferenz durchblicken lassen. Wie sieht es denn in Nordrhein-Westfalen aus?

Gero Hagemeister: In Nordrhein-Westfalen hat sich das Finanzministerium bisher noch nicht zu dieser Frage geäußert. Deshalb appellieren wir mit unserer Resolution auch an die Landesregierung, von einer Öffnungsklausel Gebrauch zu machen und sich für das wertunabhängige Modell zu entscheiden. Unser Ziel ist, dass die neuen Regelungen zur Grundsteuer B nicht zu zusätzlichen Belastungen für unsere Mitglieder führen – sei es finanziell oder auch beim zeitlichen Aufwand für eine Unterstützung zur Wertermittlung.

Konkret bedeutet die Öffnungsklausel ja, dass es künftig unterschiedliche Regelungen zur Grundsteuer B in den einzelnen Bundesländern geben wird. Wie sehen Sie denn diesen möglichen „Flickenteppich“ an Gesetzen?

Stefan Hagen: Eine Rolle wird dieser Aspekt künftig sicherlich dann spielen, wenn Unternehmen sich neu ansiedeln oder über andere Standorte nachdenken. Städte und Regionen, in denen zusätzliche Belastungen zu erwarten sind, haben es dann sicherlich schwerer, Unternehmer für eine Ansiedlung dort zu begeistern. Mit

Blick auf neue Arbeitsplätze und höhere Steuereinnahmen wäre das natürlich ein klarer Nachteil.

Gero Hagemeister: Durch die Nähe zu Rheinland-Pfalz erleben wir in unserer Region regelmäßig, wie wichtig einzelne Faktoren bei der Standortwahl sind. Da kann die Regelung zur Grundsteuer B in Zukunft sicherlich ein weiterer entscheidender Punkt sein. Umso wichtiger ist, dass daraus jetzt keine neuen Belastungen auf die Unternehmen zukommen.

Wenn wir noch mal auf mögliche Belastungen schauen: Mit welchen finanziellen Auswirkungen müssten Unternehmen denn rechnen, wenn Nordrhein-Westfalen sich für das wertabhängige Modell entscheiden würde?

Gero Hagemeister: Grundsätzlich lässt sich hier erst mal sagen, dass durch die Wertentwicklung der Immobilien höhere Belastungen als bisher auf die Unternehmen zukommen. Die bisher zugrundegelegten Einheitswerte repräsentieren natürlich bei weitem nicht mehr den tatsächlichen Wert der Grundstücke und Gebäude. Gerade in den Großstädten und in beliebten Regionen in deren Umland haben wir aber in den vergangenen Jahren enorme Wertsteigerungen erlebt. Diese würden sich dann beim wertabhängigen Modell auch in der Grundsteuer B niederschlagen. Vor Augen halten muss man sich aber immer: Auch wenn Grundstücke und Gebäude an Wert gewonnen haben, heißt das nicht, dass der Unternehmer dadurch höhere Einnahmen hat. Eine zusätzliche finanzielle Belastung durch eine Besteuerung auf dieser Basis wäre daher unangemessen und würde einer Vermögenssteuer gleichkommen.

Nun fließt die Grundsteuer B den Kommunen zu. Über die von ihnen festgelegten Hebesätze haben sie außerdem Einfluss auf die Höhe der Besteuerung. Was erwarten Sie hier?

Stefan Hagen: Die Kommunen haben hier tatsächlich einen entscheidenden Hebel in der Hand. Denn auch wenn das Bundesfinanzministerium sagt, dass die Umstellung der Grundsteuer B aufkommensneutral sein wird, entscheidet sich alles bei den Kommunen. Hier kann auch der Bund nur appellieren, dass diese maßvoll an die Gestaltung herangehen.

Gero Hagemeister: Deshalb fordern wir in unserer Resolution auch die Kommunen im Kammerbezirk dazu auf, mit Augenmaß und Verantwortung an die Festsetzung der Hebesätze zu gehen. Erhöht sich nämlich die Bemessungsgrundlage bei der Grundsteuer B, ohne dass die Hebesätze nach unten angepasst werden, kommt es zu der nicht gewollten höheren Belastung von Unternehmen. Entscheidend ist auch, nach welchem Zeitpunkt die Aufkommensneutralität bestimmt wird. Gilt als Stichtag nämlich der letztmögliche Tag vor Inkrafttreten der neuen Regelung, hätten die Kommunen bis Ende 2024 Zeit, ihre Hebesätze deutlich zu erhöhen. Gerade dass sollte aber im Sinne einer für die Unternehmen tragbaren Form nicht geschehen.



Ihr IHK-Rechtsexperte:

Detlev Langer

Telefon 0228 2284 -134

E-Mail: langer@bonn.ihk.de