

Stand: 12. Juli 2018

Steuerrechtliche Positionen des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. zu:

- *Grunderwerbsteuerreform (Share Deals)*
 - *Grunderwerbsteuer-Sätze und Erwerbsnebenkosten*
 - *Grundsteuerreform*
 - *Grundsteuer C*
-
- *Anlage – Beispielsrechnungen zur Grundsteuerreform*

Präambel

Die Immobilienwirtschaft hat sich in den letzten Jahren zu einem stabilen Anker der Konjunktur entwickelt und spielt mit einem Anteil in Höhe von 19 Prozent an der Bruttowertschöpfung und rund zehn Prozent aller Erwerbstätigen in Deutschland eine zentrale Rolle in der Volkswirtschaft. Angesichts stark zunehmender Regulierung auf den Finanzmärkten, nationaler Regulatorik im Bereich des Bau-, Planungs- und Mietrechts sowie fortschreitender Gewinnabschöpfungsmodelle und Beteiligung an Allgemeinkosten gerät diese wichtige Rolle zunehmend in Gefahr. Die aktuellen Diskussionen im Steuerrecht und damit verbundener Vorhaben könnte eine nachhaltige Verschlechterung der Branchensituation zur Folge haben und damit den positiven wirtschaftlichen Einfluss der Immobilienwirtschaft auf die Bruttowertschöpfung in Deutschland gefährden. Der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss möchte auf die Konsequenzen staatlichen Steuerhandelns hinweisen – zumal die Materie komplex, die Diskussion nicht selten unsachlich und eben ohne Folgenabschätzung geführt wird. Dabei weist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft erneut auf die hohe volkswirtschaftliche Bedeutung von Gewerbeimmobilien hin, in denen Menschen arbeiten, einkaufen oder sich touristisch aufhalten. Entsprechend sind diesem Papier Proberechnungen beigelegt, die die negativen Auswirkungen solcher Verschärfungen veranschaulichen.

Kernforderungen

1. Die Entwicklung, Anschaffung und Nutzung von Immobilien darf durch die Besteuerung von Share Deals nicht noch weiter verteuert werden.

Die geplante grunderwerbsteuerliche Verschärfung bei Share Deals wird zum Teil unter der plakativen aber unzutreffenden Rhetorik der „Stopfung von Steuerschlupflöchern“ geführt. Dabei wird komplett ausgeblendet, dass es in der Regel darum geht, eine quasi Doppelbesteuerung von eh ausgefertigten Grunderwerbsteuersätzen in Deutschland zu verhindern oder bei Unternehmen eine Umschichtung der Immobilien innerhalb eines Unternehmens vorzunehmen.

Die Veränderung ist aus gesetzessystematischer Sicht nicht zu rechtfertigen. Die angedachten Verschärfungen erzielen eine überschießende Wirkung, wodurch im Ergebnis nicht nur die Immobilienwirtschaft, sondern alle Wirtschaftszweige betroffen sind; Konzernumstrukturierungen werden immer weiter erschwert. Die geplanten Maßnahmen schaffen einen immensen Verwaltungsmehraufwand, wobei sich beim neuen Ergänzungstatbestand für Kapitalgesellschaften verfassungsrechtliche Fragen auftun. Die drohende zusätzliche grunderwerbsteuerliche Belastung, beispielsweise im Rahmen der Projektentwicklung, wirkt kontraproduktiv bei dem Bemühen, mehr Wohnraum zu schaffen und die Kosten zu senken. Denn der Neubau durch Immobilienentwickler erfolgt stets unter Ankauf von nicht oder zum Teil bebauten Grundstücken und durch

zeitnahen Verkauf des Projektes oft noch vor der Fertigstellung. Die dabei nun gegebenenfalls doppelt anfallende Grunderwerbsteuer wird am Ende vom Erwerber zu tragen sein.

2. Die Erwerbsnebenkosten müssen sinken.

Wir setzen uns für eine Senkung der Grunderwerbsteuersätze und somit der Erwerbsnebenkosten für alle Marktteilnehmer ein. Bis auf Bayern und Sachsen haben alle Länder den Steuersatz drastisch auf bis zu 6,5 Prozent erhöht. Dies ist insbesondere in Fehlanreizen des Länderfinanzausgleichs begründet, welche beseitigt werden sollten. Von einer solchen Senkung würden nicht nur Ersterwerber, sondern ausnahmslos alle Erwerber – und somit mittelbar auch Mieter – profitieren. Auch die Forderung nach – das Grunderwerbsteuerrecht weiter verkomplizierende – Ausnahmetatbeständen für die Förderung von Ersterwerben würde somit obsolet.

3. Die Grundsteuerreform darf nicht zu einer Kostenexplosion führen.

Das im Rahmen der Grundsteuerreform vom Bundesrat in der letzten Legislaturperiode eingebrachte Kostenwertmodell gestaltet sich für Unternehmen und Finanzverwaltung als sehr verwaltungsaufwendig. Die Bemessungsgrundlage würde – und das auch in regelmäßigen Abständen – steigen. Unter Verwendung der aktuellen Steuermesszahlen und Hebesätze ergäben sich enorme – bisweilen fantastische – Anstiege der grundsteuerlichen Belastung:

Wendet man die aus den Beispielsrechnungen der Freien und Hansestadt Hamburg und des ZIA ermittelte durchschnittliche Steigerung von allen Assetklassen (ca. 700 Prozent) auf das Grundsteueraufkommen von 2017 in Höhe von 14 Milliarden Euro an, ergäbe dies ein Aufkommen in Höhe von 98 Milliarden Euro. Zwar steht außer Frage, dass dies weder geplant noch gewollt ist. Doch wird hieraus die dringende Notwendigkeit der Absenkung der Hebesätze deutlich. Ein Unterlassen würde entweder die Mieter nach Umlage oder andernfalls die Bestandshalter ruinieren; Neubau käme daher nicht mehr in Frage.

Abgesehen davon, dass das Bundesratsmodell mangels eines klaren Bewertungsziels laut Einschätzung von Professor Johanna Hey vom Institut für Steuerrecht an der Universität zu Köln verfassungswidrig ist, erscheint es aufgrund der vom Bundesverfassungsgericht gesetzten Fristen auch nicht rechtzeitig umsetzbar. Das schneller und einfacher umzusetzende, weniger verwaltungsaufwendigere und zudem transparentere Flächenmodell sollte für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage herangezogen werden.

4. Von einer Wiedereinführung der nicht zielführenden Grundsteuer C muss abgesehen werden.

Die Grundsteuer C wurde zurecht nach nur zwei Jahren wieder abgeschafft. Die eigentliche Lenkungswirkung – die Verfügbarmachung von bebaubaren Grundstücken für Wohnbauzwecke – wurde verfehlt. Wie schon der Wissenschaftliche Dienst des Deutschen Bundestages in Expertisen dargelegt hat, mussten damals nach der Einführung insbesondere die finanzschwachen Bürger ihre Grundstücke verkaufen, wohingegen finanzstarke Bürger und Unternehmen profitierten. Aufgrund dieser erzielten gegenteiligen Wirkung ist eine Wiedereinführung abzulehnen.

Vielmehr sollte ein anderer – nicht grundsteuerlicher – Ansatz zur Mobilisierung von Bauland und somit zur Minderung der Attraktivität am spekulativen Grundstückshandel verfolgt werden.

Im Einzelnen:

Zu 1: Grunderwerbsteuerreform (Share Deals)

Aus Sicht des ZIA darf in der Reformdiskussion nicht vernachlässigt werden, dass ein Asset Deal nicht mit einem Share Deal vergleichbar ist. Die Motivation für die eine oder andere Art der Übertragung muss viel differenzierter betrachtet werden, weshalb eine plakative Bezeichnung von Share Deals als „Steuerschlupfloch“ den jeweiligen Umständen nicht gerecht wird und sachlich nicht gerechtfertigt ist. Nicht ohne Grund ist in den vergangenen Jahren auch die Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände vielfach im Wege des Share Deals vollzogen worden.

Ein Share Deal ist mit Blick auf Risiko und Wirtschaftlichkeit in keiner Weise mit einem Asset Deal gleichzusetzen: Ein Erwerber übernimmt bei einem Share Deal eine eigenständige Gesellschaft und damit alle wirtschaftlichen, rechtlichen und sonstigen Risiken bzw. alle latenten Verbindlichkeiten aus der Vergangenheit. Beispielsweise ist aus diesem Grunde eine vorherige (mit 19 Prozent umsatzsteuerpflichtige) Due Diligence auch um ein vielfaches aufwendiger – und somit teurer – als bei einem Asset Deal. Dass dennoch Share Deals für die Marktakteure attraktiver geworden sind, liegt an den vielerorts stetig steigenden Grunderwerbsteuersätzen; nicht zuletzt aufgrund des im Finanzausgleichsgesetz verankerten Mechanismus´ für die Berücksichtigung der Grunderwerbsteueraufkommen (siehe nachfolgend bei „Grunderwerbsteuer-Sätze und Erwerbsnebenkosten“). In der Praxis ist es daher kein Einzelfall, wenn aus einem ursprünglich angedachten Share Deal letztendlich ein Asset Deal resultiert.

Ein Vorteil des Share Deals liegt beispielsweise darin, dass sichergestellt werden kann, dass die schuldrechtlichen Verpflichtungen zum Fortbetrieb der Immobilie (z. B. Betreiberverträge) auf den Erwerber übergehen. Insbesondere bei Gewerbeimmobilien stellt dieser Gesichtspunkt eine wesentliche Motivation für die Übertragung mittels Share Deal dar. Der Fortbestand schuldrechtlicher Beziehungen schließt im Übrigen Arbeitsplätze mit ein, die mit dem Betrieb großer oder komplizierter Immobilien verbunden sind.

Ferner ist es beispielsweise im Rahmen von Projektentwicklungen regelmäßig sinnvoll, dass der Projektentwickler beim Verkauf mit mehr als fünf Prozent an der Gesellschaft beteiligt bleibt, damit sichergestellt werden kann, dass auch der Projektentwickler die wirtschaftlichen Risiken aus der Projektentwicklung zu tragen hat.

Ebenso darf man den Status quo der grunderwerbsteuerlichen Behandlung von Share Deals hinsichtlich der Wirkung für einen funktionierenden Immobilienmarkt nicht verkennen. Wir leben in einer arbeitsteiligen Wirtschaft. Das Bild, dass jemand eine Immobilie erwirbt und dann jahrzehntelang unverändert nutzt, trifft insbesondere für Gewerbeimmobilien nicht zu. Projektentwicklung, Entwicklung im Bestand, Bestandsverwaltung sind unterschiedliche Expertise-Bereiche. Deshalb ist es notwendig, dass Eigentümer mit unterschiedlicher Expertise aktiv werden können. Die Grunderwerbsteuer wirkt an diesen Stellen wie Sand im Getriebe. Mit Blick auf den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum und die für die Stadtentwicklung wichtige Versorgung mit Gewerbeimmobilien wäre eine zusätzliche Belastung mit Grunderwerbsteuer fatal. Sie richtet langfristig in diesem Bereich volkswirtschaftlichen Schaden an.

Sollte bei der Reform der Grunderwerbsteuer nun wie beabsichtigt die – originär systemfremde – grunderwerbsteuerliche Belastung von Share Deals noch weiter ausgeweitet werden, droht unter anderem, dass zum Teil zwei Mal hintereinander Grunderwerbsteuern fällig werden:

Projektentwickler kaufen Grundstücke mit oder ohne Bebauung, entwickeln – wie gewünscht – in kurzer Zeit das Projekt und müssen es zur Gewinnung von Kapital für neue Projekte gleich weiterverkaufen. Dies gilt auch bei Forward Deals, die regelmäßig in Form eines Share Deals vorgenommen werden und der Absicherung konjunktureller Schwankungen dienen. Findet hier eine zusätzliche steuerliche Belastung von Share Deals statt, wird die zweite Grunderwerbsteuer eingepreist und das Entwickeln von Wohn- und Gewerberaum wird weiter verteuert. Die augenblickliche Gesetzeslage verhindert diese Form der Doppelbesteuerung.

Auch bei geschlossenen Publikums-Immobilieninvestmentvermögen spielt eine solche Doppelbesteuerung eine Rolle. Eine erweiterte grunderwerbsteuerliche Belastung von Share Deals hätte negative Auswirkungen auf diese mittelbaren Beteiligungen an einer Immobilie über ein geschlossenes Publikums-Immobilieninvestmentvermögen. Denn

für geschlossene Publikums-Immobilieninvestmentvermögen, die ebenfalls eine wichtige Investorengruppe der deutschen Immobilienwirtschaft darstellen, ergibt sich ebenfalls typischerweise die Situation einer zweifachen Übertragung in relativ kurzer Zeit: Kapitalverwaltungsgesellschaften erwerben zunächst eine geeignete Immobilie; dieser Erwerbsvorgang löst eine erste Grunderwerbsteuerzahlung aus. Anschließend erwerben die Anleger durch Beitritt zu der Personengesellschaft, die die Immobilie hält, ihrerseits Eigentum an der Immobilie. Durch die Veräußerung der Anteile an die Anleger würde nun eine zweite und somit doppelte Grunderwerbsteuerlast ausgelöst, wenn mindestens 95 Prozent der Anteile ausgegeben werden.

Die doppelte Entstehung von Grunderwerbsteuer lässt sich hier aktuell dadurch abwenden, dass der Initiator noch für hinreichend lange Zeit zu mehr als fünf Prozent beteiligt bleibt. Hier würde die vermeintliche Lösung der Absenkung der Beteiligungsgrenze auf Seiten der Kapitalverwaltungsgesellschaft zu einer sehr hohen Kapitalbindung führen, sodass diese Strukturen für geschlossene Investmentvermögen zur Investition in die Assetklasse Immobilie für Anleger unattraktiv werden könnten. Es ist zu befürchten, dass Anlegern diese Form der indirekten Immobilieninvestition nicht mehr zur Verfügung gestellt werden kann. Im Ergebnis würden die Kapitalverwaltungsgesellschaften vermehrt Investmentvermögen anbieten, bei denen die Immobilien während der Platzierungsphase noch nicht feststehen (sogenannte „blind pools“). Es ist aber gerade wesentlicher Charakter dieser Investitionsart, dass die Anleger von vornherein wissen, in welche konkreten Anlagegegenstände sie investieren.

Nach einem nunmehr zweijährigen Verfahren wurden am 21. Juni 2018 aus dem hessischen Finanzministerium u.a. folgende Maßnahmen als mehrheitlich beschlossen verkündet:

- 1) Schaffung eines neuen Ergänzungstatbestands für Kapitalgesellschaften**
- 2) Verlängerung der Fristen von 5 auf 10 Jahre**
- 3) Absenkung der 95 Prozent-Grenze auf 90 Prozent**

Zu 1) Schaffung eines neuen Ergänzungstatbestands für Kapitalgesellschaften

Mit dem neuen Ergänzungstatbestand für Kapitalgesellschaften (Absatz 2b – neu) würde ein weiterer zusätzlicher Tatbestand geschaffen. Für Kapitalgesellschaften würde das bedeuten, dass sie zukünftig die Anteilsveräußerung (Abs. 2b) und die Anteilsvereinigung (Abs. 3/3a) fortwährend überwachen müssen. Dies über einen Zeitraum von 10 Jahren zu gewährleisten, stellt einen enormen Verwaltungsmehraufwand für die Unternehmen dar. Hierbei darf nicht verkannt werden, dass für die Gesellschaft nur begrenzte Überwachungsmöglichkeiten beim mittelbaren Gesellschafterwechsel bestehen. In der Praxis sind Aktionärsstrukturen auf der ersten Ebene regelmäßig auch durch (ausländische) Fondsbeteiligungen gekennzeichnet; die Annahme, mittelbare Veränderungen der Beteiligungsstruktur (also somit die Entwicklung des Anteilscheinbesitzes) nachhalten zu können, scheint praxisfern. Insofern stellt sich in diesem

Zusammenhang die verfassungsrechtliche Frage nach einem möglichen strukturellen Vollzugsdefizit. Besonders misslich ist es in dem Zusammenhang, dass ein solcher Grunderwerbsteuer auslösender Sachverhalt innerhalb von lediglich 14 Tagen gemeldet werden muss; dies wird sich in der Praxis mehr als schwierig erweisen.

Allerdings sind auch Veränderungen bei unmittelbare Beteiligungen in diesem Zusammenhang nicht unproblematisch, weil auch Kleinstübertragungen zu einer Überschreitung der relevanten Beteiligungshöhe und zum Auslösen der Grunderwerbsteuer führen können. Problematisch ist hierbei, dass börsennotierte Unternehmen unterhalb der wertpapierhandelsrechtlichen Meldeschwellen keinerlei Kenntnis von einem relevanten Gesellschafterwechsel erlangen können. Es wird steuerlich somit eine Pflicht auferlegt, für die ein rechtliches Instrumentarium fehlt. Insofern stehen hier verfassungsrechtliche Fragen im Raum, weil das Unternehmen diese steuerlichen Pflichten mangels Kenntnis tatsächlich nicht leisten kann.

Da davon auszugehen ist, dass der neue Absatz 2b auch keine Immobilienquote kennt, heißt das im Ergebnis, dass jeder Grundbesitz – egal in welcher Höhe – tatbestandrelevant wäre. Somit wäre jedes Unternehmen – auch abseits des reinen Immobilienunternehmens – mit beispielsweise einer Verwaltungsimmoblie oder einem Produktionsstandort von der Neuregelung betroffen. Die Auswirkungen wären daher in allen Wirtschaftszweigen spürbar.

Zu 2) Verlängerung der Fristen von 5 auf 10 Jahre

In allen Ergänzungstatbeständen soll die 5-Jahres-Frist auf eine 10-Jahresfrist angehoben werden. Dem Vernehmen nach wird jedoch auch darüber diskutiert, die Frist im Rahmen von § 6 nicht auf 10 Jahre, sondern auf 15 Jahre auszuweiten. Die verlängerten Fristen werden die Strukturen mit verkäuferseitiger Minderheitenbeteiligung unattraktiv machen, weil die Verkäufer im Regelfall nicht zu mehr als zehn Jahren oder gar zu mehr als 15 Jahren beteiligt bleiben möchten. Fristen von mehr als 10 Jahren sind nicht beherrschbar und deshalb abzulehnen. Wenn überhaupt eine Anleihe an eine Diskussion gerechtfertigt ist, Bürger und Unternehmen gleich zu behandeln, so sei daran erinnert, dass bei der privaten Veräußerung einer Immobilie eine Spekulationsfrist von 10 Jahren gilt; über eine 10-Jahresfrist hinauszugehen, scheint auch im Sinne eines solchen Vergleichs nicht geboten.

Zu 3) Absenkung der 95 Prozent-Grenze in allen Ergänzungstatbeständen auf 90 Prozent

Schon die Einfügung des Erwerbs von 100prozentigen Anteils erwerb in die Grunderwerbsteuer auslösenden Tatbestände war nicht ohne weiteres nachzuvollziehen, da das Grunderwerbsteuerrecht an den zivilrechtlichen Erwerb eines Grundstücks anknüpft und im Falle eines Share-Deals zwar die Anteile der Gesellschaft einen neuen

Eigentümer finden, der Eigentümer des Grundstücks jedoch unverändert die bestehende Gesellschaft bleibt. Dies gilt umso mehr bei einer Schwelle von 95 Prozent, die sich allenfalls mit Blick auf die aktienrechtlichen Squeeze-Out-Regeln noch teilweise rechtfertigen lässt. Nun einen Anteilswerb in Höhe von 90 Prozent mit dem zivilrechtlichen Erwerb eines Grundstücks gleichstellen zu wollen, kann sachlich nicht mehr gerechtfertigt werden. Vielmehr würde es sich in diesem Falle um eine Kapitalverkehrsteuer handeln, die nach geltendem Gemeinschaftsrecht (2008/7/EG) nicht durch einen Mitgliedstaat allein neu oder wieder eingeführt werden dürfte. Ferner läge die Verwaltungs- und Ertragskompetenz gemäß Artikel 106 Absatz 1 Nr. 4 des Grundgesetzes beim Bund und nicht bei den Ländern.

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass es sich bei der Grunderwerbsteuerfreiheit einer Anteilsübertragung einer grundbesitzhaltenden Gesellschaft von weniger als 95 Prozent mitnichten um ein „Steuerschlupfloch“ handelt. Vielmehr stellt die Erfassung von Anteilsübertragungen ab 95 Prozent eine Erweiterung der Grunderwerbsteuer im Wege der Fiktion dar. Nach Auffassung des ZIA wäre die Grunderwerbsteuer der falsche Weg, wenn es der politischer Wille ist, Share Deals steuerlich zu belasten. Der Grunderwerbsteuer unterliegen systemimmanent nur Grundstücksübertragungen. Wenn es der politische Wille ist, Anteilsübertragungen generell steuerlich zu belasten, dann muss der Weg einer allgemeinen Finanztransaktionssteuer gegangen werden.

Sollten die Maßnahmen ungeachtet der breiten Kritik jedoch trotzdem umgesetzt werden, muss im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens unbedingt auf die Erzielung eines ausgewogenen Bestandsschutzes geachtet werden. Es muss sichergestellt werden, dass auf der Basis der bestehenden Rechtslage umgesetzte Grunderwerbsteuerfreie Erwerbsstrukturen auch ohne gravierende wirtschaftliche Nachteile vollzogen werden können.

Zu 2: Grunderwerbsteuer-Sätze und Erwerbsnebenkosten

Seit September 2006 legen die Bundesländer den Grunderwerbsteuersatz selbst fest, nachdem ihnen dieses Recht durch eine Grundgesetzänderung übertragen worden ist. Seitdem haben abgesehen von den Bundesländern Bayern und Sachsen alle Länder den Steuersatz drastisch auf bis zu 6,5 Prozent erhöht. Etwaige weitere Erhöhungen sind aus Sicht des ZIA abzulehnen. Höhere Steuersätze führen zwangsläufig zu Forderungen nach Ausnahmetatbeständen, die das Gesetz wiederum komplizierter machen und die Gefahr bergen, neue Verwerfungen unter den Steuerpflichtigen hervor-

zubringen. Erste, ordnungspolitisch eher verfehlte Rufe nach Befreiung von selbstgenutztem Wohnraum oder in Gebieten mit knappem Wohnungsangebot, wurden bereits laut.

Schlechterdings wird dieser Erhöhungswettbewerb bei den Grunderwerbsteuersätzen durch die augenblicklich geltenden Regelungen des Länderfinanzausgleichs „gefördert“. So stellt § 7 Absatz 1 Sätze 2 bis 4 des Finanzausgleichsgesetzes nicht auf die tatsächlichen, sondern auf die (fiktiven) Grunderwerbsteuereinnahmen ab, die sich für das jeweilige Land ergeben würden, wenn der durchschnittliche Steuersatz aller Länder zur Anwendung käme. Im Ergebnis heißt das, dass ein Land tatsächliche Mehreinnahmen durch die Grunderwerbsteuer generieren kann, wenn der eigene Steuersatz über dem „fiktiven Durchschnittssatz“ liegt.

Wie auch im April 2017 in einer Studie des IW Köln aufgezeigt, stellt die Grunderwerbsteuer neben anderen Aufwendungen wie Makler- und Notarkosten einen nicht unerheblichen Teil der Erwerbsnebenkosten dar, die im Zusammenhang mit der Anschaffung von Immobilien aufzubringen sind. Steigen diese, wird der Immobilienerwerb erschwert, zumal Banken in der Regel nicht bereit sind, diese Kosten im Rahmen eines Immobilienkredits zu finanzieren. Daher müssen Bauherren diese Kosten durch Eigenmittel aufbringen, die an anderer Stelle fehlen. Insbesondere verschlechtert sich dadurch der Eigenkapitalanteil von Immobilienkäufern, was sich negativ auf die Kreditkonditionen der finanzierenden Banken auswirkt. Zudem sind diese Kosten bei einem etwaigen Verkauf der Immobilie verloren, sodass hohe Erwerbsnebenkosten die Bereitschaft zum Verkauf senken. Dies hat negative Auswirkungen auf die Mobilität der Eigentümer und wirkt sich damit beispielsweise mittelbar auch auf die Möglichkeit zu einem Wechsel der Arbeitsstelle von Arbeitnehmern aus, sofern dieser eine räumliche Veränderung erforderlich macht. Bei Gewerbeimmobilien kann die nebenkostenbedingte Veräußerungsbarriere zur Verhinderung von volkswirtschaftlichen Effizienzgewinnen führen.

Die Idee einer steuerlichen Förderung von familiären Ersterwerben geht grundsätzlich in die falsche Richtung. Zum einen ist der damit verbundene administrative Aufwand sehr hoch, zum anderen ist nicht klar, wie man bspw. frühere Erwerbe von Familien oder scheidungsbedingte Neuerwerbe nachverfolgen bzw. steuerlich behandeln will. Viel sinnvoller wäre es, den Steuertarif generell zu reduzieren, um die Erwerbsnebenkosten zu senken. Von einer solchen Senkung würden nicht nur Ersterwerber, sondern ausnahmslos alle Erwerber – und somit mittelbar auch Mieter – profitieren.

Zu 3: Grundsteuerreform

Die steuerliche Belastung von Grund und Boden trifft das Herz der Wirtschaftlichkeit von Immobilieninvestitionen. Im Jahr 2016 sicherte die Grundsteuer den Kommunen ein jährliches Aufkommen von mehr als 13 Milliarden Euro. Die Finanzminister der Länder haben Anfang Juni 2016 bei ihrer Jahreskonferenz – gegen die Stimmen von Hamburg und Bayern – beschlossen, eine umfassende Reform der Grundsteuer auf den Weg zu bringen.

Im Vorfeld dieser Reform hatten die Finanzminister der Länder eine länderoffene Arbeitsgruppe eingesetzt, die verschiedene Reformansätze entwickeln bzw. bestehende Ansätze überarbeiten sollte. Nach einem ersten Bericht der Arbeitsgruppe waren drei Modelle in der Diskussion. Hierbei handelte es sich um das sog. Modell der Nordländer (verkehrswertorientierter Ansatz), das Modell der Südländer (Flächen von Grundstück und Gebäude) sowie das Thüringer Modell, das als gebäudewertunabhängiges Kombinationsmodell einen Kompromiss aus beiden Modellen bildet. Hierbei wird der Bodenwert nach Verkehrswerten angesetzt und die Gebäude werden pauschal mittels Äquivalenzziffern nach Gebäudegröße und Nutzungsart erfasst. Eine Verprobung der drei Modelle – ohne eine Beteiligung der Wirtschaft – hat inoffiziell ergeben, dass kein Modell ohne weiteres einsetzbar ist. Daraufhin hat eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe im Dezember 2014 die vorgenannten Modelle verworfen und sich auf ein sogenanntes Konsensmodell geeinigt, das teilweise auch als „Gesamtmodell“ bezeichnet wurde.

Am 23. September 2016 haben Hessen und Niedersachsen auftragsgemäß entsprechende Gesetzesentwürfe in den Bundesrat eingebracht und dieser hat die Entwürfe am 4. November 2016 beschlossen. Die Bundesregierung hat am 21. Dezember 2016 Stellung genommen. Die Entwürfe wurden dem Bundestag zugeleitet. Am 15. Februar 2017 hat der Finanzausschuss des Deutschen Bundestages jedoch beschlossen, keine Initiative zu ergreifen, solange keine einvernehmliche Haltung des Bundesrates vorliegt. Das jetzt eingebrachte Modell wird als „Kostenwertmodell“ bezeichnet und hierin findet sich das Gesamtmodell wieder.

Das Kostenwertmodell stellt auf den neu geschaffenen sogenannten Kostenwert ab. Danach soll bei unbebauten Grundstücken der Grund und Boden nach den Bodenrichtwerten der Gutachterausschüsse, also dem durchschnittlichen Verkaufswert eines bestimmten Gebiets, bewertet werden. Bei bebauten Grundstücken soll für die Wertmittlung zusätzlich ein sogenannter Gebäudepauschalherstellungswert mit einfließen. Vereinfacht ausgedrückt sollen die Gebäude pauschal nach Baukosten bewertet werden, wobei diese anzusetzenden Baukosten in regelmäßigen Abständen aktualisiert werden sollen. Kritisch ist hierbei insbesondere zu sehen, dass beim Kostenwertmodell eine regelmäßige Aktualisierung der Bau- und Grundstückskosten vorgesehen ist, womit ein permanenter, hochgradig dynamischer Erhöhungsmechanismus für die

Grundsteuer geschaffen würde. Darüber hinaus ergibt sich im vorgeschlagenen Modell eine Benachteiligung des Neubaus, weshalb es insoweit abzulehnen ist.

Der Grund für die Reformbemühungen war, dass das aktuelle System überwiegend als nicht mehr verfassungsgemäß erachtet wurde. Diese Auffassung hat das Bundesverfassungsgericht mit Urteil vom 10. April 2018 nun bestätigt. Danach sind die Regelungen des Bewertungsgesetzes zur Einheitsbewertung von Grundvermögen in den alten Bundesländern jedenfalls seit dem Beginn des Jahres 2002 mit dem allgemeinen Gleichheitssatz des Artikels 3 Absatz 1 des Grundgesetzes unvereinbar. Laut dem Bundesverfassungsgericht führt das Festhalten des Gesetzgebers an dem Hauptfeststellungszeitpunkt von 1964 zu gravierenden und umfassenden Ungleichbehandlungen bei der Bewertung von Grundvermögen, für die es keine ausreichende Rechtfertigung gibt. Mit dieser Begründung hat der Erste Senat des Bundesverfassungsgerichts die Vorschriften für verfassungswidrig erklärt und bestimmt, dass der Gesetzgeber spätestens bis zum 31. Dezember 2019 eine Neuregelung zu treffen hat. Bis zu diesem Zeitpunkt dürfen die verfassungswidrigen Regeln weiter angewandt werden. Nach Verkündung einer Neuregelung dürfen sie für weitere fünf Jahre ab der Verkündung, längstens aber bis zum 31. Dezember 2024 angewandt werden.

Der ZIA vertritt die Position, dass Aufkommensneutralität und Administrierbarkeit der Grundsteuer gewährleistet sein müssen. Diese wären am besten durch das sogenannte Flächenmodell gewährleistet (Anknüpfung an Grundstücks- und Gebäudeflächen). Die – mehr Bürokratie voraussetzende – Erhebung von Verkehrs- bzw. Kostenwerten erscheint kaum geeignet, dies zu gewährleisten. Betreffend den verwaltungsseitigen Mehraufwand sei an dieser Stelle auf die vorläufigen Schätzungen vom Hessischen Minister der Finanzen, Herrn Dr. Thomas Schäfer, hingewiesen, der allein für Hessen den personellen Zusatzbedarf für eine neue Erstbewertung im Rahmen des Bundesratsmodells mit einer Größenordnung von etwa 300 Vollzeitstellen angibt (Hessischer Landtag, Drs. 19/4299). Auch unternehmensseitig wird ein solch komplexes Berechnungsmodell zur Bindung von nicht unerheblichen Verwaltungsressourcen allein für die Grundsteuer führen. Ungeachtet dessen wird ersten Einschätzungen zufolge das Kostenwertmodell – insbesondere mit Blick auf die im Nachfolgenden noch dargelegten Belastungssteigerungen – zu einem erhöhten Einlegen von Rechtsmitteln führen. Durch eine kostenwertorientierte Bewertung zum Zweck der Grundsteuer wäre also eine unnötige Verkomplizierung zu befürchten. Die daraus resultierende Bürokratie wäre vermeidbar. Ferner würde auch die periodisch zu wiederholende Neuermittlung der standardisierten Werte immense Verwaltungsressourcen binden. Vor diesem Hintergrund scheint es nicht verwunderlich und ist aus Sicht des ZIA auch zu begrüßen, wenn – wie der Presse zu entnehmen – einige Länder unter anderem aufgrund des zu erwartenden Verwaltungsaufwands eine Kehrtwende in Sachen Kostenwertmodell vollzogen haben.

Über den Verwaltungsaufwand hinaus sind auch die Auswirkungen hinsichtlich der Belastungen durch das Kostenwertmodell bedenklich. Von offizieller Stelle wurde bereits anhand von Proberechnungen für Hamburg auf die Gefahr der sozialen Unverträglichkeit des Kostenwertmodells hingewiesen. Wenn die angedachten Anpassungen von Steuermesszahlen und Hebesätzen unterblieben, käme es demnach im Schnitt zu einer Verzehnfachung der Grundsteuer. Über den Bereich Wohnen hinaus hat der ZIA bei seinen Mitgliedern ebenfalls eine Verprobung vorgenommen, die eine vergleichbare Tendenz auch im Nicht-Wohnen-Bereich aufzeigt; durchschnittlich würde die grundsteuerliche Belastung im Bereich Büro um 666 Prozent, im Bereich Handel um 558 Prozent und im Bereich Hotel um 1064 Prozent steigen (vgl. hierzu **Anlage mit Beispielsrechnungen**). Zur kurzen Verdeutlichung der Dimensionen nachfolgend anhand durchschnittlicher Einzelfälle eine Darstellung der absoluten Zahlen, um die die Grundsteuerbelastung steigen würde:

- **Wohnen** > *Bisher: 126 € - Neu: 1.375 €*
- **Büro** > *Bisher: 113.000 € / Neu: 765.000 €*
- **Handel** > *Bisher: 880.000 € / Neu: 5.800.000 €*
- **Hotel** > *Bisher: 44.000 € / Neu: 514.000 €*

Unter Verwendung der aktuellen Steuermesszahlen und Hebesätze ergeben sich hierbei also ganz enorme Steigerungen der grundsteuerlichen Belastung. Die dahingehend propagierte Nivellierung der durch den Kostenwert gestiegenen Bemessungsgrundlage durch eine Herabsenkung der Hebesätze verkennt, dass dies Kommunen nicht ohne Weiteres machen können, denn zumindest einige können sich das aufgrund der Wirkungen des Länderfinanzausgleichs gar nicht erlauben. Allerdings macht auch ein Gedankenspiel die Notwendigkeit der Absenkung der Hebesätze deutlich: **Wendet man die aus den Beispielsrechnungen ermittelte durchschnittliche Steigerung von allen Assetklassen (ca. 700 Prozent) nämlich auf das Grundsteueraufkommen von 2017 in Höhe von 14 Milliarden Euro an, ergäbe dies ein Aufkommen in Höhe von 98 Milliarden Euro; dass dies weder geplant noch gewollt ist, steht außer Frage, jedoch wird die dringende Notwendigkeit der Absenkung der Hebesätze deutlich.**

Der in Diskussionen im Zusammenhang mit den steigenden Belastungen der Mieter durch die Grundsteuer in Diskussionen vorgebrachte Gedanke, daraufhin die Belastung für Mieter durch eine Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer zu vermeiden, ist weder konsequent zu Ende gedacht, noch systematisch folgerichtig. Zum einen würden im Ergebnis nicht nur Eigentümer unverhältnismäßig stark belastet und somit der Erwerb von Wohneigentum mittelbar unattraktiv gemacht, sondern vielmehr hätte eine solche Belastung eine abschreckende Wirkung auf Investoren, da die Wirt-

schaftlichkeit des laufenden Objektes nicht mehr darstellbar wäre. Damit würden letztlich auch die Bemühungen, mehr Wohnraum zu schaffen und die Wohnkosten zu senken, konterkariert. Leidtragende wären eben nicht nur Eigentümer, sondern durch die steigenden Wohnkosten auch wieder die Mieter. Zum anderen handelt es sich bei der Grundsteuer auch nicht um eine Vermögenssteuer. Durch die Grundsteuer sollen die Aufwendungen für die Nutzung der Infrastruktur gedeckt werden. Insofern ist es auch nur folgerichtig, dass der vor Ort tatsächlich anwesende Mieter – und somit Nutzer der örtlichen Infrastruktur – die Grundsteuer trägt.

Darüber hinaus kommt Frau Professor Johanna Hey vom Institut für Steuerrecht an der Universität zu Köln in einem Gutachten im Auftrag der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) zu dem Ergebnis, dass der im Gesetzentwurf zur Reform der Grundsteuer konzipierte Kostenwertansatz verfassungswidrig ist, weil es kein klares Bewertungsziel verfolgt, da es weder auf den tatsächlich getätigten Aufwand, noch auf den gemeinen Wert abzielt. Der Kostenwert sei als Bewertungsziel willkürlich und schon dem Grunde nach ungeeignet, eine Besteuerung nach der durch das Grundstück vermittelten Leistungsfähigkeit zu ermöglichen. Das Kostenwertmodell scheidet somit als Grundlage für die Neuregelung der Bemessungsgrundlage aus.

Ferner kommt durch die kurze Fristsetzung durch das Bundesverfassungsgericht nach Auffassung des ZIA nur das Flächenmodell als Reformmodell in Frage. Das vom Bundesrat eingebrachte Kostenwertmodell, für dessen Umsetzung eine Neubewertung von circa 35 Millionen Grundstücken sowie land- und forstwirtschaftlichen Betrieben notwendig wäre und dementsprechend laut Gesetzesbegründung eine zehnjährige Übergangszeit eingeplant ist, wird diesem Anspruch aller Wahrscheinlichkeit nach nicht gerecht. Dagegen wäre das Flächenmodell schneller administrierbar. Die benötigten Daten liegen aufgrund des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems ALKIS größtenteils vor. Mit der reinen Bezugnahme auf Grundstücks- und Gebäudegrößen als Grundlage wäre es auch weniger streitanfällig als ein Modell, das auf Bodenrichtwerten aufbaut, deren Justiziabilität bislang unklar ist. Die Anknüpfung an Flächengrößen ist auch durch das Urteil des Bundesverfassungsgerichts gedeckt, da es dem Gesetzgeber einen sehr großen Spielraum hinsichtlich der Wahl des Steuergegenstandes und der Bemessungsgrundlage einräumt.

Das auch in der Diskussion befindliche Modell einer Bodenwertsteuer ist nach Auffassung des ZIA dagegen kein geeignetes Instrument für die Bemessungsgrundlage. Da das Bodenwertmodell sich auch am Wert eines Grundstücks orientiert, macht auch dieses Modell eine Neubewertung notwendig. Der hiermit verbundene bürokratische Aufwand bei deutschlandweit rund 35 Millionen Grundstücken sowie land- und forstwirtschaftlichen Betrieben wäre enorm. Auch sei auf die Feststellung von Professor Lars Feld im ZIA-Frühjahrgutachten 2018 hingewiesen, dass ohne Berücksichtigung der Gebäudekomponente „eine reine Bodensteuer [...] keine verursachungsgerechte

Anlastung der Kosten [beinhaltet], die eine wachsende Bevölkerung für eine Kommune hervorruft“. Flächenmerkmale geben dagegen regelmäßig den Ausschlag für die Intensität der Nutzung kommunaler Infrastruktur und für die hieraus entstehenden Kosten. Die Bemessungsgrundlage nach dem Flächenmodell wäre somit zuverlässiger und folgerichtiger. Darüber hinaus ist anzumerken, dass nicht für alle Regionen Bodenrichtwerte vorliegen und die Justiziabilität von Bodenrichtwerten derzeit unklar ist. Des Weiteren darf man im Lichte des Gleichbehandlungsgrundsatzes des Grundgesetzes durchaus kritisch fragen, wie dieser gewahrt sein soll, wenn ein unbebautes Grundstück gleich behandelt würde, wie ein bebautes Grundstück.

Zu 4: Grundsteuer C

Im Koalitionsvertrag ist die Absicht verankert, die Verfügbarmachung von bebaubaren Grundstücken für Wohnbauzwecke zu verbessern. Dies ist mit Blick auf den in bestimmten Regionen angespannten Wohnungsmarkt zu begrüßen. Allerdings ist die als Mittel zur Lösung gewählte Grundsteuer C hierfür wenig zweckdienlich. Vielmehr ist die Ungeeignetheit der Grundsteuer C als entsprechendes Instrument seit Anfang der 60er Jahre sogar empirisch belegt.

1961 wurde die Grundsteuer C mit dem Ziel eingeführt, die stetig steigenden Preise für unbebaute sowie bebaubare Grundstücke in den Griff zu bekommen und ferner der vielerorts im Bundesgebiet in Erscheinung getretenen Baulandnot entgegenzuwirken. Eine Situation, die der heutigen sehr ähnelt. Aus der Vergangenheit zu lernen, wäre mit Blick auf die damaligen Auswirkungen die richtige Devise gewesen. Wie schon der Wissenschaftliche Dienst des Deutschen Bundestages in Expertisen dargelegt hat, mussten damals nach der Einführung nämlich vor allem die finanzschwachen Bürger ihre Grundstücke verkaufen, während finanzstarke Bürger und Unternehmen profitierten. Im Ergebnis hatte sich das Grundstücksangebot entgegen den Erwartungen nicht vergrößert und der Markt der Grundstücksspekulanten erlebte einen unerwünschten Boom. Dementsprechend wurde die Grundsteuer C vom Gesetzgeber nach nur zwei Jahren wieder abgeschafft.

Neben der verfehlten Lenkungswirkung wurde die Grundsteuer C von den Bürgern ferner als unsozial und ungerecht empfunden, wodurch eine Vielzahl eingeleiteter Rechtsmittel die Finanzämter beschäftigte. Dass sich ein solches Empfinden der Bürger wiederholt, scheint vorprogrammiert. Konfliktpotential aufgrund von Abgrenzungsproblemen entstünde voraussichtlich allein schon bei der elementaren Frage, ab wann ein Grundstück bebaubar oder aber wann es bereits bebaut ist. Weitere Abgrenzungsschwierigkeiten ergeben sich für alle Grundstücke auf denen neben einer Wohnnutzung auch eine Gewerbenutzung möglich wäre.

Ferner muss man sich vergegenwärtigen, dass im Vorfeld der Bebauung ein langwieriges Verfahren mit den Genehmigungsbehörden oder gar ein Streit mit diesen nicht ausgeschlossen werden kann. Soll der hierbei entstehende Zeitverzug und die damit einhergehende Belastung mit der Grundsteuer C zu wirtschaftlichen Lasten des Bürgers gehen? In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage der Investitionsbereitschaft von Investoren, wenn bei komplexeren Vorhaben die Notwendigkeit der detaillierten Auseinandersetzung mit dem Bebauungsplan oder gar ein sich anschließendes Normenkontrollverfahren die Wirtschaftlichkeitsberechnung negativ beeinträchtigt. Die Rolle der zuständigen staatlichen Stellen wäre ambivalent: Sie wären „Herr des Baugenehmigungsverfahrens“, der Genehmigungsprozess liegt in ihrer Hand. Dabei hätte sie auf der einen Seite ein Interesse, Bauvorhaben schnell umzusetzen, auf der anderen Seite würden Verzögerungen, die aus Rechtsmitteln gegen Baugenehmigungen oder Bebauungspläne resultieren, zu einem steigenden Grundsteueraufkommen führen, was in Zeiten chronisch klammer Kommunen möglicherweise zu Fehlanreizen führen könnte.

Auch würde mit der Einführung einer Grundsteuer C eine weitere Steigerung der Komplexität des Grundsteuerrechts einhergehen. Dabei sollte doch bei allen steuerlichen Neukonzeptionierungen auch immer die Vereinfachung des Steuerrechts angestrebt werden. Überdies verwundert gerade die weitere Verkomplizierung des Grundsteuerrechts, soll die Grundsteuer C doch zu einer Zeit kommen, wo Grundsteuer A und B nicht funktionieren.

Abgesehen von der mangelnden Zielgenauigkeit, den gesellschaftspolitischen Gefahren sowie der administrativen Mehrbelastung stellt sich auch die Frage der Verfassungsmäßigkeit einer Grundsteuer C. Damit der gewünschte Lenkungseffekt der Grundsteuer C eintritt, müsste die Belastung durch diese Steuer beim Eigentümer wirtschaftlich stark spürbar sein. Insofern stünde sie in einem Spannungsverhältnis zu Artikel 14 GG und dem Verbot der Erdrosselungssteuer.

Zudem ist ganz praktisch anzumerken, dass auch aktuell – wie bereits Anfang der sechziger Jahre – Öl ins Feuer einer sich überhitzenden Konjunktur gegossen würde. Der Wissenschaftliche Dienst des Bundestages weist darauf hin, dass der Abschaffung der Grundsteuer C damals auch die Überlegung zugrunde lag, dass es nicht sinnvoll sein kann die Nachfrage nach Bauleistungen zusätzlich anzuheizen, wenn diese ohnehin schon auf einem Hoch ist.

Es bleibt festzuhalten, dass man ob des Vorschlags der Einführung einer Grundsteuer C überrascht sein darf, da doch die Vergangenheit die genau gegenteilige und somit fatale Wirkung des eigentlich Beabsichtigten erwiesen hat.

Vielmehr sollte ein anderer – nicht grundsteuerlicher – Ansatz zur Mobilisierung von Bauland und somit zur Minderung der Attraktivität am spekulativen Grundstückshandel

verfolgt werden. Die folgenden Maßnahmen zur Vereinfachung von Planung und Baulandgewinnung sind nach unserer Auffassung zweckdienlicher und sollten stattdessen verfolgt werden:

Transparenz erhöhen

- Derzeit gibt es keinen öffentlichen Flächenplan, der Investoren eine Übersicht über bebaubare Flächen liefert. Durch eine öffentliche und transparente Ausweisung aller baureifen und planungsfähigen Flächen könnte der Investitionsprozess beschleunigt werden.

Baugenehmigungsverfahren beschleunigen

- Längere Wartezeiten sind bei der Erteilung von Baugenehmigungen bei größeren Vorhaben keine Seltenheit, sondern die Regel. In den Bauämtern mangelt es erheblich an Personal, weshalb die Stellenanzahl in den Bauabteilungen der Kommunen erhöht werden sollte. Darüber hinaus muss die Digitalisierung der Verwaltung in den Fokus gerückt werden.
- Die Abstimmung unter den Ämtern verzögert den Bauprozess unnötig. Es sollte eine einzige Stelle für Investoren geschaffen werden („One Stop Agency“), die die Koordination unter den Ämtern übernimmt.

Bauland effizient nutzen

- Es müssen alle Flächenpotentiale ausgeschöpft werden, neuen Wohnraum zu schaffen. Der Wohnungsbedarf lässt sich nicht allein durch den Geschosswohnungsneubau verwirklichen. Entsprechend sollte die Schließung von Baulücken und der Dachgeschossausbau forciert werden, der aber zum Teil noch durch die Stellplatzpflicht behindert wird.
- Die Planungsvoraussetzungen müssen dem jeweiligen Bedarf angepasst werden. Die nachhaltige und lebenswerte Stadt der Zukunft ist eine Stadt der kurzen Wege und braucht daher Mischformen von Wohnen, Handel, Logistik, Büro, Hotel und auch einen immer stärkeren Fokus auf Gesundheitsimmobilien. Ferner muss höher gebaut werden können, wie zum Beispiel in Wien, und es muss mehr Flexibilität in Sachen Lärm (Stichwort TA Lärm), wie zum Beispiel in Holland geschaffen werden. Durch die Verdichtung der Städte mit Augenmaß, wird Wohn- und Wirtschaftstraum geschaffen, ohne dass Städte an Attraktivität verlieren müssen.

Anlage – Beispielsrechnungen zur Grundsteuerreform

Die nachfolgenden Beispielsfälle stellen die Auswirkung des Kostenwertmodells – bei der Anwendung der aktuellen Steuermesszahlen und Hebesätze – auf die Grundsteuer dar. Um die Anonymität zu wahren, wurden die Angaben auf das Nötigste reduziert; bei den ausführlicheren Beispielen aus dem Bereich Wohnen handelt es sich dabei um die von der Freien und Hansestadt Hamburg offiziell vorgestellten Beispielsrechnungen. Die Beispiele aus dem Gewerbeimmobilienbereich stammen von Mitgliedern des ZIA, die naturgemäß nicht mit der Genauigkeit eines Finanzamtes verproben können und im Detail einer Nachprüfung nicht gleichermaßen standhalten könnten.

In dem Feld „Veränderung relativ“ wird die prozentuale Veränderung der Grunderbelastung anhand der Berechnung nach aktueller Ermittlungsmethode (Einheitswerte) gegenüber der Grundsteuer nach dem Bundesratsmodell / Kostenwertmodell aufgezeigt.

Wohnen						
Gebäudetyp	Ort	Alter in Jahren (ca.)	qm	Grundsteuer aktuell	Grundsteuer Bundesratsmodell	Veränderung relativ
EFH	HH – Allermöhe	118	97	65	1510	+2223%
Wohnung	HH – Barmbeck	16	131	651	4341	+567%
Wohnung	HH – Eimsbüttel	63	44	126	1375	+991%
MFH	HH – Altona	131	470	372	14899	+3905%
Wohnung	HH – Harvestehude	56	123	631	15256	+2318%
EFH	HH – Volksdorf	46	92	436	3984	+814%
Durchschnitt:						+1803%

Büro		
Ort	Alter in Jahren (ca.)	Veränderung relativ
Berlin	37	+413%
Berlin	k.A.	+643%
Berlin	k.A.	+1132%
Berlin	k.A.	+350%
Berlin	k.A.	+671%
Berlin	k.A.	+401%
Berlin	k.A.	+310%
Berlin	k.A.	+610%
Böblingen	k.A.	+596%
Böblingen	k.A.	+596%
Bremen	k.A.	+245%
Bremen	k.A.	+236%
Bremen	k.A.	+254%
Bruchsal	k.A.	+389%
Bruchsal	k.A.	+389%
Darmstadt	k.A.	+765%
Darmstadt	k.A.	+661%
Darmstadt	k.A.	+844%
Darmstadt	k.A.	+540%
Detmold	k.A.	+347%

Anlage – Beispielsrechnungen zur Grundsteuerreform

Dortmund	k.A.	+117%
Dortmund	k.A.	+90%
Dortmund	k.A.	+326%
Dreieich	k.A.	+953%
Dresden	k.A.	+644%
Dresden	k.A.	+574%
Düsseldorf	k.A.	+99%
Düsseldorf	k.A.	+403%
Düsseldorf	k.A.	+454%
Düsseldorf	k.A.	+1323%
Düsseldorf	k.A.	+689%
Düsseldorf	k.A.	+361%
Düsseldorf	k.A.	+323%
Düsseldorf	k.A.	+528%
Düsseldorf	k.A.	+878%
Düsseldorf	k.A.	+44%
Düsseldorf	k.A.	+546%
Düsseldorf	k.A.	+517%
Düsseldorf	k.A.	+440%
Düsseldorf	k.A.	+639%
Düsseldorf	k.A.	+590%
Düsseldorf	k.A.	+1457%
Düsseldorf	k.A.	+823%
Düsseldorf	k.A.	+723%
Düsseldorf	k.A.	+1074%
Eschborn	k.A.	+796%
Eschborn	k.A.	+269%
Essen	k.A.	+564%
Essen	k.A.	+660%
Filderstadt	k.A.	+327%
Frankfurt am Main	k.A.	+612%
Frankfurt am Main	k.A.	+651%
Frankfurt am Main	k.A.	+483%
Frankfurt am Main	k.A.	+425%
Frankfurt am Main	k.A.	+1353%
Frankfurt am Main	k.A.	+179%
Frankfurt am Main	k.A.	+1013%
Frankfurt am Main	k.A.	+571%
Frankfurt am Main	k.A.	+956%
Frankfurt am Main	k.A.	+556%
Hamburg	20	+520%
Hamburg	18	+320%
Hamburg	10	+575%
Hamburg	k.A.	+947%
Hamburg	k.A.	+2515%
Hamburg	k.A.	+1604%
Hamburg	k.A.	+1472%
Hamburg	k.A.	+387%
Hamburg	k.A.	+513%
Hamburg	k.A.	+1477%
Hamburg	k.A.	+427%

Anlage – Beispielsrechnungen zur Grundsteuerreform

Hamburg	k.A.	+1456%
Hamburg	k.A.	+2385%
Hamburg	k.A.	+818%
Hamburg	k.A.	+1121%
Hamburg	k.A.	+725%
Hamburg	k.A.	+907%
Hamburg	k.A.	+1175%
Hamburg	k.A.	+1370%
Hamburg	k.A.	+1443%
Hamburg	k.A.	+753%
Hamburg	k.A.	+1739%
Hamburg	k.A.	+738%
Hamburg	k.A.	+785%
Hamburg	k.A.	+945%
Hamburg	k.A.	+690%
Hamburg	k.A.	+173%
Hamburg	k.A.	+1164%
Hamburg	k.A.	+530%
Hamburg	k.A.	+860%
Hamburg	k.A.	+478%
Hamburg	k.A.	+693%
Hamburg	k.A.	+630%
Hamburg	k.A.	+425%
Hamburg	k.A.	+633%
Hamburg	k.A.	+632%
Hamburg	k.A.	+355%
Hamburg	k.A.	+455%
Hamburg	k.A.	+596%
Hamburg	k.A.	+1492%
Hannover	k.A.	+606%
Heilbronn	k.A.	+594%
Kaiserslautern	k.A.	+451%
Karlsruhe	k.A.	+694%
Köln	k.A.	+358%
Köln	k.A.	+877%
Köln	k.A.	+495%
Laatzen	k.A.	+229%
Ludwigsburg	k.A.	+340%
Mannheim	k.A.	+239%
Mannheim	k.A.	+191%
Meerbusch	k.A.	+533%
München	k.A.	+547%
München	k.A.	+467%
München	k.A.	+1047%
Neu-Isenburg	k.A.	+454%
Neuss	k.A.	+367%
Neuss	k.A.	+219%
Nürnberg	k.A.	+860%
Nürnberg	k.A.	+716%
Ratingen	k.A.	+807%
Ratingen	k.A.	+450%

Anlage – Beispielsrechnungen zur Grundsteuerreform

Ratingen	k.A.	+791%
Recklinghausen	k.A.	+436%
Stuttgart	k.A.	+398%
Stuttgart	k.A.	+814%
Stuttgart	k.A.	+1325%
Stuttgart	k.A.	+659%
Stuttgart	k.A.	+662%
Stuttgart	k.A.	+416%
Stuttgart	k.A.	+453%
Trier	k.A.	+924%
Weiterstadt	k.A.	+214%
Wiesbaden	k.A.	+290%
Wiesbaden	k.A.	+120%
Wuppertal	k.A.	+160%
Durchschnitt:		+666%

Handel		
Ort	Alter in Jahren (ca.)	Veränderung relativ
Aachen	k.A.	+472%
Augsburg	16	+340%
Bayreuth	k.A.	+340%
Dortmund	7	+570%
Essen	10	+470%
Hamburg	k.A.	+234%
Hamburg	k.A.	+560%
k.A.	40	+233%
k.A. (Nordrhein-Westfalen)	4	+836%
k.A. (Sachsen)	6	+1148%
Karlsruhe	10	+500%
Köln	k.A.	+1139%
Magdeburg	20	+300%
Wetzlar	10	+675%
Durchschnitt:		+558%

Hotel		
Ort	Alter in Jahren (ca.)	Veränderung relativ
Hannover	2	+1077%
Berlin	5	+780%
k.A.	2	+1336%
Durchschnitt:		+1064%

Logistik		
Ort	Alter in Jahren (ca.)	Veränderung relativ
Bad Hersfeld	20	+173%

Gemischte Nutzung			
Gebäudetyp	Ort	Alter in Jahren (ca.)	Veränderung relativ
Wohn- und Geschäftshaus	Hannover	39	+450 %