

# **Immobilienwirtschaft und effektive Datenverarbeitung: Zukunft beginnt mit Veränderung**

**ESS EDV-Software-Service AG, 16. Juni 2004, Düsseldorf**

## **Steuerliche Entwicklungen in der Immobilienwirtschaft**

### **Gliederung**

<b>1 Steuerliches Umfeld wird kontinuierlich verschlechtert .....</b>	<b>2</b>
1.1 Abschreibungssätze für Immobilien werden laufend abgesenkt	2
1.2 Bauinvestitionen sind Voraussetzung für einen Wirtschaftsaufschwung	2
<b>2 Zukünftige Grundsteuer in Deutschland .....</b>	<b>3</b>
2.1 Grundsteuer heute	3
2.2 Reform der Grundsteuer	3
2.3 Reformmodell Bayern/RP	4

Hinweise zu aktuellen Veröffentlichungen:

Jarass / Obermair: Geheimnisse der Unternehmenssteuern  
Metropolis-Verlag, Marburg, 2004, ISBN 3-89518-450-0, 180 S., 24,90 €.

Jarass / Obermair: Wer soll das bezahlen? Wege zu einer fairen und sachgerechten Besteuerung  
Metropolis-Verlag, Marburg, 2002, 180 S., ISBN 3-89518-380-6, € 9.

# 1 Steuerliches Umfeld wird kontinuierlich verschlechtert

## 1.1 Abschreibungssätze für Immobilien werden laufend abgesenkt

(1) Seit 1.1.2001

(1a) Absenkung des allgemeinen linearen Abschreibungssatzes für Neubauten von 4 %/a auf 3 %/a.

(1b) Absenkung der degressiven Abschreibung von max. 30 %/a auf max. 20 %/a.

(1c) Verlängerung der Nutzungsdauern vieler Investitionsgüter und damit entsprechend niedrigere Abschreibungssätze.

(1d) Erhebliche Verschlechterung bei offenen Immobilienfonds (auch schon vor 2001)

(1e) Positiv: Investitionszulage für den Mietwohnungsbereich in Ostdeutschland

(2) Seit 1.1.2004:

(2a) Absenkung des degressiven Abschreibungssatzes für Neubauten von Wohngebäuden von 5 %/a auf 4 %/a:

Bisher: 5 %/a (8 Jahre), 2,5 %/a (6 Jahre), 1,25 %/a (36 Jahre);

Neu: 4 %/a (10 Jahre), 2,5 %/a (8 Jahre), 1,25 %/a (32 Jahre).

(2b) Absenkung des degressiven Abschreibungssatzes für Sanierungen (Sanierungsgebiete, Baudenkmäler etc.) von 10 %/a auf 9 %/a:

Bisher: 10% (10 Jahre);

Neu: 9% (8 Jahre), 7% (4 Jahre).

(2c) Versagung der steuerlichen Abzugsfähigkeit eines Teils der bezahlten Schuldzinsen bei Gesellschaften mit niedrigem Eigenkapital (§8a KStG). Der Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen hat u.a. hierzu am 30. März 2004 eine Eingabe beim Bundesministerium der Finanzen (BMF) gemacht. Mittlerweile liegt hierzu ein BMF-Schreiben vor: Altschulden mit Rückbürgschaften der Kommunen, kommunal verbürgte KfW-Darlehen und sonstige kommunale Rückbürgschaften sind wohl nicht mehr von §8a betroffen.

(3) Fazit: Die Absenkung der Steuersätze wird teilweise durch erheblich verschlechterte Abschreibungsbedingungen finanziert. Damit werden Investitionen in Deutschland massiv behindert.

## 1.2 Bauinvestitionen sind Voraussetzung für einen Wirtschaftsaufschwung

(1) Jeder Wirtschaftsaufschwung beginnt mit einer deutlichen Erhöhung der Bauinvestitionen. Diese Abschreibungsverschlechterungen haben wesentlich zu der derzeit so beklagten Investitionszurückhaltung im Baubereich beigetragen und damit den Wirtschaftsaufschwung behindert.

(2) Zudem hat die katastrophale Finanzausstattung der deutschen Kommunen (gescheiterte Gemeindefinanzreform in 2003) zu weiteren Infrastruktureinschränkungen und damit zu einer Verschlechterung des Wohnumfelds geführt.

## 2 Zukünftige Grundsteuer in Deutschland

### 2.1 Grundsteuer heute

#### (1) Besteuerte

Grundsteuer A: Betriebe der Land- und Forstwirtschaft

Grundsteuer B: Grundstücke (bebaut und unbebaut)

Anzahl der Steuergegenstände in Deutschland: ca. 25 Mio. Grundstücke und 5 Mio. Ackerflächen

#### (2) Berechnung

Bemessungsgrundlage = Einheitswert \* Steuermesszahl \* Hebesatz (der Gemeinde)

Der Einheitswert des Grundstückes ist ein Durchschnittswert eines Grundstückes je nach Lage, Erträgen und Kaufpreissammlungen von 1964 (D-West) bzw. 1935 (D-Ost). Er wird grundsätzlich nach dem Sollertrag, also der möglichen Rohmiete des Grundstückes bestimmt (in Ausnahmefällen auch nach dem Sachwert). Die Steuermesszahl ist je nach Grundstücksart unterschiedlich. Der Hebesatz wird von der Gemeinde festgelegt (etwa zwischen 200% und 500%).

#### (3) Aufkommen

Das Aufkommen aus der Grundsteuer steht den Kommunen zu und ist ein stetiger, gut planbarer Einkommensstrom. In 2002 kam ca. ein Viertel des kommunalen Steueraufkommens aus der Grundsteuer.

Gesamtaufkommen in 2002:	8,9 Mrd. €
davon Grundsteuer A:	0,3 Mrd. €
davon Grundsteuer B:	8,6 Mrd. €

#### (4) Reformbedarf

Die Einheitswertfeststellung in ihrer derzeitigen Form ist verwaltungsaufwendig; sie wurde in West-Deutschland nach 1964 nicht mehr aktualisiert, obwohl eine Aktualisierung alle 6 Jahre grundsätzlich vorgeschrieben ist. Für Ost-Deutschland werden die Werte von 1935 verwendet. Die Einheitswerte der Grundstücke sind in der Regel wesentlich niedriger als die Verkehrswerte (ca. 10% bis 40%). Der Bürger vermutet hier eine bewusste steuerliche Privilegierung/Förderung von Immobilieneigentum, die als „gerecht“ gefühlt wird. Gleiches wird hier allerdings häufig systematisch ungleich besteuert (ist deshalb die Grundsteuer verfassungswidrig ähnlich wie die Vermögensteuer?)

Das Aufkommen aus der Besteuerung der Land- und Forstbetriebe steht angeblich in keinem Verhältnis zum Administrationsaufwand. Deshalb wird ein Wegfall der Grundsteuer A diskutiert. Dies kann für Flächenländer-Ost eventuell schwierig sein, weil hier die Grundsteuer A innerhalb des (ohnehin niedrigen) gesamten Grundsteueraufkommens einen wesentlich höheren Anteil hat als im Bundesdurchschnitt.

### 2.2 Reform der Grundsteuer

#### Grundlagen

Per Gesetz müssen sowohl Grundstück wie Gebäude in die Steuer einbezogen werden. Die Besteuerung eines Grundstückes kann vor diesem Hintergrund entweder ausschließlich die tat-

sächliche Größe eines Grundstückes und der Gebäudenutzfläche erfassen, oder weitere Bewertungsfaktoren für das Grundstück oder das Gebäude mit einbeziehen.

Der Ansatz allein der Flächengröße eines Grundstückes und der Gebäudenutzfläche in Quadratmetern als Grundlage der Besteuerung lässt den Verkehrswert unberücksichtigt und entspricht deshalb nicht einer marktwirtschaftlichen Grundordnung; zudem ist ein derartiges Verfahren ungerecht. (Vergleich eines kleinen Innenstadtgrundstücks, auf dem das Hotel Adlon steht, mit einem großen Vorortgrundstück in Mecklenburg-Vorpommern mit einem einfachen Siedlerhäuschen).

Noch nicht geklärt sind die Zielvorgaben einer Lenkungswirkung der Besteuerung: Soll durch eine niedrige Grundsteuer das Bauen eher verhindert werden (Hortung von Baugrundstücken für die Erben) oder durch eine hohe Grundsteuer in bestimmten Gebieten das Bauland mobilisiert werden? Soll Bauen gefördert oder verhindert werden? Wo soll gebaut werden, wo nicht?

Konsens besteht mittlerweile darüber, dass nicht allein die Flächengröße und ein einheitlicher Steuertarif die Besteuerung ausmachen sollen. Jedes Reformmodell hat deshalb mindestens einen weiteren Faktor, der über die Flächengröße hinausgeht, mit einbezogen (Art der Bebauung, Lage, ökologische Nutzung des Grundstückes bis hin zu sozialverträglicher Nutzung des Grundstückes). Der Phantasie wären hier theoretisch keine Grenzen gesetzt, der Administrierbarkeit schon.

## 2.3 Reformmodell Bayern/RP

### Gebäudewertsteuer

Hier wird zusätzlich zur Flächengröße der tatsächliche Wert des Grundstückes und der aufstehenden Gebäudes ermittelt. Diese Bemessungsgrundlage ermöglicht die höchste Einzelfallgerechtigkeit, ist aber in Einzelfällen schwierig zu erheben. Sie kommt den ursprünglichen Einheitswerten am nächsten und ermöglicht Einzelfallgerechtigkeit bzw. exakte Besteuerung nach der Leistungsfähigkeit.

### Pauschalierte Gebäudewertsteuer

Seit Januar 2004 liegt nun ein von den Ländern Bayern (CSU) und Rheinland-Pfalz (SPD/FDP) erarbeitetes Reformmodell vor, das mittlerweile breite Zustimmung gefunden hat und das wahrscheinlich umgesetzt wird (ab 2006?).

Grundsätzlich soll Grundsteuer A aus Vereinfachungsgründen entfallen. Es bleibt allerdings unklar, warum ein simpler Bodenwert (wie auch bei der Grundsteuer B) nicht einfach erhebbar sein soll. Vermutlich will man schlicht die Landwirte begünstigen.

Grundsteuer B soll wie folgt reformiert werden:

(1) Eine Berücksichtigung des Grund und Bodens erfolgt hier auf Grundlage der nach dem Baugesetzbuch (BauGB) zu ermittelnden Bodenrichtwerte. Diese sind auf Grund von Kaufpreissammlungen für jedes Gemeindegebiet ermittelte durchschnittliche Lagewerte des Bodens unter Berücksichtigung seines unterschiedlichen Entwicklungszustandes, also etwa dem Niveau der Wohn- oder Geschäftshäuser des umliegenden Stadtviertels. Eine Ermittlung durch Gutachterausschüsse erfolgt jeweils zum Ende eines Kalenderjahres. Insofern existieren bereits aktuelle Bodenrichtwerte für weite Teile Deutschlands.

Der festgestellte Bodenrichtwert ist nach diesem Modell sodann bei unbebauten Grundstücken zu 100% und bei bebauten Grundstücken mit 70% anzusetzen.

(2) Darüber hinaus soll der Gebäudewert pauschal auf Basis der Nutzfläche berücksichtigt werden. Dabei werden folgende Gebäudegruppen berücksichtigt:

<b>Gewerbliche und sonstige Nutzung</b>	<b>€ / qm</b>
Bürogebäude, Warenhäuser, Banken, Hotels etc.	1.000
Fabrikations-, Werkstatt- und Lagerhallen, Kühlhäuser, Großmärkte, Selbstbedienungsmärkte, Gartenzentren, Markthallen, Parkhäuser, Tiefgaragen, Parkpaletten etc.	400
Sonstige Gebäude (z.B. Reithallen, Tennishallen etc.)	200
<b>Wohnnutzung</b>	
Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen in Anlagen mit nicht mehr als 2 Wohneinheiten	800
Mietwohngrundstücke, Eigentumswohnungen in Anlagen mit mehr als 2 Wohneinheiten, Wochenendhäuser, Ferienhäuser in Ferienanlagen	600

(3) Eine Altersminderung ist nicht vorgesehen. Alte und neue Gebäude werden also gleich besteuert.

Zudem ist keine regelmäßige Anpassung dieser Werte vorgesehen, weil diese keine Annäherung an den Verkehrswert darstellen sollen, sondern eine Differenzierung/Gewichtung der Grundstücksarten untereinander. Dies leuchtet nicht ein, weil im Gegensatz dazu die Grundstückswerte fortgeschrieben werden sollen.

(4) Beispiel für ein Einfamilienhaus mit 130 qm Nutzfläche und 300 qm Grundstück:  
 Bodenrichtwert 300 €/qm, bei 1000 qm also 90.000 €, davon – da Grundstück bebaut ist – nur 70%, also 63.000 €;  
 plus Nutzfläche des Gebäudes von 130 qm mal 800 €/qm Pauschalwert, macht 104.000 €, Bemessungsgrundlage zusammen 63.000 € + 104.000 € = 170.000 €.

(5) Wer gewinnt, wer verliert?

Es bleibt unklar, ob die Gesamtsumme des Grundsteueraufkommens durch diese Reform erhöht wird. Bei unveränderter Messzahl jedenfalls ergibt sich eine massive Erhöhung. In den Beispielberechnungen des Bayern/RP-Vorschlags wird eine Messzahl von 0,5 verwendet statt der derzeit gültigen Messzahl von ca. 3,5; diese Absenkung scheint aber im Vorschlag nicht explizit auf.

Lt. einer Untersuchung des Bundesverbands deutscher Wohnungsunternehmen werden Gewerbegrundstücke generell entlastet und Wohngrundstücke generell belastet. Innerhalb der Wohngrundstücke werden wertvolle Wohnungen und Einfamilienhäuser eher begünstigt, einfache und ältere Mietwohnungen eher benachteiligt.

(5) Pauschalierte Steuersätze sind einfach zu handhaben, können aber im Einzelfall ungerecht sein. Mit dem Modell wird eine Annäherung an die unterschiedliche Leistungsfähigkeit des Grund- und Hausbesitzers sowie des Mieters erreicht und zudem eine einfache Administrierbarkeit sichergestellt.

Das Modell könnte ab 2006 umgesetzt werden, da es in allen politischen Lagern starke Unterstützung erfährt.