ERWIN GRUHN IMMOBILIEN
Immobilien-Kompetenz seit 4 Generationen
SERIÖS · DISKRET · ERFAHREN
Seit über 50 Jahren bewegen wir Immobilien in Berlin!

Wir vermarkten schnell, diskret und höchst professionell - unsere jahrzehntelange Erfahrung ist der maßgebliche Unterschied!
WIR SUCHEN DRINGEND:
MIETHÄUSER
WOHNANLAGEN
GESCHÄFTSHÄUSER
in ganz Berlin für bonitätsstarke Investoren
ERWIN GRUHN IMMOBILIEN
Immobilien-Kompetenz seit 4 Generationen
Kaiserdamm 18
14057 Berlin-Charlottenburg
Tel. 030 - 3 26 51 71
Fax 030 - 3 26 55 75
info@erwin-gruhn-immobilien.de
www.erwin-gruhn-immobilien.de
RDM
FIABCI
SERIÖS · DISKRET · ERFAHREN

Die Grundsteuer oder eine Steuer ohne Grund

Prof. Dr. Ramón Sotelo

Das Bundesverfassungsgericht hat klargestellt, dass es nicht gewillt ist, länger auf eine Neuregelung bei den Einheitswerten für die Erhebung der Grundsteuer zu warten. Schließlich, so ein Richter ironisch, stünde ja sonst bald das hundertjährige Jubiläum für die unveränderten Einheitswerte in den neuen Bundesländern an. Seit Jahren verhandeln Bund und Länder über die notwendige Reform. Um die seit Jahren laufende Politinszenierung verstehen zu können, sind folgende Hintergründe relevant:

1. Da Vermögen regelmäßig – mit Ausnahme unbebauter Grundstücke – nur dann solche sind, wenn sie auch Erträge abwerfen, können und werden diese bereits auf der Ertragsseite besteuert. Das spräche für die Abschaffung der Grundsteuer.
2. Die Grundsteuer ist wie die Vermögensteuer eine reine Substanzsteuer und müsste folgerichtig gemeinsam mit der Vermögensteuer ausgesetzt werden. Mit der Grundsteuer gibt es de facto eine spezielle Vermögensteuer auf Immobilien, während andere Vermögen, wie z. B. Betriebs- oder Geldvermögen, verschont werden. Bereits das lässt die Grundsteuer verfassungswidrig erscheinen.
3. Die Grundsteuer zahlen ökonomisch fast ausnahmslos die Eigentümer. Bei selbstgenutzten Immobilien sowieso und bei vermieteten auch, obgleich Vermieter über die Grundsteuer im Rahmen der Nebenkosten abrechnen können. Schließlich pendelt sich der Mietpreis als Marktpreis auf die Warmmiete inklusive Nebenkosten ein. Wenn die Nachfrage – wie bei Wohnungen üblich – preiselastisch und das Wohnungsangebot zunächst einmal unelastisch ist, dann trägt der Vermieter die Grundsteuer allein.
4. Dass eine Grundsteuer eine zügige Bebauung erreicht, ist eine Mär. Schließlich senkt die Grundsteuer nur den Wert des Grundstücks um den Barwert der künftigen Steuerlast. Anders wäre es, wenn die Grundsteuer nach einer Bebauung entfiele. Mit dem Baurecht ist es noch immer so, wie der frühere Präsident des BFW, Dr. Werner Upmeier, stets ausführte: „Der liebe Gott schuf die Welt in sechs Tagen, aber das Baurecht schafft die Gemeinde. Oder auch nicht."
5. Der einzige Grund, warum Bund und Länder primär über Modelle diskutieren, bei denen auch die Bebauung einen Teil des Steuersubstrats darstellt, ist die damit verbundene Verbreiterung der steuerlichen Basis und damit ein fiskalischer. So zahlt man Grundsteuer auf den Grund und Boden und noch einmal auf die Bausubstanz. Auch ist es politisch viel einfacher, wenig von vielen zu erhalten, als viel von wenigen. Würde man das Volumen der derzeitigen Grundsteuer allein proportional nach den Grundstückswerten verteilen, müssten einige Eigentümer, insbesondere jene von Einfamilienhäusern, im Vergleich zur heutigen Situation eine höhere Steuerlast tragen. Keine im Deutschen Bundestag vertretene Partei legt sich mit der ganzen kommunalen Front an und traut sich zu sagen: Die Grundsteuer ist als spezifische Vermögensteuer dem Grunde nach antiquiert, nicht verfassungskonform und gehört vollständig abgeschafft, und diese Forderung ist keine bodenlose Frechheit, sondern der Hinweis auf eine grundlose Steuer.

Behält man sie bei, wird man politisch pragmatisch zum Ergebnis kommen, dass eine Grundsteuer, welche sich allein auf den Grund und Boden bezieht, die einzige einigermaßen vernünftige und zudem kurzfristig umsetzbare Lösung für die Neubewertung ist. Und wir sparen uns eine Menge Verwaltungskapazität, denn die Bodenwerte sind gut und aktuell flächendeckend erfasst.

Zum Titelbild · Foto: Halfpoint/iStock
Seit dem 1. Januar 2018 gilt das neue gesetzliche Bauvertragsrecht (BauVG), mit dem der Gesetzgeber u. a. Konsequenzen aus der baurechtlich relevanten Rechtsprechung der vergangenen Jahre zieht. Die zahlreichen wesentlichen Neuerungen, zu denen beispielsweise gravierende Änderungen bei der fiktiven Abnahme oder das neue Anordnungsrecht des Bestellers gehören, erläutert Dr. Petra Sterner in einem umfangreichen Beitrag ab S. 167, der dem interessierten Leser insbesondere auch zum späteren Nachschlagen dieser komplexen Materie dienen soll. Welche überraschenden Auswirkungen das neue Bauvertragsrecht auf bestimmte Gewerbemietverträge hat und wieso gerade das Anordnungsrecht des Bestellers problematisch werden könnte, erläutert Dr. Philipp Tschäpe ab S. 178.