



Kritische Analyse und Korrektur von Grundsteuer-Beispielrechnungen des GdW

Berlin, 4. November 2018

Zusammenfassung:

- In einer am 6. September 2018 veröffentlichten Berechnung¹ legt der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) bei den von ihm untersuchten wertbasierten Reformmodellen die heutigen, unveränderten Steuermesszahlen und Hebesätze auf die veränderte Bemessungsgrundlage an. Dies widerspricht aber der politischen Prämisse eines unveränderten Grundsteueraufkommens.
- Lediglich bei dem von ihm favorisierten Flächenmodell erfolgt eine entsprechende Anpassung. Daher fällt die Grundsteuerbelastung im Flächenmodell deutlich niedriger aus als bei den wertbasierten Modellen. Diese Datenmanipulation führt zu Ergebnissen, die untereinander nicht vergleichbar sind.
- Beim Flächenmodell setzt der GdW zudem die Wohnfläche mit der Gebäudegrundfläche gleich. Für dieses Modell ist aber die Gesamtheit der Gebäudeflächen (Bruttogeschossfläche) als Bemessungsgrundlage heranzuziehen. Indem der GdW die Wohnfläche wählt, führt dies zu einer weiteren „Kleinrechnung“ der resultierenden Grundsteuer.

| Steuer pro m ² Wohnfläche | Bernhard-Nocht-Str. | | Glatzer Straße | |
|---|---------------------|---------|----------------|---------|
| | GdW | richtig | GdW | richtig |
| Einheitswert (Status quo) | 6,31 € | 6,31 € | 3,13 € | 3,13 € |
| Bodenwertsteuer | 44,87 € | 4,58 € | 22,14 € | 1,93 € |
| Kostenwertmodell | 55,84 € | 4,75 € | 31,32 € | 3,06 € |
| Flächensteuer (Südmodell) | 1,16 € | 3,49 € | 1,36 € | 3,97 € |

Weitere Erläuterungen: Die Daten wurden durch Rückrechnung der GdW-Daten gewonnen. Einige Werte weichen geringfügig von den GdW-Daten ab. Die **Richtigstellung** wurde unter der Annahme der kommunalen Aufkommensneutralität bei Wohnnutzungen vorgenommen. Zur Abbildung des politischen Ziels der Aufkommensneutralität und um eine Vergleichbarkeit zwischen den verschiedenen Modellen herzustellen, wurden die Steuermesszahlen und Hebesätze jeweils modellspezifisch angepasst.

Die folgende Seite zeigt den Vergleich im Detail am Beispiel Glatzer Straße:

¹ Pressemitteilung vom 6. September 2018, <https://web.gdw.de/pressecenter/pressemeldungen/finanzministerkonferenz-tag-zur-grundsteuer-gdw-fordert-einigung-auf-flaechenmodell>

Bodenwertsteuer

| | GdW | richtig |
|---------------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Bodenwert pro m ² | 422 € | 422 € |
| × Grundstücksfläche | 31.000 m ² | 31.000 m ² |
| = Grundstückswert | 13.082.000 € | 13.082.000 € |
| - Abschlag | | -2.616.400 € 20%, Modell! |
| = Bemessungsgrundlage | 13.082.000 € | 10.465.600 € |
| × Steuermesszahl | 3,5‰ status quo! | 0,8‰ Modell! |
| = Steuermessbetrag | 45.787 € | 8.372 € |
| × kommunaler Hebesatz | 540% status quo! | 277% Modell! |
| = Steuer gesamt | 247.250 € | 23.192 € |
| ÷ Wohnfläche | 12.000 m ² | 12.000 m ² |
| = pro m² Wohnfläche | 20,60 € | 1,93 € |
| angesetzt (GdW): | 22,14 € | |

Kostenwertmodell

| | GdW | richtig |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Kostenwert | 19.901.429 € | 23.652.114 € |
| <i>(zurückgerechnet aus Daten GdW)</i> | | |
| × Steuermesszahl | 3,5‰ status quo! | 0,5‰ Modell! |
| = Steuermessbetrag | 69.655 € | 11.826 € |
| × kommunaler Hebesatz | 540% status quo! | 310% Modell! |
| = Steuer gesamt | 376.137 € | 36.661 € |
| ÷ Wohnfläche | 12.000 m ² | 12.000 m ² |
| = pro m² Wohnfläche | 31,34 € | 3,06 € |
| angesetzt (GdW): | 31,32 € | |

Südmodell

| | GdW | richtig |
|---------------------------------------|--|--|
| Grundstücksfläche | 31.000 m ² | 31.000 m ² |
| × Steuermesszahl Boden | 2% anders als oben! | 2% |
| Gebäudeflächen | 12.000 m ² = nur Grundfläche! | 18.600 m ² Näherung: Bruttogeschossfläche |
| × Steuermesszahl Gebäude | 20% anders als oben! | 20% |
| = Steuermessbetrag | 3.020 € | 4.340 € |
| × kommunaler Hebesatz | 540% status quo! | 1.098% Modell! |
| = Steuer gesamt | 16.308 € | 47.653 € |
| ÷ Wohnfläche | 12.000 m ² | 12.000 m ² |
| = pro m² Wohnfläche | 1,36 € | 3,97 € |
| angesetzt (GdW): | 1,36 € | |

Veröffentlichte GdW-Berechnung²

| Auswirkungen Reformmodelle – Zwei Beispiele aus dem genossenschaftlichen Wohnen ... | | | | | |
|---|---------------------|--------------------|--------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| | Ist-Netto-Kaltmiete | Ist-Grundsteuer | Grundsteuer nach dem Südländermodell | Grundsteuer nach Bodenwertsteuer | Grundsteuer nach Kostenwertmodell |
| | m ² | m ² WFL | m ² WFL | m ² WFL | m ² WFL |
| 1. Hamburg ¹⁾ | | | | | |
| Bernhard-Nocht-Straße ²⁾ | 10,85 | 6,31 | 1,16 | 44,87 | 55,84 |
| Glatzer Straße, Bekkamp, Coseler Twiete ³⁾ | 5,86 | 3,13 | 1,36 | 22,14 | 31,32 |
| 2. München ⁴⁾ | | | | | |
| Troglerstraße ⁵⁾ | 6,28 | 0,86 | 1,11 | 120,85 | 124,65 |
| Friaulerstraße ⁶⁾ | 6,62 | 0,85 | 1,13 | 42,75 | 42,75 |

1) Hebesatz 540 %
 2) Grundstücksfläche 4.400 m², **BRW 6.523 EUR/m²**, WFL 11.100 m²
 3) Grundstücksfläche 31.000 m², **BRW 422 EUR/m²**, WFL 12.000 m²
 4) Hebesatz 535 %
 5) Grundstücksfläche 590 m², **BRW 14.000 EUR/m²**, WFL 1.300 m²
 6) Grundstücksfläche 2.500 m², **BRW 3.900 EUR/m²**, WFL 4.400 m²

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

--

Die Initiative „Grundsteuer: Zeitgemäß!“ ist ein 2012 gegründeter bundesweiter, überparteilicher Aufruf zur Reform der Grundsteuer in eine Bodenwertsteuer. Zu den Unterstützern zählen bislang über 50 Bürgermeister, zahlreiche Verbände und Organisationen, darunter der NABU, der BUND, die IG BAU, das Institut der deutschen Wirtschaft, der Bund Deutscher Architekten und der Deutsche Mieterbund sowie über 1.000 Privatpersonen.

Weitere Informationen:

www.grundsteuerreform.net

Ansprechpartner:

Prof. Dr. Dirk Löhr, 0172 / 623 99 42, d.loehr@umwelt-campus.de

Dr. Ulrich Kriese, 0176 / 875 99 511, ulrich.kriese@nabu.de

Henry Wilke, 030 / 284 984 1628, henry.wilke@grundsteuerreform.net

² https://web.gdw.de/uploads/pdf/Pressemeldungen/Anhang_PM_53_18_Grundsteuer_Auswirkungen_Reformmodelle_Beispiele_Genossenschaften.pdf