

Pressemitteilung

Grundsteuererhebung mit Hilfe hedonischer Modelle 25. September 2020

Hedonische Modelle können den administrativen Aufwand bei der Grundsteuererhebung optimieren

Zeitgemäße Bewertungsmodelle liefern effiziente und zuverlässige Grundlagen für eine Besteuerung

Frankfurt, 25. September 2020 – Im April 2018 erklärte das Bundesverfassungsgericht die Regelungen zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer für verfassungswidrig und setzte dem Gesetzgeber eine Frist bis Ende 2019, um die Bewertung des Grundvermögens neu zu regeln. Bundesweit müssen rund 35 Millionen Grundstücke neu bewertet werden. Vor diesem Hintergrund befürchten viele Bundesländer, dass das Bundesmodell einen hohen bürokratischen Aufwand nach sich ziehen könnte und fordern einen vertretbaren Verwaltungsaufwand zur Ermittlung und Erhebung der Grundsteuer.

Letztere nimmt zudem mittelbar und unmittelbar Einfluss auf den wirtschaftlichen Umgang mit dem knappen Gut Fläche, die Flächenaktivierung, Optimierungen des Gebäudebestands und die Sicherstellung bezahlbaren Wohnraums.

Es werden derzeit unterschiedlichste Reformmodelle diskutiert. In der politischen und öffentlichen Diskussion haben das Verkehrswertmodell, das Kostenwertmodell, die Bodenwertsteuer sowie das wertunabhängige, flächenbezogene Äquivalenzmodell bislang die größte Aufmerksamkeit erhalten.

Insbesondere bei den wertbasierten Modellen gibt es ergänzende und alternative Vorschläge, um die Bestimmung der Bemessungsgrundlage durch Pauschalisierungen zu vereinfachen. In der Regel orientieren sich diese Vorschläge am Vergleichs-, Sach- oder Ertragswertverfahren oder kombinieren Elemente dieser drei Verfahren. Ziel aller Verfahren ist eine Annäherung an den Verkehrswert.

Letztlich ist für alle Kommunen eine möglichst einfache, rechtssichere, investitionsfreundliche und sozial ausgewogene Grundsteuer anzustreben. Die Bestimmung der Bemessungsgrundlage sollte möglichst einfach sein, um den administrativen Aufwand gering zu halten. Ungerechtfertigte Diskriminierungen zwischen den Steuerzahlern sind zu vermeiden.

Erstaunlich ist, dass bei allen Diskussionen um den administrativen Aufwand bei der Grundsteuererhebung die Möglichkeiten analytisch-statistischer – so genannter hedonischer – Modelle keine Rolle spielen.

Dabei sind diese geeignet, auf effiziente Art konsistente und zuverlässige Grundlagen für eine Besteuerung zu liefern. Es sind bereits entsprechende Applikationen im Einsatz, die den gesamten Immobilienstand der Bundesrepublik erfassen, mit demographischen und relevanten wirtschaftlichen Daten anreichern und automatisiert bewerten können. Auf diese Weise ist es jederzeit möglich, anhand allgemein anerkannter Kriterien zuverlässige Wertermittlungen vorzunehmen. Sowohl auf Grundstücks- als auch auf Objektebene.

Die genannten Modelle sind in der Lage, verfassungskonforme Bewertungsvorschriften umzusetzen, marktnahe und konsistente Werte zu ermitteln und gleichzeitig die administrativen Kosten der Gewerbesteuererhebung zu minimieren. Die Voraussetzung hierfür wäre die Festlegung von verbindlichen und einheitlich zu berücksichtigenden Eigenschaften für die Wertbemessung.

Dr. Stefan Fahrländer, CEO Fahrländer Partner AG: *„Vielleicht wäre es besser, die Kräfte hierauf zu konzentrieren als einen Flickenteppich unterschiedlicher Länderlösungen anzustreben. Das Bundesverfassungsgericht hat deutlich gemacht, dass eine wertbasierte Bemessungsgrundlage in hinreichendem Maße mit den Marktwerten in Einklang stehen muss. Dies ist aus analytisch-statistischer Sicht sowie aus Erfahrung problemlos möglich. Ebenso wie eine maschinell gestützte periodische Fortschreibung von Verkehrswerten.“*

Fahrländer weiter: *„Vor diesem Hintergrund ist es empfehlenswert, zeitgemäße und effiziente Methoden der Wertermittlung zumindest in Erwägung zu ziehen. Nicht ohne Grund finden hedonische Modelle in der Immobilienbewertung in immer stärkerem Ausmaß Anwendung. Sie dienen der Zeitersparnis, sind kosteneffizient und zuverlässig. Demnach sollten sie auch in den Diskussionen über den administrativen Aufwand verschiedener Modelle der Grundsteuererhebung verstärkt in Betracht gezogen werden.“*

Rückfragen bitte an:

Magnus Danneck, magnus.danneck@fahrlaenderpartner.de, +49 69 2475 689 250

Über FPRE Fahrländer Partner Raumentwicklung

Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) ist ein unabhängiges immobilienökonomisches Beratungs- und Forschungsunternehmen mit Hauptsitz in Zürich. Das Unternehmen ist einer der führenden digitalen Daten- und Modellprovider für die Immobilienbewertung und Raumentwicklung. FPRE ist seit 2018 in Deutschland tätig und eröffnete im August 2020 mit der Fahrländer Partner (Deutschland) AG eine eigenständige Niederlassung in Frankfurt am Main.

Mit seinem interdisziplinären Team bearbeitet FPRE Themen der räumlichen Entwicklung mit speziellem Fokus auf die ökonomische und demographische Dynamik des genutzten bzw. nutzbaren Raums. Seit der Gründung im Jahr 2006 bilden Forschung, Produktentwicklung und maßgeschneiderte Analysen für Kunden die Schwerpunkte der Tätigkeit. Dabei stehen Immobilien oftmals im Zentrum der Betrachtungen.

Zur Sicherstellung der Nähe zur Forschung nimmt FPRE an wissenschaftlichen Kongressen teil, publiziert und lehrt in der beruflichen Praxis sowie im Hochschulbereich.

Mit dem Immobilien Bewertungs- und Analysesystem IMBAS unterhält FPRE eine der großen immobilienökonomischen Applikationen für Deutschland, die Schweiz, das Fürstentum Liechtenstein und Österreich.