

Real Estate News

Editorial	2
Brexit: Was bedeutet dieser für deutsche Immobilienunternehmen?	3
REform – Novelle BauGB + BauNVO	6
Der Nebel lichtet sich! Erste Entwürfe zur Grundsteuerreform liegen vor	9

Editorial

Deutsche Immobilienwirtschaft mit verhaltenem Zukunftsoptimismus – Digitalisierung das Top-Thema

Das sind auf den Punkt gebracht die Ergebnisse unseres aktuellen Deloitte CFO Survey. Während binnenwirtschaftliche Risiken deutlich an Relevanz verlieren oder auf gleichem Niveau stagnieren, gewinnen insbesondere geopolitische Risiken stark an Bedeutung. Auch die Geschäftsaussichten geben nach und befinden sich nach einem kurzen Aufwärtstrend letzten Herbst wieder auf dem Niveau von Frühjahr 2015. Eine wesentliche Rolle hierfür dürfte die Unsicherheit im Markt hinsichtlich der Auswirkungen des Brexit-Votums der britischen Wähler vom 23. Juni 2016 spielen.

Auf die Frage nach den Investitionsschwerpunkten im Unternehmen haben 55 Prozent der CFOs geantwortet, vermehrt in IT-Technologie und Digitalisierung zu investieren. Daneben ist die Ausweitung der digitalen Kompetenzen der Mitarbeiter Kernthema. Insgesamt bewerten aber auch 45 Prozent der befragten Unternehmen ihre Finanzfunktion schon als (sehr) gut auf die zunehmende Digitalisierung vorbereitet.

Wir informieren Sie in den Deloitte Real Estate News darüber hinaus über weitere aktuelle Entwicklungen und Trends in der Immobilienbranche.

Wir geben Ihnen eine Einschätzung, was der Brexit für deutsche Immobilienunternehmen bedeutet. Zudem informieren wir Sie über die geplante Reform des Baugesetzbuches (BauGB) und der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO), über die Bundesratsinitiative der Länder Hessen und Niedersachsen zur Reform der Grundsteuer und in diesem Zusammenhang insbesondere über den Gesetzentwurf zur Ermittlung und Feststellung der neuen Grundbesitzwerte.

Welche Entwicklungen und Trends darüber hinaus für Sie von Bedeutung sind, lesen Sie in dieser Ausgabe der Real Estate News.

Wir freuen uns über Ihr Interesse an unserem Newsletter und stehen Ihnen für Anregungen, Fragen und Diskussionen jederzeit gerne zur Verfügung.

Darüber hinaus freuen wir uns, Sie an dem Deloitte-Stand B2.101 auf der Expo Real begrüßen zu dürfen. Das EMEA-Real-Estate-Netzwerk von Deloitte wird Ihnen an allen drei Messetagen für Fragen und Diskussionen gerne Rede und Antwort stehen.

Schreiben Sie uns bitte eine Mail an real-estate-news@deloitte.de, wir freuen uns wie immer über Ihr Feedback.

Für das Deloitte Real Estate Team
Deutschland

Michael Müller

Real Estate Leader Deloitte Deutschland

Brexit: Was bedeutet dieser für deutsche Immobilienunternehmen?

Europa auf den Kopf gestellt?

Am 23. Juni 2016 entschieden die britischen Wähler mit 52 zu 48 Prozent, die Europäische Union zu verlassen. Dies hat zur Konsequenz, dass Großbritannien ein Austrittsverfahren gemäß Artikel 50 des Vertrags von Lissabon einleiten muss. Am Ende dieses Verfahrens stünde ein vollständiger Austritt Großbritanniens aus der EU, was eine der gravierendsten Veränderungen für Europa seit dem Fall der Berliner Mauer darstellen würde. Die Immobilien-Zeitung titelte in diesem Zusammenhang am 24. Juni 2016: „Brexit-Schock bietet Chance für Deutschland“. Kurze Zeit später schrieb das Handelsblatt am 5. Juli 2016: „Nach Brexit-Votum – Auch der größte britische Immobilienfonds schließt“. Beide Nachrichten spiegeln sowohl die Bedeutung des Brexits für die Immobilienbranche als auch die Ambivalenz der Auswirkungen auf den Immobilienmarkt wider. Doch was können die Auswirkungen für deutsche Gewerbeimmobilieninvestoren nun wirklich sein?

Wie bereits die zitierten Zeitungsüberschriften implizieren, bedarf es bei der Analyse der Implikationen einer Unterscheidung nach Unternehmen, welche in Großbritannien engagiert sind, und denen, die es nicht sind. Die tatsächlichen Auswirkungen sind zum heutigen Zeitpunkt jedoch nicht klar zu benennen. Dies ist einerseits darin begründet, dass der Austrittsprozess nach Initiierung des Artikels 50 bis zu zwei Jahre dauern kann. Andererseits werden die Auswirkungen maßgeblich von dem zukünftigen Beziehungsmodell zwischen der EU und Großbritannien abhängen. Dieses kann sich sowohl an dem Modell Norwegens als auch an dem der Schweiz, der Türkei oder aber auch an einer bloßen WTO-Mitgliedschaft orientieren. Das Ergebnis der

Verhandlungen über das zukünftige Beziehungsmodell wird von einigen zentralen Fragestellungen maßgeblich beeinflusst werden:

- Inwiefern wird die Freizügigkeit von Bürgern, Waren, Dienstleistungen und Kapital beeinflusst werden?
- In welchem Maße erhält Großbritannien Zugang zum Europäischen Binnenmarkt?
- In welchem Maße muss Großbritannien geltende und neue EU-Richtlinien einhalten?
- Welche Einflussmöglichkeiten wird Großbritannien auf die Legislative der EU haben?
- In welchem Umfang muss sich Großbritannien an dem EU-Haushalt beteiligen?
- Ist Großbritannien in der Lage, ein eigenständiges Freihandelsabkommen mit Nicht-EU-Staaten auszuhandeln?

Was bedeutet der Brexit für deutsche Gewerbeimmobilieninvestoren in Großbritannien?

Bei der Analyse möglicher Auswirkungen des Brexits für in UK tätige deutsche Gewerbeimmobilieninvestoren sollte man zunächst eine Trennung zwischen kurz- und langfristigen Effekten vornehmen. Unmittelbar nachdem die Entscheidung für einen Austritt aus der EU feststand, kam es zu einer starken Deflation des britischen Pfunds gegenüber den bedeutenden Leitwährungen US-Dollar, Euro und Renmimbi Yuan um durchschnittlich 10 Prozent. Dies hat den kurzfristigen Effekt einer wechselkursbedingten Abschreibung für britische Immobilien in den Bilanzen deutscher Immobilienunternehmen. Für Cashflow produzierende Immobilien entsteht eine Verringerung der Zuflüsse in Euro. Umgekehrt sind in Pfund zu tätige Investitionen, beispielsweise

in Form von CapEx, für deutsche Unternehmen günstiger geworden. Aufgrund des unerwarteten Ausgangs des Brexit-Referendums kam es unmittelbar im Nachgang zu einer Überkompensation der Kapitalmärkte, was zu einem Abziehen oder Aussetzen von Investitionen in Großbritannien führt. Dies setzt vor allem deutsche Investoren und Investmentmanager mit einem kurzfristigen Anlagehorizont beziehungsweise einer geplanten Desinvestition innerhalb der nächsten zwei bis drei Jahre stark unter Druck. Die Zurückhaltung der Investoren verringert die Möglichkeiten eines Exits, während die Abwertung des Pfunds zusätzlich den geplanten Verkaufspreis drückt. Neben dem Pfund ist außerdem der britische Einkaufsmanagerindex (PMI) eingebrochen, welcher einen der wichtigsten Indikatoren für die britische Bauwirtschaft darstellt. Die Deflation des Pfunds bedeutet zwar eine Verbesserung der Einkaufssituation für deutsche Bauträger und Projektentwickler. Allerdings sorgt die anhaltende Unsicherheit über den Ausgang der Verhandlungen zwischen der EU und Großbritannien sowie nachgelagerter Standortentscheidungen von in UK ansässigen Unternehmen für ein Aussetzen geplanter Bauprojekte bzw. Großanmietungen.

Langfristige Investitionsstrategien sind voraussichtlich weniger stark betroffen, wenngleich auch hier die Auswirkungen erheblich von dem Ausgang der Brexit-Verhandlungen abhängen werden. Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass die Entwicklung des britischen Immobilienmarktes eng mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung Großbritanniens verknüpft ist. Je isolierter Großbritannien nach den Verhandlungen ist, desto gravierender werden die Einschränkungen für die britische Wirtschaft sein, was zu

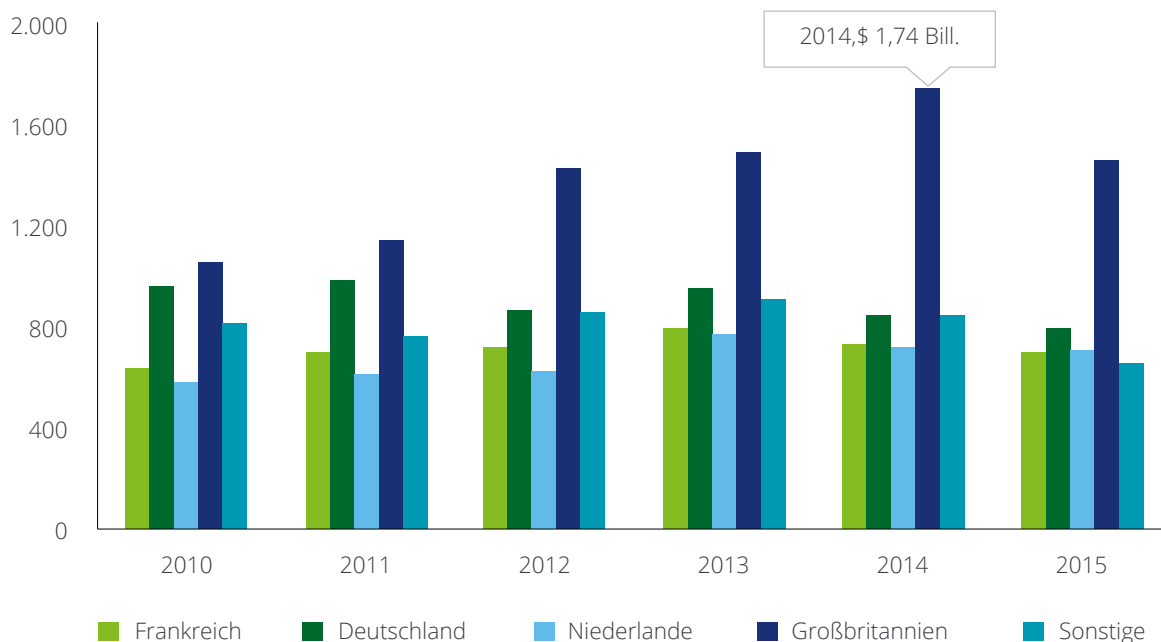
sinkenden ausländischen Direktinvestitionen (FDI) und einer Neubewertung der Location Strategy global agierender Unternehmen führen kann. In der Folge könnte es zu einer möglichen Verlagerung von Standorten in andere EU-Länder kommen, was eine sinkende Nachfrage und Attraktivität britischer Immobilieninvestments nach sich zöge. Weiterhin ergäben sich daraus voraussichtlich stagnierende oder sinkende Mieten, was die Risikoprämien der Renditen (Yields) steigen ließe und für in UK investierte deutsche Immobilienunternehmen einen negativen Werteffekt bedeuten würde. Demnach ergäben sich auch für deutsche Immobilienunternehmen mit einem langfristigen Engagement in Großbritannien negative Auswirkungen. Eine gegenläufige langfristige Implikation könnte jedoch eine erneute Zunahme von

Investitionen in britische Immobilien sein. Diese ließe sich möglicherweise durch die Entkopplung der britischen Wirtschaft vom europäischen Binnenmarkt erklären. Demnach könnten Investitionen in britische Immobilien zusätzliche Diversifikationsmöglichkeiten für die paneuropäischen Portfolios internationaler Investoren bedeuten. Eine anhaltende Zurückhaltung bei der Projektentwicklung kann darüber hinaus zu einer Verknappung des Angebots auf dem britischen Immobilienmarkt führen. Im Falle eines positiven Ergebnisses der Verhandlungen aus Sicht Großbritanniens würde dies einen Nachfrageüberhang nach sich ziehen, welcher sich positiv auf die Werte langfristig investierter deutscher Immobilienunternehmen auswirken könnte.

Was bedeutet der Brexit für deutsche Immobilienunternehmen, die nicht in Großbritannien engagiert sind?

Die Unsicherheit über das zukünftige Beziehungsmodell sowie die Risiken, welche mit einer Isolation der britischen Wirtschaft für zahlreiche, global agierende Unternehmen einhergehen würden, bewirken voraussichtlich eine Reduktion der FDI-Aktivitäten insbesondere aus dem restlichen europäischen und dem amerikanischen Raum. Ein Teil dieser Investitionen könnte insbesondere nach Deutschland umgelenkt werden. Eine Indikation für das mögliche Volumen bieten die ausländischen Direktinvestitionen in Großbritannien der letzten Jahre (s. Abb. 1).

Abb. 1 – FDI-Bestand ausgewählter EU-Länder



Dadurch würden einerseits die Nachfrage nach Immobilien zunehmen und somit die Transaktionspreise steigen. Gleichzeitig werden durch die umgeleiteten Direktinvestitionen neue Standorte in den verbleibenden EU-Ländern ebenso gegründet, wie die Verlagerung bestehender UK-Standorte zu einer verstärkten Nachfrage führen wird. Erste Nicht-EU-Investoren meiden London als Standort für ihr EU-Headquarter bereits ausdrücklich. Insgesamt ist es sehr wahrscheinlich, dass beide Umstände auch eine Nachfragesteigerung für entsprechende Immobilien in Deutschland bewirken. In Summe würden sich daraus für deutsche Immobilienunternehmen, die nicht in Großbritannien tätig sind, positive Werteffekte ergeben. Damit einhergehend stiege die Bauaktivität, was sich positiv auf Projektentwickler, Bauträger, aber auch Berater und Makler auswirken würde.

Zusammenfassend ergeben sich daher vor allem für deutsche Immobilienunternehmen, die kein Engagement in Großbritannien haben, Chancen aus dem Brexit. Insbesondere gegenüber ihren Konkurrenten, welche in UK aktiv sind, bietet sich die Möglichkeit einer Stärkung der Wettbewerbsposition. Entscheidend wird es daher für deutsche Immobilienunternehmen in den nächsten zwei bis drei Jahren sein, über Prognosemodelle und entsprechende Beobachtung der Parameter die Chancen auf dem verbleibenden EU-Immobilienmarkt und die Risiken auf dem britischen Markt zu identifizieren.

Ihre Ansprechpartner



Jörg von Ditfurth

Tel: +49 (0)211 8772 4160
jvonditfurth@deloitte.de



Tobias Linzmaier

Tel: +49 (0)211 8772 4742
tlinzmaier@deloitte.de

REform – Novelle BauGB + BauNVO

Sind Sie Immobilienentwickler oder -investor und suchen noch nach bebau- bzw. verwertbaren Flächen in der Innenstadt? Oder sind Sie ein Gewerbetreibender oder gar Retailer, den es in die lebendigen und in steter Fortentwicklung befindlichen Wohnviertel der Städte zieht? Dann könnte Ihnen die geplante Reform des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugutekommen.

Am 16. Juni 2016 veröffentlichte das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) seinen Referentenentwurf zur Novelle des BauGB und der BauNVO. Die Novellierung soll vornehmlich dazu dienen, EU-Richtlinien umzusetzen und das Konzept der „nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege“ sowie allgemein die Verdichtung der Städte weiter voranzutreiben. Das Kernstück der Reform bilden dabei die Einführung eines neuen Baugebietstypus „Urbanes Gebiet“, die Ausweitung der Vorprüfungspflicht im Hinblick auf die Umweltverträglichkeitsprüfung und die Umsetzung der SEVESO-III-Richtlinie.

Angesichts der nicht zu unterschätzenden Chancen und Herausforderungen, welche die Reformpläne insbesondere für Entwickler, Investoren, Planer und Gewerbetreibende mit sich bringen könnten, sollen einige der wichtigsten geplanten Neuregelungen des BMUB im Folgenden kurz dargestellt werden.

Reform der BauNVO

1. Einführung „Urbanes Gebiet“

Als Instrument der Nachverdichtung und der Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen (z.B. Wohnen, Gewerbe, Kultur, Freizeit) plant das BMUB in einem neuen § 6a BauNVO die Einführung eines neuen Baugebietstyps „Urbanes Gebiet (MU)“.

Der neue Gebietstypus soll dabei sowohl systematisch als auch funktional zwischen dem „Kerngebiet“ (vorwiegend Handel, Verwaltung, Kultur) und dem „Mischgebiet“ (vorwiegend Wohnen, Gewerbe) einzuordnen sein.

„Urbane Gebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen in kleinräumiger Nutzungsmischung, soweit diese Betriebe und Einrichtungen die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.“
(§ 6a Abs. 1 BauNVO-E)

Im Gegensatz zum „Mischgebiet“ soll es nach dem Willen des BMUB beim „Urbanen Gebiet“ keine feste Quotierung der verschiedenen Nutzungsarten geben, um so der planerischen Gestaltung den größtmöglichen Freiraum einzuräumen.

Die der Neuregelung zum „Urbanen Gebiet“ zugrunde liegende Idealvorstellung des BMUB ist eine Nutzungsdurchmischung sogar innerhalb des einzelnen Gebäudes, bei der sich jeweils im Erdgeschoss Gewerbebetriebe oder soziale und kulturelle Einrichtungen ansiedeln und die darüber liegenden Etagen der Wohnnutzung dienen. Gebäude für die ausschließliche Wohnnutzung sollen daher nur ausnahmsweise zulässig sein. Auch sind Geschäfts- und Bürogebäude, die im Misch- und im Kerngebiet grundsätzlich zulässig sind, nach dem Referentenentwurf und entgegen der vorgebrachten Forderungen (vgl. Stellungnahme des ZIA vom 5. Juli 2016) im „Urbanen Gebiet“ nicht gewollt.

Den Kommunen soll mit Einführung des neuen Baugebiets zur Erleichterung des Bauens gerade in stark verdichteten städtischen Gebieten mehr Flexibilität eingeräumt werden. Das „Urbane Gebiet“ soll aber auch eine noch höhere Bebauungsdichte in Innenstadtlagen ermöglichen. Der zu diesem Zweck geänderte § 17 BauNVO sieht für die Bebauung des „Urbanen Gebiets“ aus diesem Grund eine Grundflächenzahl wie im „Mischgebiet“ (0,6 GRZ) und eine Geschossflächenzahl wie im „Kerngebiet“ (3,0 GFZ) vor, was die Voraussetzungen für eine sehr viel dichtere Bebauung als in Wohngebieten schafft.

Um eine effektive Nutzungsdurchmischung zu fördern und insbesondere in innerstädtischen Lagen die Voraussetzungen für eine noch stärkere Verdichtung zu schaffen, soll als flankierende Maßnahme zur Einführung des „Urbanen Gebiets“ auch die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) geändert werden. Der Referentenentwurf vom 7. Juli

2016 sieht dazu vor, dass im „Urbanen Gebiet“ Geräuschimmissionen von bis zu 63 dB (A) tags und von bis zu 48 dB (A) nachts zulässig sein sollen. Die genannten Immissionswerte gehen deutlich über die in Mischgebieten geltenden Werte hinaus und erreichen nahezu die in Gewerbegebieten maximal zulässigen Immissionswerte. Ob diese – nicht unumstrittenen – Richtwerte in die endgültige Fassung der Verwaltungsvorschrift aufgenommen werden, bleibt jedoch abzuwarten.

2. Zulässigkeit von Ferienwohnungen

Neben der Einführung des „Urbanen Gebiets“ soll die BauNVO auch dahingehend geändert werden, dass erstmals geregelt werden soll, wie Ferienwohnungen planungsrechtlich einzuordnen sind. Die geplanten Regelungen sollen vor allem dazu dienen, die insoweit bestehende Rechtsunsicherheit zu beseitigen und die kommunalen Steuerungsmöglichkeiten hinsichtlich der Zulässigkeit von Ferienwohnungen auszuweiten.

Der Entwurf des neuen § 13a BauNVO sieht dazu zunächst eine gesetzliche Definition des Begriffs „Ferienwohnungen“ vor und regelt dann, dass Ferienwohnungen in der Regel u.a. zu den nicht störenden Gewerbegebieten oder zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes gehören können, was eine Zulassung in Mischgebieten grundsätzlich und in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten zumindest ausnahmsweise ermöglichen würde.

Reform des BauGB

1. Umweltverträglichkeitsvorprüfung

In Umsetzung der EU-Richtlinie 2014/52/EU und zur Sicherung eines hohen Umweltschutzniveaus soll nach dem Referentenentwurf künftig für sämtliche Bebauungspläne der Innenentwicklung die Pflicht zur Vorprüfung, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist, bestehen. Damit wird die Umweltverträglichkeitsvorprüfung fortan auch auf die Bebauungspläne der Innenentwicklung erweitert, die eine Fläche von weniger als 20.000 m² betreffen.

Aus praktischer Sicht ist zu befürchten, dass sich der Aufwand der Kommunen bei der Planung auch räumlich relativ überschaubarer Projekte durch die Neufassung des § 13a BauGB erheblich erhöht, was auch zu zeitlichen Verzögerungen bei der Planung führen kann (vgl. Stellungnahme des ZIA vom 5. Juli 2016).

Allerdings dürfte die Ausweitung der Vorprüfungspflicht unausweichlich sein, da die Bestimmung des § 13a BauGB in ihrer aktuellen Fassung vom BMUB als europarechtlich bedenklich bewertet wird.

2. SEVESO-III-Richtlinie

Ein weiteres wichtiges Ziel des Referentenentwurfes ist es, die EU-Richtlinie 2012/18/EU (sog. „Störfall-Richtlinie“) umzusetzen.

Dazu soll ein neuer § 9 Abs. 2c BauGB eingefügt werden, der es den Gemeinden ermöglichen soll, Festsetzungen zur Zulässigkeit oder Nichtzulässigkeit der Ansiedlung von Nutzungen und Gebäuden in der Nähe von Störfallbetrieben im Bebauungsplan zu treffen.

„Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 und für Gebiete nach § 30 Absatz 1 in der Nachbarschaft von Betriebsbereichen ... kann zur Vermeidung oder Verringerung der Folgen von Störfällen für bestimmte Nutzungen ... oder ... Gebäude ... festgesetzt werden, dass diese zulässig, nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind.“ (§ 9 Abs. 2c BauGB-E)

Damit soll insbesondere den Abstandsbestimmungen der EU-Richtlinien SEVESO II und III Rechnung getragen werden. Um die EU-Richtlinie 2014/52/EU jedoch vollständig umsetzen zu können, sind neben der Änderung des BauGB noch der Entwurf eines Artikelgesetzes und einer Artikelverordnung zusammen mit Änderungen des Immissionsschutzrechtes geplant.

Ausblick

Gerade in verdichteten Räumen in innerstädtischen Lagen kommt es aufgrund der unterschiedlichsten Anforderungen an eine gedeihliche Koexistenz häufig zu Kollisionen unterschiedlichster Interessen und Ansprüche. Daneben sind weitere Herausforderungen wie insbesondere Klimaschutz und Lärmschutz zu bewältigen. Erklärtes Ziel des BMUB ist es, das Planen

und Bauen im Allgemeinen sowie die Verdichtung und Nutzungsdurchmischung in innerstädtischen Gebieten zu erleichtern. Gleichzeitig soll an einem hohen Umwelt- und Lärmschutzniveau festgehalten und damit einhergehend die Umsetzung der entsprechenden EU-Richtlinien vorangetrieben werden. Das BMUB unternimmt mit dem Referentenentwurf den Versuch, diese – zum Teil scheinbar gegensätzlichen – Absichten zu vereinen. Ob dies letztlich auch in der praktischen Umsetzung gelingt, wird sich herausstellen.

Derzeit ist geplant, das Gesetzgebungsverfahren bis zum Ende der Legislaturperiode abzuschließen. Insbesondere Entwickler, Investoren, Planer und Gewerbetreibende sollten die weitere Entwicklung auch künftig aufmerksam verfolgen.

Ihre Ansprechpartner



Marco Engelmann

Tel: +49 (0)30 25468 224
mengelmann@deloitte.de



Susan Lange

Tel: +49 (0)30 25468 224
sulange@deloitte.de

Der Nebel lichtet sich!

Erste Entwürfe zur Grundsteuerreform liegen vor

Im Auftrag der Finanzministerkonferenz haben die Länder Hessen und Niedersachsen am 22. Juli 2016 eine Bundesratsinitiative mit dem Ziel einer Reform der Grundsteuer vorgestellt und hierzu insbesondere einen Gesetzentwurf zur Ermittlung und Feststellung der neuen Grundbesitzwerte vorlegt.

I. Allgemeine Einordnung des Entwurfs

Nach vielen Jahren der Diskussion und unter dem Eindruck einer bevorstehenden Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) zur mutmaßlichen Verfassungswidrigkeit der geltenden Einheitsbewertung als Grundlage für die Festsetzung der Grundsteuer hat die Finanzministerkonferenz (FMK) eine Bundesratsinitiative zur Reform der Grundsteuer beschlossen.

Diese Reform verfolgt die Zielsetzung, die Grundsteuer als mit rd. 13 Mrd. € Jahresaufkommen weitgehend konjunkturunabhängige und „einzig quantitative gewichtige Haushaltsposition (der Kommunen), über die autonom ein Haushaltsausgleich ohne weitere Neuverschuldung erreicht werden kann“, **unbedingt** zu erhalten und vor dem Hintergrund der anstehenden Entscheidung des BVerfG verfassungskonform auszugestalten.

Dabei verfolgt die FMK offenbar zugleich das Ziel, einem zeitweisen Ausfall der Grundsteuer zuvorzukommen, der drohen könnte, wenn das BVerfG einen zeitlich nur eng begrenzten Zeitraum bis zum Inkrafttreten eines neuen Grundsteuer- und Bewertungsrechts verkünden sollte. Deswegen wurde vorsorglich ein Zeitplan für die Umsetzung der Reform entworfen, der aus Sicht der Finanzverwaltung noch umsetzbar erscheint und der dem

BVerfG deutlich signalisiert, dass nun der jahrelangen Diskussion endlich Taten und gesetzgeberische Maßnahmen folgen.

Als zentrale materielle Weichenstellung enthält der Entwurf eine **Abkehr vom Verkehrswert** als dem der Festsetzung der Grundsteuer zugrunde zu legenden Wert. Während die bisherige Einheitsbewertung noch auf den Verkehrswert abzielte und obwohl auch das BVerfG als Grundlage für eine steuerbezogene Immobilienbewertung grundsätzlich den Verkehrswert fordert, wird in dem nun vorliegenden Konzept ein neuer sog. „Kostenwert“ eingeführt, der im Vergleich zum Verkehrswert einer Immobilie wesentlich leichter, objektiviert und auch – zumindest nach den Vorstellungen der Autoren des Entwurfs – weitgehend automatisiert ermittelt und festgestellt werden kann. Sollte das BVerfG in seiner anstehenden Entscheidung die Ermittlung von am Verkehrswert orientierten Grundsteuerwerten fordern, wäre wohl die Durchsetzung einer alternativen Bewertungskonzeption verfassungsrechtlich risikobehaftet. Allerdings hat auch der Bundesfinanzhof ein eigenständiges Bewertungsverfahren für die Grundsteuer für vertretbar gehalten.

II. Geplanter Ablauf des Gesetzgebungsverfahrens

Der nun vorliegende „Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes“ befasst sich in einem ersten Schritt und in einem neuen „Siebten Abschnitt“ des Bewertungsgesetzes (BewG) mit den verfahrensrechtlichen Grundlagen (im Kern: gesonderten Feststellungen) und mit dem materiellen Bewertungsrecht für „inländischen Grundbesitz“ („Betriebe der Land- und Forstwirtschaft“ und „Grundstücke“).

Außerdem wird in einem „Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes (Artikel 105)“ dem Bund im Hinblick auf aufgekommene Zweifel die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz im Bereich der Grundsteuer und den Ländern die Kompetenz zur Bestimmung eigener, jeweils landesweit geltender Steuermesszahlen für die Grundsteuer zugewiesen.

Nach Verabschiedung des neuen Bewertungsrechts sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, die neuen „Grundsteuerwerte“ auf den „Hauptfeststellungsstichtag“ 1. Januar 2022 festzustellen. Nach Auswertung der sich hieraus ergebenden Werte soll dann in einem weiteren Schritt das Grundsteuergesetz selbst in der Weise modifiziert und fortentwickelt werden, dass durch neu festgelegte Grundsteuermesszahlen und von den Kommunen neu festzusetzende Hebesätze die politische Zielsetzung einer weitgehend aufkommensneutralen Grundsteuerreform erreicht wird (wobei die Verfasser des Entwurfs bereits einräumen, dass die letzte Entscheidung über die Höhe der neuen Grundsteuer von den Kommunen durch Festsetzung der Hebesätze getroffen werden wird).

Es wird damit gerechnet, dass dieser zweite Gesetzgebungszeitraum im Anschluss an die Hauptfeststellung per 1. Januar 2022 wiederum vier bis fünf Jahre dauern wird, sodass die ersten Grundsteuerfestsetzungen auf Basis des neuen Rechts wohl erst in etwa zehn Jahren zu erwarten sind. Dies bedeutet – wie dargelegt – jedoch nicht, dass sich die Grundstückseigentümer und hier insbesondere auch die Immobilienunternehmen nicht zeitnah mit der Reform befassen müssten, denn das materielle Bewertungsrecht

dürfte zeitnah verabschiedet werden, um für alle Beteiligten Rechts- und Planungssicherheit herbeizuführen und Unternehmen und Verwaltung eine Umstellung auf das neue Bewertungsverfahren zu ermöglichen.

Für die Jahre ab 2022 bis zum Inkrafttreten der neuen Grundsteuerfestsetzungen etwa fünf Jahre später wird es – unvermeidbar – auch verfahrensrechtlich ein Nebeneinander der alten Einheitswerte und der auf den Stichtag 1. Januar 2022 festgestellten, aber einstweilen noch nicht für die laufende Grundsteuer maßgeblichen neuen Grundsteuerwerte geben.

III. Vorliegender Entwurf zum neuen Bewertungsrecht – Verfahrens- und materielles Bewertungsrecht

Bzgl. des **Verfahrensrechts** hält der vorliegende Entwurf weitgehend an dem bestehenden Konzept zur gesonderten Feststellung der Einheitswerte fest. Vom Grundsatz her sollen die neuen Grundsteuerwerte alle sechs Jahre insgesamt neu festgestellt werden (Hauptfeststellungen), wobei die erste Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2022 und die darauf folgende – insoweit als Besonderheit – erst auf den 1. Januar 2030 vorgesehen ist.

Außer diesen Hauptfeststellungen enthält der Entwurf das bekannte Konzept der Fortschreibungen (Wert-, Art-, Zurechnungs- oder Fehlerfortschreibung), der Nachfeststellung oder auch der Aufhebung der Grundsteuerwerte. Dabei sind den Fortschreibungen und Nachfeststellungen jeweils die Wertverhältnisse im vorangegangenen Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen.

Wesentlich Veränderungen ggü. dem geltenden Recht ergeben sich im Bereich der

Erklärungen zur Feststellung von Grundsteuerwerten. Für die erste Hauptfeststellung per 1. Januar 2022 besteht für alle Eigentümer inländischer Immobilien eine Pflicht zur Abgabe einer Feststellungserklärung. Nachfolgende Hauptfeststellungen sollen nach den gegenwärtigen Vorstellungen der Autoren der Reform aber verwaltungsseitig automationsgestützt erfolgen, sodass keine weiteren allgemeinen Erklärungen zur Durchführung der Hauptfeststellungen erforderlich seien. Der Entwurf geht davon aus, dass hierzu „programmtechnische Verbindungen“ zwischen den Daten der Finanzverwaltung und den Daten anderer Behörden (insbesondere Katasterämter, Grundbuchämter) geschaffen werden können.

Ferner müssen Erklärungen nach Aufforderung durch die Finanzbehörde abgegeben werden, etwa bei neu entstandenen wirtschaftlichen Einheiten.

Völlig neu ist indessen die Verpflichtung der Steuerpflichtigen, „bei einer **Änderung der tatsächlichen Verhältnisse**, die die Höhe des Grundsteuerwertes, die Vermögensart oder die Art der (bewertungsrelevanten) Grundstücksgruppe beeinflussen oder zu einer erstmaligen Feststellung führen können“, ohne vorherige Aufforderung durch das Finanzamt auf den Beginn des folgenden Kalenderjahres eine Erklärung abzugeben. Derartige Sachverhalte können sich im Zuge von An-, Um- oder Ausbauten, nach grundlegenden Modernisierungen oder Nutzungsänderungen (z.B. Wohnen/ Gewerbe oder umgekehrt) ergeben (§ 214 Abs. 2 BewG-E). Ein wesentlicher Kritikpunkt am geltenden Recht bezieht sich auf ebendiesen Umstand, dass die in diesem Bereich an sich vorgesehenen Meldungen von Baubehörden an die Finanzbehörden

nicht zuverlässig erfolgen, sodass der aktuelle Gebäudezustand und die aktuellen Gebäudenutzungen im festgestellten Einheitswert vielfach keine Berücksichtigung finden.

Der Entwurf enthält die Regelung, dass die Erklärungen in elektronischer Form übermittelt werden können, wenn das Finanzamt hierfür einen Zugang eröffnet hat (§§ 214 Abs. 5 BewG-E, 87a AO). In Anbetracht des abzuwickelnden Massenvorgangs ist u.E. anzunehmen, dass die künftigen Erklärungen in elektronischer Form abgegeben werden.

Wie erwähnt verabschiedet sich der Entwurf explizit von dem Bewertungsziel „Verkehrswert“ und führt stattdessen – bestätigt durch eine Aussage im Vorlagebeschluss des BFH vom 22. Oktober 2014 („Anders als bei der Erbschaftsteuer, bei der zur gleichmäßigen Erfassung der unterschiedlichen Vermögensarten eine durchgehend am gemeinen Wert orientierte Bewertung zwingend erforderlich ist, ist (...) bei der Grundsteuer dieses Bewertungsziel nicht von vornherein vorgegeben“) den neuen „Kostenwert“ (z.B. § 230 BewG-E) als Grundsteuerwert ein.

Bezogen auf die Grundstücksgruppen „unbebaute Grundstücke“ sowie „bebaute Grundstücke“ mit der Differenzierung „Wohngrundstücke“ und „Nicht-Wohngrundstücke“ enthält der Entwurf folgende Grundregeln zur Bewertung.

Unbebaute Grundstücke

Bewertung nach der Fläche und den von den Gutachterausschüssen auf den Hauptfeststellungsstichtag zu ermittelnden Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB)

Bebaute Grundstücke

Bewertung mit der Summe aus Bodenwert und Gebäudewert, wobei die Gebäudewerte wie folgt zu ermitteln sind:

Brutto-Grundfläche
x Pauschalherstellungskosten
- Alterswertminderung

Gebäudewert

„Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks“ (Anlage 36 zu § 236 Abs. 1–3 BewG-E).

Die Pauschalherstellungskosten ergeben sich aus einer neuen Anlage 36 zum BewG, in der in vereinfachender Anlehnung an die bestehende Anlage 24 zum BewG (Sachwertverfahren bei der Erbschaftsteuer) für verschiedene Gebäudearten „Pauschalherstellungskosten in € pro m² BGF“, und zwar differenziert nach den Baujahr-Gruppen „vor 1995“, „1995 bis 2004“ und „ab 2005“, festgelegt sind. Diese Pauschalherstellungskosten sollen zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt nach Maßgabe von Baupreisindizes aktualisiert werden. Die Alterswertminderung ermittelt sich nach Maßgabe bereits existierender Gesamtnutzungsdauer-Tabellen (Anlage 22 zum BewG), wobei der nach Abzug der Alterswertminderung verbleibende Gebäudewert mit mindestens 30 Prozent des Gebäudepauschalherstellungswerts anzusetzen ist.

Besondere Vorschriften gibt es für Erbbaurechte und Gebäude auf fremdem Grund und Boden, bei denen der Gesamtwert von Gebäude sowie Grund und Boden dem Erbbauberechtigten bzw. dem wirtschaftlichen Eigentümer des Gebäudes zuzurechnen ist.

IV. Fazit

Es ist zu begrüßen, dass endlich ein erster wichtiger Schritt zur Reform der Grundsteuererhebung getan und auch ein praktikabler Weg zur Ermittlung der Grundsteuerwerte beschritten wird. Es bleibt zu hoffen, dass das Gesetzgebungsverfahren zügig abgeschlossen werden kann, um den Immobilieneigentümern die Möglichkeit zu geben, sich auf die neue Rechtslage rechtzeitig vorzubereiten und auch die Voraussetzungen dafür zu schaffen, die künftige Höhe der Grundsteuerbelastung ermitteln und beurteilen zu können.

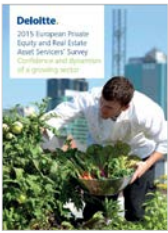
Ihr Ansprechpartner



Dr. Michael Fuchs

Tel: +49 (0)211 8772 2509
mifuchs@deloitte.de

Publikationen



Getting ready for the future: Deloitte PERE asset servicers survey

In an ever-increasing global industry, private equity and real estate asset servicers seek to adapt its activities to the asset management industry's needs. Find out more about recent trends and challenges that PERE asset servicers are facing in the [Deloitte 2015 European Private Equity and Real Estate Asset Servicers` Survey](#).



EPoC 2015

Die von der Finanzkrise schwer getroffene Baubranche erholt sich auch weiterhin sukzessive mit moderatem Tempo. Dies zeigt auch der Deloitte-Report „European Powers of Construction“ für das Jahr 2015, der Anlass zum Optimismus gibt und auch künftig mit einer insgesamt positiven Entwicklung rechnet.



Property Index

Der von der Deloitte EMEA Organisation in englischer Sprache verfasste Property Index berichtet über die Wohnungsmärkte mit dem Schwerpunkt Europa und darüber hinaus. Dabei werden Faktoren, die die Entwicklung der Wohnungsmärkte beschreiben, analysiert und Preise für Wohnimmobilien in ausgewählten Ländern und Städten verglichen.



Investing in Germany: A bilingual Guide for Chinese Investments in Germany

The guide provides a comprehensive overview over the economic environment, M&A opportunities and regulatory aspects in Germany tailored for the information needs of Chinese investors. It is published bilingual – in English and Chinese language and includes insights on certain industries that have in particular attracted Chinese investors in Germany in recent years such as automotive, real estate or the banking sector.

Veranstaltungen

EXPO REAL

Veranstaltungsort: München, Messe München, Stand B2.101

Termin: 4.-6. Oktober 2016

Kontakt: Stephanie Mahl

Tel: +49 89 29036 8422

smahl@deloitte.de

Workshop „Immobilienfonds“ 2016

Steuerliche und aufsichtsrechtliche Entwicklungen

3. November 2016 in Frankfurt | 8. November 2016 in München | 10. November 2016 in Hamburg

Kontakt: Barbara Poschmann

Tel: +49 89 29036 7686

bposchmann@deloitte.de

Veranstaltungsreihe Aktuelles Steuerrecht für die Immobilienwirtschaft

11. Oktober 2016 in München | 11. Oktober 2016 in Frankfurt | 13. Oktober 2016 in Hamburg

13. Oktober 2016 in Stuttgart | 19. Oktober 2016 in Dresden | 20. Oktober 2016 in Nürnberg

26. Oktober 2016 in Leipzig | 27. Oktober 2016 in Düsseldorf | 10. November 2016 in Berlin

Kontakt: Ellen Schmidt

Tel: +49 211 8772 2100

elschmidt@deloitte.de

Unsere Immobilienkompetenz

Deloitte als weltweit führende Beratungs- und Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist mit über 5.000 Mitarbeitern an 16 Standorten in Deutschland vertreten. Die Industry Real Estate bei Deloitte verfügt funktionsübergreifend über eine hohe Branchenkompetenz und -erfahrung in der gesamten immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette.

Leistungsportfolio

Die Industry Real Estate bietet unseren Mandanten in den Funktionsbereichen Wirtschaftsprüfung, Steuer- und Rechtsberatung, Consulting und Corporate Finance unter anderem folgende ausgewählte Leistungen an:

Wirtschaftsprüfung

- Abschlussprüfung
- Sonderprüfung
- Internationale Rechnungslegung
- Advisory Services

Financial Advisory

- Transaction Services
- Mergers & Acquisitions
- Debt Advisory
- Restructuring Services
- Forensic Services

Investment Management

- Prüfungen und Bewertungen nach KAGB
- Fondsbesteuerung und -strukturierung
- Regulatory Advisory

Real Estate Consulting

- Management
- Investment
- IT-Lösungen

Risk Advisory Services

- Governance
- Assurance
- Cyber Security

Steuer- und Rechtsberatung

- Laufende steuerliche Begleitung/
- Compliance
- Steuerliche Strukturierung und Planung
- Steuerliche Gestaltung und Optimierung von Transaktionen
- Immobilienrecht
- Transaktionen und Strukturmaßnahmen
- Notariat

Ihr Ansprechpartner



Michael Müller

Tel: +49 (0)89 29036 8428
realestate@deloitte.de

Unsere aktuelle Leistungsbroschüre in deutscher und englischer Sprache finden Sie [hier](#) zum download.

Verantwortlicher Redakteur

Michael Müller, Industry Leiter (Leader) Real Estate, mmueller@deloitte.de

Kontakt

Bitte schicken Sie eine E-Mail an real-estate-news@deloitte.de, wenn Sie Fragen zum Inhalt haben, wenn dieser Newsletter an andere oder weitere Adressen geschickt werden soll oder Sie ihn nicht mehr erhalten wollen.

Für weitere Informationen besuchen Sie unsere Webseite www.deloitte.com/de

Deloitte.

Die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft („Deloitte“) als verantwortliche Stelle i.S.d. BDSG und, soweit gesetzlich zulässig, die mit ihr verbundenen Unternehmen und ihre Rechtsberatungspraxis (Deloitte Legal Rechtsanwalts-gesellschaft mbH) nutzen Ihre Daten im Rahmen individueller Vertragsbeziehungen sowie für eigene Marketingzwecke. Sie können der Verwendung Ihrer Daten für Marketingzwecke jederzeit durch entsprechende Mitteilung an Deloitte, Business Development, Kurfürstendamm 23, 10719 Berlin, oder kontakt@deloitte.de widersprechen, ohne dass hierfür andere als die Übermittlungskosten nach den Basistarifen entstehen.

Deloitte bezieht sich auf Deloitte Touche Tohmatsu Limited („DTTL“), eine „private company limited by guarantee“ (Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach britischem Recht), ihr Netzwerk von Mitgliedsunternehmen und ihre verbundenen Unternehmen. DTTL und jedes ihrer Mitgliedsunternehmen sind rechtlich selbstständig und unabhängig. DTTL (auch „Deloitte Global“ genannt) erbringt selbst keine Leistungen gegenüber Mandanten. Eine detailliertere Beschreibung von DTTL und ihren Mitgliedsunternehmen finden Sie auf www.deloitte.com/de/UeberUns.

Deloitte erbringt Dienstleistungen in den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Risk Advisory, Steuerberatung, Financial Advisory und Consulting für Unternehmen und Institutionen aus allen Wirtschaftszweigen; Rechtsberatung wird in Deutschland von Deloitte Legal erbracht. Mit einem weltweiten Netzwerk von Mitgliedsgesellschaften in mehr als 150 Ländern verbindet Deloitte herausragende Kompetenz mit erstklassigen Leistungen und unterstützt Kunden bei der Lösung ihrer komplexen unternehmerischen Herausforderungen. Making an impact that matters – für mehr als 244.000 Mitarbeiter von Deloitte ist dies gemeinsames Leitbild und individueller Anspruch zugleich.

Diese Veröffentlichung enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen des Einzelfalls gerecht zu werden und ist nicht dazu bestimmt, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen zu sein. Weder die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft noch Deloitte Touche Tohmatsu Limited, noch ihre Mitgliedsunternehmen oder deren verbundene Unternehmen (insgesamt das „Deloitte Netzwerk“) erbringen mittels dieser Veröffentlichung professionelle Beratungs- oder Dienstleistungen. Keines der Mitgliedsunternehmen des Deloitte Netzwerks ist verantwortlich für Verluste jedweder Art, die irgendjemand im Vertrauen auf diese Veröffentlichung erlitten hat.