

Haus & Grund Worms-Alzey informiert zum Thema:

aktuell: Das BVerfG zur Grundsteuer

18.004

Verfassungsgericht eröffnet Spielraum für ein marktunabhängiges Modell bei der Grundsteuer

Das Bundesverfassungsgericht klärt derzeit die Frage, ob die aktuelle Bewertungspraxis bei der Grundsteuer verfassungsgemäß ist. In seiner Verhandlung vom 16. Januar 2018 hat das Gericht deutlich zu erkennen gegeben, dass es die derzeitige Bewertung auf der Grundlage von Wertverhältnissen aus den Jahren 1964 (alte Bundesländer), wie sie das Bewertungsgesetz im Einheitswertverfahren für die Grundsteuer vorsieht, wohl als Verstoß gegen Artikel 3 Abs. 1 GG ansehen wird. Außerdem hat die Verhandlung gezeigt, dass grundsätzlich die Möglichkeit besteht, von der bisherigen Vorgabe einer verkehrswertabhängigen Basis für die Grundsteuer zu einer verkehrswertunabhängigen Besteuerung umzuschwenken.

1. Gesetzgebungs- und Vollzugsdefizit

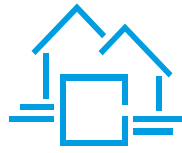
Grund für die verfassungsrechtliche Kritik am Einheitswert sind die massiven Wertverzerrungen, die sich durch die Anwendung von Wertverhältnissen auf der Basis von 1964 auf die heutigen Verhältnisse ergeben sowie die Intransparenz der Besteuerung. Die ursprünglich vom Gesetzgeber selbst vorgesehene regelmäßige Anpassung der Wertverhältnisse wurde nie umgesetzt. Selbst eine Anpassung an tatsächliche Veränderungen der Immobilie (z. B. An- und Umbauten) erfolgt aufgrund der Komplexität und Vielzahl der zu bewertenden ca. 35 Millionen steuerlichen Einheiten nur in sehr geringem Umfang und oftmals eher zufällig. Weder auf Bundes- noch auf Landesebene konnte die Finanzverwaltung in der Verhandlung nachvollziehbar darlegen, warum eine den verfassungsrechtlichen Vorgaben einer Gleichheit der Besteuerung genügende steuerliche Bewertung innerhalb der letzten vier Jahrzehnte nicht erfolgt ist.

2. Kurze Übergangsfrist

Damit fehlt auch eine Rechtfertigung für den damit verbundenen – und vom Gericht bereits unterstellten – Verfassungsverstoß. Das Gericht hat erkennen lassen, dass es deshalb eine eher knappe Frist für eine Neuregelung der Grundsteuerbewertung anordnen wird. Dies hat Auswirkungen auf die Frage, welcher Reformvorschlag für die Grundsteuer sinnvoll und realistisch ist.

3. Aktueller Bundesratsentwurf (Kostenwertmodell) und Bodenwertsteuer keine Lösung

Das Kostenwertmodell, das 14 der 16 Bundesländer als Bundesratsinitiative im November 2016 beschlossen haben, sieht vor, dass der aktuelle Bodenrichtwert und indexierte, pauschale Herstellungskosten nach einer festen Tabelle zusammen den steuerlichen Wert der Immobilie ergeben, abzüglich einer Alterswertminderung von maximal 70 Prozent. Der Hamburger Finanzsenator Dr. Peter Tschentscher hat in der Verhandlung – auf Hamburg bezogen – zutreffend klargestellt, warum dieses Modell abzulehnen ist:



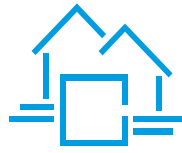
Die steuerlichen Werte würden für Hamburg bis auf das Vierzigfache ansteigen, die Gefahr einer Gentrifizierung und eine Unbezahlbarkeit des Wohnens droht vielen Eigentümern und Mietern. Eine Herunterregulierung dieser Werte durch die bisher bundeseinheitlich geregelte Steuermesszahl auf Länderebene ist bisher nicht konkret gesetzlich geregelt. Zu einer Anpassung der Hebesätze durch die Gemeinde auf ein erträgliches Maß ist diese nicht verpflichtet. Es gibt nur die unverbindliche politische Absichtserklärung, die Grundsteuerlast in der Summe für alle nicht weiter anzuheben. Die bisherige Entwicklung der Hebesätze lässt aus Sicht von Haus & Grund diesbezüglich Misstrauen aufkommen. Die extremen steuererhöhenden Auswirkungen des Kostenwertmodells gelten im Wesentlichen für alle großen deutschen Städte sowie deren Randlagen, aber auch für attraktive ländliche Regionen, wie die bundesweite Erhebung von Haus & Grund Deutschland zeigt. Mit Ausnahme der Bundesländer Bayern, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Saarland, für die keine bzw. nicht ausreichende Datensätze im Rahmen der Erhebung eingingen, konnte die für Hamburg bereits durch die dortige Finanzbehörde erstellte Prognose hinsichtlich der Auswirkungen des Kostenwertmodells auch bundesweit eindrucksvoll untermauert werden.

Eine Gerechtigkeit der Besteuerung wird vor allem durch die Einbeziehung der Bodenrichtwerte, also einer stark marktabhängigen Komponente, behindert: Sogar innerhalb einer Straße kann es hier zu extremen Unterschieden in der Bewertung kommen. Dies liegt an den aktuellen Marktpreisentwicklungen, die durch die direkte Einbeziehung des Bodenrichtwerts in die Besteuerungsgrundlage entstehen. Aus diesem Grund ist auch eine reine Besteuerung nach Bodenrichtwerten (sog. Bodenwertsteuer) abzulehnen. Beides benachteiligt zudem in besonderer Weise selbstnutzende Einfamilienhaus-Eigentümer und Grundstücke in attraktiven Stadtlagen mit lockerer Bebauung und verteuert das Wohnen in Zeiten vielerorts steigender Marktpreise generell für die meisten erheblich. Gentrifizierung droht.

Das Kostenwertmodell erfordert die aufwendige Erhebung und Verarbeitung zahlreicher Daten von Gutachterausschüssen und Grundbüchern durch die Finanzverwaltung. Vor allem die Brutto-Grundfläche ist vielen privaten Eigentümern älterer Gebäude nicht bekannt. Sie müsste millionenfach neu, gegebenenfalls durch Fachleute, ermittelt und bei jeder die Außenhaut des Gebäudes verändernden Maßnahme aktualisiert werden. Dabei würde Außen-Wärmedämmung zudem steuererhöhend wirken. Eine bundeseinheitliche technische Umsetzung des Kostenwertmodells wäre extrem komplex und in einem auch für den Steuerzahler annehmbaren Zeitraum nicht realistisch. Das wurde in der Verhandlung deutlich. Außerdem ist die inhaltliche Qualität der Bodenrichtwerte hinsichtlich Aktualität und Aussagekraft höchst zweifelhaft: Die mehr als 1.000 deutschen Gutachterausschüsse arbeiten nicht nach einheitlichen Standards. Zudem sind sie selbst kommunale Einrichtungen und stehen damit den Gemeinden, zu deren Steueraufkommen sie mit ihren Daten beitragen sollen, sehr nahe, was ihre Objektivität beeinträchtigen könnte.

4. marktunabhängiges Modell favorisieren

Das Gericht ist offensichtlich nicht der Ansicht, dass sich die Grundsteuer zwingend am Verkehrswert orientieren muss. Die Verhandlung hat gezeigt, dass eine am Verkehrswert orientierte gerechte Bewertung bei einem regelmäßig durchzuführenden Massenbesteuerungsverfahren wie der Grundsteuer praktisch kaum möglich ist. Der Übergang von einer immobilienwertabhängigen zu einer wertunabhängigen Besteuerung erscheint damit möglich und wurde sogar vom Gericht und den Sachverständigen selbst angesprochen. Haus & Grund Deutschland schlägt deshalb für die Erhebung der Grundsteuer ein marktunabhängiges Modell vor. Das marktunabhängige Modell lehnt sich an das ursprünglich von mehreren Bundesländern erarbeitete sog. Südländermodell an. Grundfläche und Nutzfläche der Immobilie werden dabei jeweils mit einem festen Wert multipliziert. Der feste Wert für



das Gebäude ist differenziert nach der Nutzungsart „Wohnen“ oder „Gewerbe“. Die Nutzfläche kann der private Eigentümer, anders als die Brutto-Grundfläche aus dem Kostenwertmodell, selbst leicht aus vorliegenden

Unterlagen entnehmen. Dieses Modell versteht die Grundsteuer als finanziellen Beitrag des Bürgers zur Finanzierung der von ihm genutzten Infrastruktur für die Bereiche, die nicht ohnehin durch zweckgebundene Abgaben und Beiträge geleistet werden. Dieses Modell wurde in der Verhandlung bereits kurz angesprochen.

Mit einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts wird noch im ersten Quartal 2018 gerechnet. Die Übergangsfrist, nach deren Ablauf eine verfassungskonforme rechtliche Grundlage für die Grundsteuer-Bewertung vorliegen muss, wird voraussichtlich kurz sein und eher zwei bis drei als die zum Teil von Finanzverwaltungsseite aufgerufenen sechs bis zehn Jahre betragen. Dies setzt den Gesetzgeber unter Druck, ein einfaches und praktisch schnell umsetzbares Gesetz vorzulegen. Das spricht gegen das Kostenwertmodell und für ein marktunabhängiges Modell. Das Kostenwertmodell ist in der vergangenen Legislaturperiode nicht im Bundestag behandelt worden, sodass hierfür, wie auch für das markt-unabhängige Modell, ein neues Gesetzgebungsverfahren erforderlich wäre (Diskontinuität).