

Haus & Grund Worms-Alzey informiert zum Thema:

Steuern: Grundsteuer-Reform: Stand Februar 2019

19.002

Am 1. Februar 2019 hat Bundesfinanzminister Scholz anlässlich eines Arbeitstreffens mit seinen Kollegen aus den Bundesländern ein Eckpunktepapier vorgestellt, das die wesentlichen Grundzüge einer neuen Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer umreißt.

Es handelt sich hierbei, wie bereits bei seinem vorherigen Vorschlag, um ein klar wertabhängiges Modell (WAM), bei dem sowohl das Gebäude als auch das Grundstück in die Bemessung einbezogen werden.

Das Gebäude:

Miete

Basis für die Bewertung soll grundsätzlich die Nettokaltmiete aus dem Mikrozensus des Statistischen Bundesamtes (§ 6 Abs. 2 Ziff. 1 k Mikrozensusgesetz – Erhebung der Nettokaltmieten alle vier Jahre ab 2018, „Zensusmiete“) sein, die in sechs Mietstufen gestaffelt ist. Liegt die tatsächliche Vertragsmiete 30 Prozent oder mehr unterhalb dieser Zensusmiete, kommt die tatsächliche Vertragsmiete in Ansatz. Liegt die tatsächliche Vertragsmiete mehr als 30 Prozent unterhalb der Zensusmiete, wird die um 30 Prozent geminderte Zensusmiete angesetzt (Günstigerprüfung). Der Ansatz beim Gebäude beruht also auf gestaffelten Durchschnittsmieten, nach oben gedeckelt durch die Miete nach Mikrozensus.

Baujahr

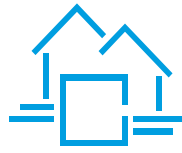
Alle ab 1948 errichteten Gebäude werden jahresgenau mit ihrem Baualter erfasst. Alle davor errichteten Gebäude fallen in eine einheitliche Baualtersklasse.

Das Grundstück:

Bodenrichtwert

Es werden grundsätzlich die Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse angesetzt. Die Finanzverwaltung soll aber ergänzende Vorgaben für die Größe der Bodenrichtwertzonen machen dürfen. Die Gutachterausschüsse, die für die Bildung der Zonen und Ermittlung der Bodenrichtwerte zuständig sind, dürfen noch größere Einheiten aus den bisherigen Zonen bilden (sogenannte Lagen).

Auch bei den anzusetzenden Bodenrichtwerten soll – allerdings nur auf freiwilliger Basis – ein Durchschnittswert angesetzt werden dürfen: Liegt der mittlere Bodenrichtwert einer Kommune unterhalb des Landesdurchschnitts für den Bodenrichtwert „Wohnen“, kann die Kommune ihren mittleren Bodenrichtwert als „Ortsdurchschnitt“ ansetzen.



Fazit:

Im Gegensatz zum Vorentwurf basiert die steuerliche Bewertung jetzt sehr stark auf Pauschalierungen. Erkennbar ist zwar sehr stark die Absicht, dadurch mögliche Härten für Mieter abzumildern. Ob dies durch die vorgesehenen Kappungen bei den anzusetzenden Mietwerten erreicht werden kann, ist aber mehr als fraglich. Dieser Ansatz vereinfacht nicht, sondern erhöht den bürokratischen Aufwand für alle Beteiligten, auch für die Gemeinden, die die Pauschalierungen und Durchschnittsberechnungen für Miete und Bodenrichtwert nachvollziehen und aktuell halten müssen. Hinzu kommt, dass auch in diesem Modell die konkreten Wohnflächen ermittelt werden müssen, gegebenenfalls unter Einbeziehung der Sonderregelungen aus dem Baurecht (Schrägen, ausgebaute Dachböden, Keller, Balkone etc.).

Bei den Bodenrichtwerten kommt zu der grundsätzlichen Kritik an deren Einbeziehung in die Grundsteuer hinzu, dass der Umfang ihrer Anwendung willkürlich erscheint: Bestimmte Straßenzüge und Orts-innenlagen zusammenzulegen, kann zwar im Einzelfall sachgerecht sein, jedoch sicher nicht immer und nicht unbegrenzt. Bereits jetzt entstehen durch die nicht nachprüfbare Bildung von Bodenrichtwertzonen Härten für zahlreiche Grundstückseigentümer, die sich aufgrund intensiver Immobilienverkaufsaktivitäten in der Nachbarschaft in einer teuren Zone wiederfinden. Dass an der Grenzziehung und damit an der Schaffung der Bemessungsgrundlagen das Finanzamt direkt mitwirken können soll, erhöht das Konfliktpotenzial erheblich.

Es ist weiterhin zu erwarten, dass die Grundsteuer für alle deutlich ansteigt. Je nach Pauschalierungsgrad profitieren diejenigen, die jetzt über dem jeweils gebildeten Durchschnitt liegen. Wer stark unter dem Durchschnittswert liegt, zahlt dann deutlich mehr als vorher. Sowohl für das Gebäude als auch für Grund und Boden werden wertabhängige Bemessungsgrundlagen angesetzt. Damit wird die aktuelle Mieten- und Immobilienwertentwicklung doppelt eingepreist, denn Mieten und Bodenrichtwerte hängen zusammen. Die besteuerten Werte werden aber nicht durch das Wohnen selbst, sondern bei einem Verkauf realisiert.

Aktualisierte Zensusmieten liegen alle vier Jahre vor. Dies entspricht nicht dem vom Bundesfinanzministerium bisher anvisierten Aktualisierungszyklus von sieben Jahren. Damit wäre stets eine Aktualisierung aufgrund veralteter Zahlengrundlagen gegeben.

Vom Grundsatz her würden nach dem neuen Vorschlag diejenigen profitieren, die jetzt über dem Durchschnitt liegen und deren Bemessungsgrundlage dann durch die Pauschalierung nach unten abgesenkt wird. Die große Mehrzahl der Grundsteuerzahler würde aber aufgrund des in den letzten Jahren deutlich gestiegenen Mietenniveaus „nach oben gezogen“. Mit der jetzt als gebäudeartabhängigen Steuermesszahl besteht zwar grundsätzlich eine Korrekturmöglichkeit für zu extreme Entwicklungen. Allerdings ist deren Auswirkung noch völlig unklar. Hinzu kommt, dass eine notwendige Anpassung der Hebesätze auf der letzten Stufe der Grundsteuerermittlung nur durch jede einzelne Gemeinde eigenständig vorgenommen werden kann. Darauf hat der Bund keinen Einfluss. Gemeinden, denen die Mehreinnahmen willkommen sind oder die sich sogar im Haushaltsnotstand befinden, werden ihre Hebesätze vermutlich nicht anpassen. Dass die Grundsteuereinnahmen der Kommunen in der Summe deutlich steigen werden, ist also sehr wahrscheinlich; Aufkommensneutralität bei dieser Vielzahl an unbekanntem Parametern zu versprechen, ist unseriös. Durch wertabhängige Modelle werden in jedem Fall Wert-/Mieterhöhungsspiralen vor allem in stark nachgefragten Ballungsräumen in Gang gesetzt. Das gilt auch für den neuen Vorschlag, der zudem den bürokratischen Aufwand eher noch erhöhen wird.