

Achtung Grundbesitzer - neue Belastungen drohen!

Verehrte/r Leser/innen unserer monatlichen Editorials, in der Novemбераusgabe möchte ich über eine auf uns alle zukommende Neuerung informieren, die dem einen zugute den meisten jedoch wohl zulasten kommen wird.

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat mit Urteil vom 10.04.2018 die Grundsteuer in seiner bisherigen Ermittlung für verfassungswidrig erklärt.

Gleichzeitig mit der Feststellung der Verfassungswidrigkeit wurde dem Gesetzgeber aufgegeben, eine neue Regelung zu treffen. Diese Vorgabe wurde verbunden mit einer Frist bis Ende 2019.

Betreffend die Neuregelung hielt sich das BVerfG mit Vorgaben für den Gesetzgeber zurück mahnte jedoch an, dass die Ausgestaltung der neu zu schaffenden Bewertungsregeln geeignet sein müssen, den Belastungsgrund der Steuer zu erfassen und dabei die Relation der Wirtschaftsgüter zueinander realitätsgerecht abzubilden.

Ob der Gesetzgeber zur Schaffung eines verfassungsgemäßen Zustandes lediglich eine Reparatur der beanstandeten Regelungen zur Einheitsbewertung oder eine völlige Neugestaltung der Bewertungsvorschriften für eine im Grundgesetz als solcher vorgesehene Grundsteuer (Art. 106 Abs. 6 GG) vornimmt, ließ das Gericht offen.

Definition

Die Grundsteuer ist eine Realsteuer, bei der das Eigentum an Grundstücken das Besteuerungsobjekt darstellt. Dabei wird unterschieden zwischen der Grundsteuer A und B.

- Die Grundsteuer A wird auf Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, d.h. land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke, erhoben.
- Die Grundsteuer B belastet das Eigentum an allen anderen bebauten und bebaubaren Grundstücken, inkl. Gebäude und Wohnungen.

Die bisherige Ermittlung der Grundsteuer erfolgt in drei Stufen:

Ausgehend vom Einheitswert des Besteuerungsobjekts setzt das Finanzamt mit Hilfe von festen Promillewerten den Steuermessbetrag fest.

Darauf wendet die Gemeinde einen von ihr bestimmten Prozentsatz (Hebesatz) an, der ihr nach Art. 106 Abs. 6 Satz 2 GG eingeräumt ist.

Die Grundsteuer ist in Deutschland bei den Steuern mit kommunalem Hebesatzrecht die zweitwichtigste Einnahmequelle nach der Gewerbesteuer (Aufkommen 2016: ca. 13,7 Milliarden Euro).

Folgen

Durch diesen Richterspruch ist nunmehr der Gesetzgeber gefordert, für 35 Mio. Grundstücke neue Bewertungsregeln zu schaffen.

Durchführung

Wie zu erwarten, kommt der Gesetzgeber auch in diesem Fall erst kurz vor Fristablauf in die Gänge.

Aktuell werden folgende Reformmodelle diskutiert.

Das Verkehrswertmodell

Mit dem Verkehrswertmodell soll die Grundsteuer auf eine den Verkehrswert reflektierende Bemessungsgrundlage erhoben werden. Bei einer verkehrswertorientierten Neubewertung würde man sich zunächst an den Bewertungsregeln orientieren, die seit 2009 für die Erbschaftsteuer gelten.

Unbebaute Grundstücke würden dabei mit den Bodenrichtwerten angesetzt (= abgeleitete Werte aus sämtlichen Kaufpreissammlungen der kommunalen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte).

Bei bebauten Grundstücken käme der Verkehrswert je nach Art der Bebauung durch ein Vergleichswert- oder Ertragswertverfahren zum Tragen.

Das Kostenwertmodell

Nach diesem Vorschlag soll auch künftig die Grundsteuer wertabhängig ausgestaltet werden. Jedoch ist dabei keine Verkehrswertermittlung vorgesehen. Stattdessen soll bei unbebauten Grundstücken auf die Bodenrichtwerte abgestellt werden (wie beim Verkehrswertmodell).

Bei bebauten Grundstücken soll das Gebäude nach der Art des Gebäudes und dem Baujahr differenziert berücksichtigt werden. Als Grundlage sollen dabei die aktuellen Baukosten herangezogen werden. Dabei sollen pauschalisierte Herstellungskosten für eine Grundflächeneinheit mit der Bruttogrundfläche des Gebäudes multipliziert werden.

Das Bodenwertsteuermodell

Dieses Modell bewertet allein die Grundstücksfläche mit den sogenannten Bodenrichtwerten, die größtenteils flächendeckend vorliegen.

Das Äquivalenzmodell

Das Äquivalenzmodell zeichnet sich als rein flächenbezogenes Konzept aus, bei dem unabhängig von den tatsächlichen Werten einheitliche Messzahlen für die Grundstücks- und die Gebäudeflächen vorgegeben werden.

Bei unbebauten Grundstücken würde man die Bemessungsgrundlage durch Multiplikation der Grundstücksfläche mit der Äquivalenzzahl für unbebaute Grundstücke erhalten.

Bei bebauten Grundstücken würde zusätzlich der Wert des Gebäudes nach der Gebäudefläche und einer Äquivalenzzahl bestimmt. Die Gebäudefläche ist dabei eine typisierte Brutto-Grundfläche, die sich als Produkt von Gebäudegrundfläche und Anzahl der oberirdischen Geschosse (Geschosszahl) ergäbe. Die Geschosszahl wird bei diesem Modell in typisierter Form aus der Gebäudehöhe abgeleitet. Die Äquivalenzzahl hängt von der Art der Nutzung ab.

Beraterhinweis:

Wenn der Gesetzgeber eine Neubewertung aller 35 Mio. Grundstücke als Lösung anstrebt, müsste jeder Steuerberater in der Bundesrepublik Deutschland für mehr als 400 Grundstücke eine Einheitswertfeststellung durchführen. Allein diese Größenordnungen lassen eine derartige Aktion unrealistisch erscheinen, gleichwohl dies die sinnvollste Modellvariante wäre. Es bleibt uns somit nur darauf zu warten, welches Modell zum Zuge kommt.

Sicher ist in jedem Fall, dass der Gesetzgeber aufgrund der vom Bundesverfassungsgericht vorgegebenen Frist zur Reformierung der Grundsteuer einen entsprechenden Gesetzesvorschlag gegen Ende 2018 vorlegen wird. Ansonsten würden große Teile der Kommunalfinanzen ausfallen.

Der Beteuerungen der Politik, die Reform aufkommensneutral gestalten zu wollen, kann grundsätzlich geglaubt werden. Leider steckt der Teufel im Detail. Eine aufkommensneutrale Reform kennt stets Gewinner und Verlierer. Es wäre zu begrüßen, wenn dies bei dieser Reform anders käme, daran zu glauben fällt jedoch ziemlich schwer.

Da zu diesem Thema bis zu einer Modellentscheidung keine zielführende Beratung angesagt ist freuen wir uns diesmal besonders über Fragen zu anderen Themen, zu denen das Team der Wechselbaum & Sommerer GmbH StBG/WPG Ihnen bestmögliche Antworten liefert.

Mit freundlichen Grüßen aus dem Merian Forum

Gerhard Wechselbaum

vereidigter Buchprüfer, Steuerberater

©