


**VBHG**

# informiert

## Einheitswert und Grundsteuer

Die Diskussion um die Ermittlung des sog. Einheitswertes hat seit dem Urteil des Bundesverfassungsgerichtes vom 10. April 2018 (BVerfG, 1 BvL 11/14 - Rn. 1-181), wieder an Fahrt aufgenommen, wobei der Einheitswert heute nur noch im Zusammenhang mit der Bewertung von Grundstücken, der Gewerbesteuer und der sog. Zweitwohnungssteuer eine Bedeutung hat. Auf dem Tisch liegen Vorschläge der Bundesländer, kommunaler Spitzenorganisationen und verschiedener weiterer Interessengruppen. Worum geht es?



Das Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe.

In den meisten Ländern erhebt der Staat eine Steuer auf bebaute und unbebaute Grundstücke, welche in privatem, also nicht öffentlichem Eigentum stehen; in deutschsprachigen Ländern „Grundsteuer“ genannt. In Deutschland ist sie eine Steuer, die von der jeweiligen Gemeinde erhoben wird und meistens eine bedeutende Einnahmequelle der Kommunen ist.

Die Grundsteuer ist eine der ältesten direkten Steuern überhaupt. Sie wurde zu Beginn des 19. Jahrhunderts in systematisierter Form in verschiedenen deutschen Ländern eingeführt und in dem folgenden Jahrhundert vereinheitlicht. Seit 1951 ist sie bundeseinheitlich im Grundsteuergesetz geregelt. Als sog. Realsteuer besteuert sie ein Objekt, nämlich ein bebautes oder unbebautes Grundstück. Die Ermittlung der Steuer erfolgt über ein mehrstufiges Verfahren, dessen Ausgangspunkt der sog. Einheitswert ist. Dieser wird mit einer sog. Steuermesszahl und anschließend einem gemeindlichen Hebesatz multipliziert und führt so zur Höhe der Grundsteuer. Der Einheitswert wird vom örtlich zuständigen Finanzamt festgelegt, die Steuermesszahl ergibt sich für jede Grundstücksart (bebaut, unbebaut, landwirtschaftlich genutzt) aus dem Grundsteuergesetz.

Es soll mit der Ermittlung und Verwendung des Einheitswertes sichergestellt werden,

dass der „richtige“ Wert des Grundstücks als Besteuerungsgrundlage dient. Erstmals wurden Einheitswerte zum sog. Hauptfeststellungszeitpunkt auf den 1. Januar 1935 festgestellt. Sie sollten danach alle sechs Jahre neu ermittelt werden. Wegen des Krieges kam es dazu aber erst auf den 1. Januar 1964, und zwar nur für die damalige Bundesrepublik, danach wegen des immensen Aufwandes nicht mehr. Stattdessen wurde und wird mit Vervielfältigern bzw. Zu- und Abschlägen versucht, bei Bedarf den Wert eines Grundstücks zum jeweilig errechneten Hauptfeststellungszeitpunkt (6-Jahres-Rhythmus beginnend ab 1964) zu ermitteln. In den neuen Bundesländern gelten die auf den 1. Januar 1935 festgestellten Einheitswerte bis zum heutigen Tage fort.

Es ist leicht erkennbar, dass diese Praxis zur Bemessung eines Grundstückswertes und damit der so ermittelte Grundstückswert selber als Basis für die Grundsteuer mittlerweile realitätsfremd sind. So kam es, dass Grundstückseigentümer vor dem zuständigen Finanzgericht und dann vor dem Bundesfinanzhof geklagt hatten, weil vergleichbare Grundstücke ungleich bewertet wurden. Der Bundesfinanzhof hatte dann mehrere Vorlagen zum Bundesverfassungsgericht geschickt, die anschließend zusammen mit vorliegenden Verfassungsbeschwerden verhandelt wurden. In seinem

Urteil vom 10. April 2018 stellte das Gericht dann fest, dass die bisher praktizierte Ermittlung der Einheitswerte auf Wertebasis 1964 verfassungswidrig ist. Gleichzeitig wurde dem Gesetzgeber aufgegeben, bis Ende 2019 eine Neuregelung zu beschließen. Sollte dies nicht geschehen, würden die Einheitswerte als Basis der Grundsteuer unwirksam. Wie in diesem Fall, zumindest bei Neubewertungen, die Grundsteuer bemessen werden soll, ist heute noch völlig ungewiss.

Aktuell werden mehrere Modelle einer zukünftigen verfassungskonformen Bewertung von Grundstücken in der Fachwelt diskutiert.

Einmal wird von Interessengruppen eine verstärkte Einbeziehung des Bodenwertes in die Gesamtbewertung gefordert. Hierdurch sollten die Spekulation mit Grundstücken eingedämmt und Bauland besonders in Innenstädten freigesetzt werden. Bei einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern würden die Mieter im Vergleich zum aktuellen System entlastet, die Eigentümer von selbstgenutzten Einfamilienhäusern dagegen belastet. Kritiker dieses Vorschlages verweisen auf den hohen Aufwand zur Erhebung der Daten und die Notwendigkeit, in regelmäßigen Abständen Neubewertungen durchzuführen – genau der Grund, warum die Hauptfeststellungszeitpunkte bisher nicht eingehalten wurden.

Ein anderer Vorschlag zielt darauf ab, objektiv messbare Größen als Basis für den Wert eines Grundstücks heranzuziehen, nämlich die Grundstücksgröße und die Wohnfläche bei bebauten Grundstücken. Daneben beraten von Bund, Ländern, kommunalen Spitzenverbänden und andere eine Reihe weiterer Reformvorschläge. Gemeinsam ist allen Vorschlägen, dass die Belastung mit Grundsteuer insgesamt nicht steigen soll, es wohl aber innerhalb der verschiedenen Grundstücksarten zu Verschiebungen kommen kann. Und genau da beginnt die Diskussion wieder von vorne: Wer soll mehr bzw. weniger zahlen, wenn das Aufkommen in der Summe gleich bleiben, es aber „gerechter“ zugehen soll? Von der Bundesregierung ist zu diesem Themenkomplex zzt. kaum etwas zu hören, man ist leider zu sehr mit sich selber beschäftigt. Und so steht zu befürchten, dass am Ende die Zeit knapp und eine Lösung „mit der heißen Nadel“ gestrickt wird.

Achim Sprajc