



Reform der Grundsteuer

HINTERGRUND

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat am 10. April 2018 erwartungsgemäß entschieden, dass die jahrzehntealten Einheitswerte zur Bewertung von Grundvermögen für Zwecke der Grundsteuer mit dem allgemeinen Gleichheitssatz des Grundgesetzes unvereinbar sind. Der **Gesetzgeber muss bis spätestens zum 31. Dezember 2019** eine **neue gesetzliche Grundlage** zur Bewertung von Grundvermögen schaffen; nach Verkündung einer Neuregelung dürfen die bisherigen Regelungen für weitere fünf Jahre ab der Verkündung, **längstens aber bis zum 31. Dezember 2024, angewandt** werden.

Die **derzeitige Diskussion** bezieht sich ausschließlich auf die **Ermittlung der Bemessungsgrundlage**. Um das politische Versprechen einer Aufkommensneutralität einhalten zu können, müssen **im Nachgang zu dieser Wertermittlung** die **Steermesszahl** sowie die **kommunalen Hebesätze** an die veränderte Bemessungsgrundlage **angepasst** werden. Dies ist erst **nach Ermittlung aller neuen Werte möglich**.

SACHSTAND

Trotz jahrelanger intensiver Diskussionen ist **bis heute keine abschließende Einigung auf ein Reformmodell** zwischen Bund und Ländern erfolgt. Im Jahr 2016 hat der Bundesrat gegen die Stimmen von Hamburg und Bayern das sogenannte „Kostenwertmodell“ beschlossen. Der Deutsche Bundestag hat über diesen Antrag in der 18. Legislaturperiode nicht beraten; er ist daher nach dem Grundsatz der Diskontinuität verfallen und bisher nicht neu in das Gesetzgebungsverfahren eingebracht worden. Im Wesentlichen werden **derzeit folgende Modelle diskutiert**:

Der **Vorschlag der Länder** aus 2016 (**Kostenwertmodell**) sieht vor, dass für die Bewertung von Grund und Boden auf die Bodenrichtwerte zurückgegriffen wird. Die Gebäudewerte sollen aufgrund pauschaler Baukosten ermittelt werden. **Daneben wird vorgeschlagen, die Grundsteuer zu einer reinen Bodensteuer umzuwandeln**. Berücksichtigt würde dann nicht mehr, welche Art von Gebäude auf einem Grundstück steht und welchen Wert es hat - sondern nur noch der Grundstückswert, ermittelt anhand des Bodenrichtwerts. Das sogenannte **Süd-Modell** (Äquivalenzzahlen-Modell) ist ursprünglich von den Ländern Bayern, Baden-Württemberg und Hessen entwickelt worden ist. Bei diesem ergibt sich die Bemessungsgrundlage aus den Flächen des Grundstücks und des Gebäudes. Weder der individuelle Grundstücks- noch der Gebäudewert werden berücksichtigt. Die Äquivalenzzahlen sind dabei feste Euro-

Beträge je Quadratmeter für die Grundstücks- und Gebäudeflächen und differieren je nach Art der Nutzung.

BEWERTUNG

Eine **individuelle** und äußerst kostenintensive und aufwendige **Verkehrswertermittlung** aller ca. 35 Millionen **Grundstücke** ist schon in der vorgegebenen Zeit des BVerfG praktisch **unmöglich**. Notwendig ist daher ein einfaches Pauschalierungsmodell. Das **Kostenwertmodell** der Länder ist **abzulehnen**: Die pauschalierten Baukosten führen zu einer Privilegierung von Altbauten, die neben geringeren Pauschalen noch bis zu 70 Prozent an Alterswertminderung erfahren. Dies führt zu Fehlanreizen. Viele Gebäudedaten müssten durch umfangreiche Steuererklärungen beim Eigentümer erhoben werden. Auch sind die Bodenrichtwerte aufgrund der Ableitung aus Verkäufen nicht überall repräsentativ. Die Bodenrichtwerte würden im Übrigen dazu führen, dass die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer voraussichtlich stetig steigen würde. Ferner ist zweifelhaft, ob eine rechtzeitige Umsetzung möglich ist; noch in der mündlichen Verhandlung vor dem Bundesverfassungsgericht hat das Bundesministerium der Finanzen ausgeführt, dass das Modell eine Vorlaufzeit von 6 bis 10 Jahren benötigt. Ebenfalls **nicht überzeugen** kann das reine **Bodenwertmodell**. Neben der Kritik an den Bodenrichtwerten würden hierdurch insbesondere große Grundstücke stärker belastet. Es steht zu befürchten, dass sich die Grundsteuer gerade für Gewerbeobjekte deutlich verteuern würde. **Aus Sicht des ZDH sollte das Süd-Modell umgesetzt** werden. Die Grundstücksgrößen sind flächendeckend vorhanden. Die Gebäudeflächen müssten zum Teil zwar erhoben werden. Allerdings sind diese Werte deutlich einfacher zu erheben als die weitaus detailreicheren Angaben beim Kostenwertmodell. Das Modell hat außerdem den Vorteil, dass steigende Grundstückspreise und Baukosten nicht zu einem automatischen Anstieg der Bemessungsgrundlage der Grundsteuer führen.

ZIELE DES ZDH

Der ZDH fordert, dass es zu **keiner Erhöhung der Grundsteuerbelastung für Unternehmen** kommen darf und das **politische Versprechen der Aufkommensneutralität** der Reform **strikt einzuhalten ist**. Gleichzeitig müssen sowohl der Verwaltungsaufwand als auch die bürokratischen Lasten für die Unternehmen gering sein. Dafür ist das **Süd-Modell** aus unserer Sicht **am besten** geeignet. Da die **Grundsteuer** mit einem **Aufkommen von ca. jährlich 14 Milliarden Euro** eine bedeutende Einnahmequelle der Gemeinden in Deutschland ist, muss zwingend vermieden werden, dass die Grundsteuererhebung unzulässig wird. Anderenfalls steht zu befürchten, dass die Gewerbesteuer als eine andere zentrale Einnahmequelle der Kommunen in unüberschaubare Höhe steigt und damit den Wirtschaftsstandort Deutschland existenziell bedrohen würde.

Stand: 14. Mai 2018
Verantwortlich: Carsten Rothbart
Telefon: 030 / 20619 - 290