



Reform der Grundsteuer

HINTERGRUND

Das Bundesverfassungsgericht hat am 10. April 2018 entschieden, dass die Einheitswerte zur Bewertung von Grundvermögen für Zwecke der Grundsteuer mit dem Grundgesetz unvereinbar sind. Der **Gesetzgeber muss bis spätestens zum 31. Dezember 2019** eine **neue gesetzliche Grundlage** zur Bewertung von Grundvermögen schaffen. Diese muss spätestens ab 1. Januar 2025 angewandt werden.

SACHSTAND

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat am **28. November 2018 erste Vorschläge** für eine Reform der Grundsteuer veröffentlicht. Diese Eckpunkte lassen im Detail noch viele Fragen offen, zeigen jedoch die Leitlinie einer künftigen Ausgestaltung auf.

Zum einen wird ein **wertunabhängiges Modell** zu Diskussion gestellt, bei dem sich die **Bemessungsgrundlage durch die Multiplikation der Fläche von Grundstück und Gebäude mit einer Äquivalenzzahl ermittelt**. 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. Für die Ermittlung der Geschossfläche sollen typisierte Geschosshöhen herangezogen werden. Somit benötigt man zur Berechnung keine weiteren Flächenangaben zum Gebäude, sondern lediglich die Grundfläche und die Höhe des Gebäudes.

Zum anderen wird ein – vom BMF favorisiertes - **wertabhängiges Modell** diskutiert. Für **unbebaute Grundstücke** würde das Bewertungsverfahren weitgehend gleich bleiben. Die **Bewertung für Wohngebäude** soll im sogenannten **Ertragswertverfahren** erfolgen. Um sozialen Aspekten dabei Rechnung zu tragen, soll der **Ertragswert im Wesentlichen auf Grundlage tatsächlich vereinbarter Nettokaltmieten** ermittelt werden, wobei auch die Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie der abgezinste Bodenwert Berücksichtigung finden soll. Bei den Modellen verbleibt das Hebesatzrecht bei den Kommunen. Bei **selbstgenutztem Wohneigentum** soll eine **fiktive Miete** angesetzt werden, die auf Daten des Statistischen Bundesamtes basiert und nach regionalen Mietenniveaus gestaffelt wird. Da sog. **Nichtwohngrundstücke**, wie beispielsweise **Geschäftsgrundstücke**, mangels vorhandener Mieten häufig nicht im Ertragswertverfahren bewertet werden können, soll hier ein Verfahren zur Anwendung kommen, das die Herstellungskosten des Gebäudes als Ausgangsbasis nimmt

und auch den Wert des Grundstücks (Bodenrichtwerte) mitberücksichtigt. Insgesamt würde die Neubewertung dazu führen, dass die tatsächliche Wertentwicklung der Grundstücke seit 1935 bzw. 1964 nachgeholt wird.

BEWERTUNG

Der **ZDH spricht sich für das wertunabhängige Modell aus**. Hier liegen die Daten zu den Grundstücksgrößen flächendeckend vor. Die Gebäudeflächen müssten teilweise zwar erhoben werden, allerdings sind diese Werte deutlich einfacher zu ermitteln als die weitaus detailreicheren Angaben beim wertabhängigen Modell. Das wertunabhängige Modell hat außerdem den Vorteil, dass steigende Miet- und Baukosten nicht zu einem automatischen Anstieg der Bemessungsgrundlage der Grundsteuer führen.

Das sogenannte **wertabhängige Modell lehnt der ZDH ab**. Die notwendige Erhebung zahlreicher Gebäudedaten ist mit einem erheblichen zusätzlichen Bewertungsaufwand für Betriebe, Bürger und Finanzverwaltung verbunden. Dieser erhebliche Mehraufwand ist nicht zu rechtfertigen durch das Ziel einer differenzierteren Bewertung. Außerdem führt diese Differenzierung zu neuen Problemen. So kann etwa die Ankopplung an die Nettokaltmiete bzw. die fiktive Miete dazu führen, dass Unterschiede in gleichen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen auftreten. Die geplante Bewertung von Nichtwohngrundstücken wird aufgrund einer komplexen Berechnung im Sachwertverfahren erheblichen bürokratischen Aufwand für Unternehmen nach sich ziehen. Auch insofern ist zweifelhaft, ob eine rechtzeitige Umsetzung möglich ist. Noch in der mündlichen Verhandlung vor dem Bundesverfassungsgericht hat das BMF ausgeführt, dass das seinerzeitige „Kostenwertmodell“ eine Vorlaufzeit von 6 bis 10 Jahren benötigt. Das nun diskutierte wertabhängige Modell erscheint ähnlich aufwendig.

WAS ZU TUN IST

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 **wertunabhängige Modell am besten** geeignet. Da die **Grundsteuer** mit einem **Aufkommen von ca. jährlich 14 Milliarden Euro** eine bedeutende Einnahmequelle der Gemeinden in Deutschland ist, muss vermieden werden, dass die Grundsteuererhebung unzulässig wird. Zudem muss ein zügiger Start des Gesetzgebungsverfahrens gewährleistet werden.

Stand: 17. Dezember 2018

Verantwortlich: Carsten Rothbart, Leiter der Abteilung Steuerpolitik

Telefon: 030 / 20619 - 290