

## Die Grundsteuerreform

### Was ist der Anlass für die Reformdiskussion?

Seit mehr als 15 Jahren versuchen Expertengruppen ein stabiles, sicheres und einfacheres System für die Besteuerung von Grund und Boden zu finden. Zuletzt wagten im Jahr 2006 die Bundesländer Bayern und Rheinland-Pfalz einen Vorstoß – jedoch ohne Erfolg.

Ein Urteil des Bundesfinanzhofs vom 30. Juni 2010 erhöhte nun den Reformdruck. Die obersten Finanzrichter mahnten an, dass das geltende Steuerrecht Gleiches ungleich behandle. Ein Verstoß gegen die Verfassung. Vor allem die fehlende Neubewertung von Grundstücken und der daraus resultierende Umgang mit Uraltwerten und Schätzungen kritisieren die Richter (BFH, Az. II R 60/08).

### Wie wird die Grundsteuer bisher berechnet?

Bislang müssen die Finanzämter viele Details in einem komplexen Verfahren abfragen, um den Einheitswert zu ermitteln, der als Besteuerungsgrundlage dient. Der Einheitswert weicht vom Verkehrswert ab und soll Faktoren wie Bebauung, Vermietung, gewerbliche Nutzung sowie landwirtschaftliche Nutzung berücksichtigen.

Das Hauptproblem ist, dass derzeit bei der Berechnung der Steuer Einheitswerte von 1964 (alte Länder und Westberlin) und 1935 (neue Länder und Ostberlin) zugrunde gelegt werden.

### Welche Reformansätze gibt es?

Die schwarz-gelben Regierungen von Hessen, Baden-Württemberg und Bayern haben einen Entwurf vorgelegt, mit dem sie die Grundsteuer radikal ändern und vereinfachen wollen.

### Wie soll die Grundsteuer nach dem Reformentwurf berechnet werden?

#### Bisherige Berechnung:

Die Grundsteuer wird anhand eines Kunstwertes berechnet, sodass baugleiche Objekte in ein und derselben Gemeinde dennoch unterschiedlich hoch besteuert werden können.

Grund: Bebauung, Lage und Nutzung prägen unterschiedliche Einheitswerte. Von diesem Wert fließen je nach Gebäudeart zwischen 3,5 bis sechs Promille als Steuermessbetrag in die Berechnung der Steuer ein. Darauf wendet die Gemeinde ihren Hebesatz an, mit denen sie den so errechneten  $\text{Steuermessbetrag}$  multipliziert.

#### Zukünftige Berechnung:

Hebesätze bleiben bestehen, bei der Berechnung soll fortan allein die Fläche herhalten. Bei bebauten Grundstücken die des Gebäudes und seine Geschosszahl.

Beispiel: Einfamilienhaus mit Keller, Erdgeschoss und Dach.

Das Finanzamt setzt die Grundfläche des Gebäudes mal zwei Stockwerke.

Bei Ackerland, Bauplätzen und anderen unbebauten Grundstücken zählt allein die Fläche. Bebauungen mit weniger als 20 Quadratmetern Fläche innerorts (50 Quadratmeter auf dem flachen Land) bleiben unberücksichtigt (Bagatellgrenze).

### Wie sieht das Bundesfinanzministerium die Reformbestrebungen?

Der Wissenschaftliche Beirat des Bundesministeriums für Finanzen hat im Dezember 2010 eine Stellungnahme vorgelegt, die unter folgender Adresse abgerufen werden kann:

[http://www.bundesfinanzministerium.de/nn\\_4342/DE/Wirtschaft\\_\\_und\\_\\_Verwaltung/Finanz\\_\\_und\\_\\_Wirtschaftspolitik/Wissenschaftlicher\\_\\_Beirat/Gutachten\\_\\_und\\_\\_Stellungnahmen/Ausgewaehlte\\_\\_Texte/1101111a3002,templatelD=raw,property=publicationFile.pdf](http://www.bundesfinanzministerium.de/nn_4342/DE/Wirtschaft__und__Verwaltung/Finanz__und__Wirtschaftspolitik/Wissenschaftlicher__Beirat/Gutachten__und__Stellungnahmen/Ausgewaehlte__Texte/1101111a3002,templatelD=raw,property=publicationFile.pdf)

„Nach Auffassung des Beirates ist die Grundsteuer zwar reformbedürftig, aber unbedingt zu erhalten. Für die notwendige Reform wird die Berücksichtigung zweier Aspekte besonders empfohlen:

- Die reformierte Bemessungsgrundlage sollte sich am Mietwert orientieren.
- Eine reine Flächensteuer ist keine geeignete Alternative zu einer wertorientierten Grundsteuer.

[...] Vielmehr sollte die Reform aufkommensneutral im dem Sinne gestaltet werden, dass die Bemessungsgrundlage bei gleichem durchschnittlichen Hebesatz wie bisher das ungefähr gleiche durchschnittliche Aufkommen bewirkt. [...] Der Beirat fordert die Abschaffung des bisherigen Einheitswertverfahrens, aber zugleich die Beibehaltung einer Besteuerung von Grundstückswerten als Summe von Boden- und Gebäudewerten. [...] Das Hebesatzrecht muss uneingeschränkt erhalten bleiben, damit die Grundsteuer ein starkes Element der gemeindlichen Finanzautonomie bleibt.“

### Was hat es mit dem Nord-Süd-Konflikt auf sich?

Bayern, Baden-Württemberg und Hessen wollen die Höhe der Grundsteuer künftig allein nach Grundstücksgrößen und Nutzungsarten berechnen. Die Nordländer Berlin, Bremen, Niedersachsen, und Schleswig-Holstein wollen den Grundstückswert als Steuerbasis nehmen. Dieser Position hat sich auch Sachsen angeschlossen. Am 27.1.2011 steht das Thema Grundsteuerreform auf der Tagesordnung der Finanzminister von Bund und Ländern. Ihr Treffen dürfte mit neuen Prüfaufträgen enden.

Einig sind sich Nord und Süd nur darin, dass die Reform der Grundsteuer überfällig ist: Im Erbschaftsteuer-Urteil vom November 2006 mahnte das Bundesverfassungsgericht eine realistische Bewertung von Gebäuden an. Ab 2007, so der Bundesfinanzhof, bestünden daher Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit der Grundsteuer. Die Kommunen, denen die Einnahmen zustehen, fürchten, dass bei der nächsten Klage die Verfassungsrichter die Erhebung der Steuer verbieten könnten.

### Kompromissmodell aus Thüringen

Nach Berichten der F.A.Z. hat Thüringen die Debatte um die Reform der Grundsteuer um ein weiteres Modell bereichert. Mit einem Kompromissvorschlag versucht das Land die verhärteten Fronten aufzubrechen.

Thüringen schlägt einen Mittelweg vor: Danach würde sich die neue Grundsteuer aus einer wertorientierten Bodenkomponente und einem wertunabhängigen Gebäudeteil zusammensetzen.

Das Thüringer Modell sieht die Rechtfertigung dafür, dass Gemeinden Grundsteuer erheben, vor allem darin, dass die öffentliche Hand Infrastruktur bereitstellt. „Diese Infrastruktur bestimmt maßgeblich den Wert und die Nutzbarkeit des Grundstücks“, sagte der Finanzminister des Landes, Wolfgang Voß (CDU), als er Thüringens Konzept vorstellte. „Bei unserem Vorschlag ist die Bemessungsgrundlage einfach und kaum streitanfällig. Jeder kann mit wenig Aufwand die Berechnung nachvollziehen“, hob er hervor.

Jedem Quadratmeter Gebäudefläche werde ein fester Wert zugeordnet - es werde aber unterschieden nach Wohnnutzung und sonstiger Nutzung. Deshalb sehe das Thüringer Modell auch die Befreiung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen vor, da Erschließungs- und Infrastrukturleistungen der öffentlichen Hand bei diesen Flächen vernachlässigbar seien. Stattdessen werde die dazugehörige Hofstelle mit den entsprechenden Gebäuden im allgemeinen System der Grundsteuer erfasst.