



IMMOBILIEN UND STEUERN

DIE GRUNDSTEUER NACH DEM BUNDESMODELL – VERFASSUNGSFEST, ADMINISTRIERBAR, ZUKUNFTSFÄHIG UND GERECHT

Ende 2019 hat der Bund ein neues Grundsteuergesetz verabschiedet, ab dem 1. Januar 2025 muss die reformierte Grundsteuer dann angewandt werden. In das Bundesmodell fließen neben Grundstücksfläche und Bodenrichtwert auch noch Immobilienart, Nettokaltmiete, Gebäudefläche sowie Gebäudealter mit ein. Die Bundesländer können aufgrund einer Öffnungsklausel von diesem Modell abweichen. Und trotz des dafür erforderlichen, komplexen Gesetzgebungsverfahrens machen immer mehr Länder davon Gebrauch, zuletzt war es Bayern, das einen entsprechenden Regierungsentwurf beschlossen hat. Droht hier am Ende ein undurchsichtiger Flickenteppich zum Leidwesen aller Beteiligten? BMF-Staatssekretär Rolf Bösinger zeigt sich unter Verweis auf die Vorzüge des Bundesmodells zuversichtlich, dass dies verhindert werden kann. Die ein oder andere Spitze gegen die von einzelnen Ländern präferierten Modelle bleibt dabei im Übrigen nicht aus.

Red.

Am 13. November 2020 wurde das Landesgrundsteuergesetz für das Land Baden-Württemberg verkündet. Der 13. November 2020 war ein Freitag – doch ich möchte auch keineswegs alten Aberglauben wecken. Vielmehr soll auf die Frage eingegangen werden, die man sich dieser Tage – nicht nur in Fachkreisen – stellt: Wie geht es weiter mit der Grundsteuer?

Fragen über Fragen

Mit Baden-Württemberg hat zum ersten Mal ein Land Gebrauch von der sogenannten „Öffnungsklausel“ gemacht und für die Grundsteuer eigene, vom Bundesmodell abweichende Regelungen getroffen. Ziehen nun andere Länder nach? Droht gar ein „Flickenteppich“ unterschiedlicher Grundsteuerregelungen? Blickt man als steuerlich unbedarfter Grundstücksbesitzer bald gar nicht mehr durch, welche Regeln in welchem Land gelten? Und vor allem: Was kostet mich als Grundstücksbesitzer die Grundsteuerreform?

Um die letzte Frage vorweg zu beantworten: Sowohl die Bundesregierung als auch

alle Länder, in denen bei der Grundsteuer über eine Abweichung vom Bundesmodell nachgedacht wird, haben stets betont, die Reform „aufkommensneutral“ durchführen zu wollen. Das bedeutet, dass die jeweilige Gemeinde nach der Reform genauso viel Grundsteuer einnehmen soll wie vor der Reform.

Die Grundsteuerreform ist also mitnichten ein Vorwand für eine heimliche Steuererhöhung, sondern sie ist dringend erforderlich, um die Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts umzusetzen und die Grundsteuer fair und gerecht auszugestalten.

Vorgaben aus Karlsruhe wurden erfüllt

Die Bundesregierung hat genau dies geschafft. Sie hat die Bewertungsregeln zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer innerhalb der vom Bundesverfassungsgericht vorgegebenen Frist reformiert und mit dem Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts die Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts umgesetzt. Jahrzehntelang sind die Bewertungsregeln unverändert geblieben, was schließlich zu den vom Bundesverfassungsgericht – zu Recht – beanstandeten Wertverzerrungen und zur Verfassungswidrigkeit der Regelungen geführt hatte.

Teil der politischen Kompromissfindung im Rahmen der Reform der Grundsteuer war auch eine Änderung des Grundgesetzes, mit welcher den Ländern das Recht eingeräumt wurde, für die Grundsteuer eigene landesrechtliche Regelungen treffen zu

dürfen. Dieser Kompromiss war notwendig, um die Reform nicht im Ganzen scheitern zu lassen.

Scheitern ist nicht erlaubt

Ein Scheitern kam zu keinem Zeitpunkt in Betracht, denn mit einem stabilen Aufkommen von zuletzt mehr als 14 Milliarden Euro gehört die Grundsteuer zu den wichtigsten Einnahmequellen der Kommunen. Hierbei handelt es sich um Einnahmen, die gerade in Zeiten einbrechender Gewerbesteuererinnahmen – auch aufgrund der Corona-Krise – dringend benötigt werden und die andernfalls ersatzlos weggefallen wären.

Mit der Grundsteuerreform wurde das Ziel verfolgt, die Grundsteuer zu einer verfassungsfesten, administrierbaren, zukunftsfähigen und vor allem gerechten Steuer auszugestalten, die auch zukünftig das bisherige Steueraufkommen gewährleistet. Die Herausforderung dabei war, Regelungen zu entwickeln, welche für ländliche Räume ebenso wie für Metropolen passen. Zu berücksichtigenden waren auch die Konsequenzen für das Mietenniveau, die soziale Zusammensetzung und die Durchmischung der Regionen. Die bundesgesetzlichen Regelungen gewährleisteten dies alles.

Bisher wurde die Grundsteuer auf der Grundlage der sogenannten Einheitswerte ermittelt. Dies sind Werte, die auf den Stichtag 1. Januar 1964 (in den ostdeutschen Ländern sogar auf den Stichtag 1. Januar 1935) ermittelt wurden. Die Reformbedürftigkeit der Grundsteuer war daher seit vielen Jahren unbestritten und mit der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 die Regelungen zur Einheitsbewertung für verfassungswidrig zu erklären, war zu rechnen.

Großer Spielraum für den Gesetzgeber

Mit dem Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts wurden die Vorgaben aus dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts folgerichtig umgesetzt. Nach diesem Urteil hat der Gesetzgeber bei der Wahl der Bemessungsgrundlage und

DER AUTOR

**DR. ROLF
BÖSINGER**

Staatssekretär im Bundesministerium der Finanzen, Berlin



bei der Ausgestaltung der Bewertungsregeln der Grundsteuer einen großen Spielraum. Die Bemessungsgrundlage muss allerdings geeignet sein, den Belastungsgrund der Steuer zu erfassen und dabei die Relation der Wirtschaftsgüter zueinander realitätsgerecht abzubilden. Dabei muss das Gesetz das für den steuerlichen Belastungsgrund als maßgeblich erachtete Bemessungsziel erkennen lassen.

Im zukünftigen Recht ändert sich am Belastungsgrund der Grundsteuer nichts. Die Grundsteuer knüpft weiterhin als Realbeziehungsweise Objektsteuer an den Grundbesitz als Steuergegenstand an. Sie belastet diesen ohne Rücksicht auf die persönlichen Verhältnisse und die persönliche Leistungsfähigkeit des Steuerschuldners.

Grundstruktur bleibt erhalten

Aus diesem Grund konnten das Grundsteuerrecht sowie die diesbezüglichen Bewertungsregeln in seiner Grundstruktur erhalten bleiben. Es war nicht erforderlich, völlig neue Bewertungsmethoden zu erfinden. Bei der Wertermittlung wird es daher – wie im bisherigen Recht – ein (vereinfachtes) Ertragswertverfahren und ein (vereinfachtes) Sachwertverfahren geben. Um die Grundsteuer zukunftsfähig zu gestalten, waren allerdings in größerem Umfang als bisher Vereinfachungen und Typisierungen der Wertermittlungsverfahren erforderlich.

Das Bundesverfassungsgericht hat hierzu in seinem Urteil vom 10. April 2018 ausdrücklich angeführt, dass sich der Gesetzgeber in einem Massenverfahren wie der Grundsteuer auch von Praktikabilitäts-erwägungen leiten lassen darf. Denn je höher die Anzahl der zu erfassenden Bewertungsvorgänge ist, desto mehr gewinnen Praktikabilitäts-erwägungen an Bedeutung und können in größerem Umfang Typisierungen und Pauschalierungen rechtfertigen.

Diese Vorgaben hat die Bundesregierung bei der Reform der Grundsteuer aufgenommen und darauf geachtet, dass die jeweiligen Typisierungen und Pauschalierungen die geltenden verfassungsrechtlichen Grenzen wahren. Die Grundsteuer wurde durch diese Vereinfachungen zukunftsfähig und im Rahmen der verfassungsrechtlich zulässigen Grenzen ausgerichtet.

Ob auch das Grundsteuermodell des Landes Baden-Württemberg verfassungsgemäß wäre, bleibt abzuwarten. Schließlich knüpft dieses ausschließlich an die Grund-

stücksfläche an und lässt den Wert aufstehender Gebäude außer Betracht.

Digitalisierung hält Einzug

Die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer wird zukünftig stärker automationsgestützt durchgeführt und mithilfe modernisierter Besteuerungsverfahren einfacher handhabbar. Um im Anschluss an den ersten Hauptfeststellungsstichtag (1. Januar 2022) ein vollständig digitalisiertes Verwaltungsverfahren anbieten zu können, ist es erforderlich, dass die Bürgerinnen und Bürger zum ersten Hauptfeststellungsstichtag eine (elektronische) Steuererklärung einreichen. Damit der Aufwand sowohl für die Bürgerinnen und Bürger als auch für die Finanzverwaltung möglichst gering gehalten wird und um die Administrierbarkeit sicherzustellen, hat sich der Bundesminister der Finanzen mit den Ländern auf verschiedene Typisierungen und Pauschalierungen geeinigt.

In Zukunft sind für die Wertermittlung beispielsweise anstelle von über 30 Angaben beim Sachwertverfahren für die Bewertung des Grundvermögens nur noch acht Angaben erforderlich. Beim vereinfachten Ertragswertverfahren für die Bewertung des Grundvermögens kann grundsätzlich eine Reduzierung auf fünf Angaben erfolgen. Dies entlastet sowohl die Bürgerinnen und Bürger, die Wirtschaft als auch die Verwaltung und stärkt damit die Akzeptanz der Grundsteuer.

Bewertungsstaus sind passé

Die neuen Bewertungsregeln für Zwecke der Grundsteuer sind auch für die Zukunft gut gerüstet. Während in der Vergangenheit neue Hauptfeststellungen wiederholt ausgesetzt wurden, besteht hierfür in einem weitgehend automationsgestützten Verfahren aufgrund des deutlich geringeren Aufwands nach entsprechender Automatisierung des Verwaltungsverfahrens in Zukunft keine Veranlassung mehr.

Ziel ist es, zu den späteren Hauptfeststellungszeitpunkten möglichst auf eine Anforderung von Steuerklärungen bei gleichbleibenden tatsächlichen Verhältnissen zu verzichten. Vielmehr sollen die erforderlichen Daten aus anderen Quellen oder vereinfachten elektronischen Anzeigen erhoben und automationstechnisch nutzbar gemacht werden. Die wiederkehrende Bewertung der Grundstücke zu den jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkten wird damit gewährleistet und ein erneuter

„Bewertungsstau“, wie er bei der bisherigen Einheitsbewertung entstanden ist, in Zukunft verhindert.

Die neuen Regelungen zur Bewertung der Grundstücke für Zwecke der Grundsteuer lassen – obwohl sie deutlich vereinfacht und typisiert wurden und die technischen Möglichkeiten der heutigen digitalen Welt genutzt werden – auch Gerechtigkeitsaspekte nicht außer Acht. Im Gegensatz zu einer Grundsteuer, die zum Beispiel den Wert eines Gebäudes außer Betracht lässt und nur nach Grundstücks- und Gebäudeflächen bemessen wird, stellt sich das Bundesmodell sozial ausgewogen dar.

Soziale Belange werden berücksichtigt

Einfacher ist nicht immer gleichbedeutend mit gerechter. Eine Grundsteuer, deren Höhe nur von den jeweiligen Grundstücks- und Gebäudeflächen abhängig ist, geht zu Lasten gerade derjenigen Bürgerinnen und Bürger, die in sozial angespannten Wohnungslagen, insbesondere in Großstädten, leben. Betrachten wir zum Beispiel die 70 Quadratmeter große Sozialwohnung einer Familie, für die bei einer wertunabhängigen und nur nach der Fläche bemessenen Grundsteuer dieselbe Steuerlast fällig werden würde wie für eine 70 Quadratmeter große Neubauwohnung in einem gut betuchten Wohnviertel derselben Stadt.

Dies ist mit dem Gerechtigkeitsempfinden vieler kaum zu vereinbaren. Der Bundesminister der Finanzen hat sich daher bereits frühzeitig mit den Ländern auf ein wertabhängiges Modell verständigt – ein Modell, welches in den Ländern auch auf überwiegende Zustimmung gestoßen ist.

Bei der Reform durften auch die Auswirkungen auf das Mietenniveau nicht aus dem Blick gelassen werden. Wohnen ist ein existenzielles Grundbedürfnis und muss auch in Zukunft bezahlbar bleiben. Aus diesem Grund wurde mit dem Gesetz zur Reform der Grundsteuer- und Bewertungsrechts auch eine neue Grundsteuervergünstigung in Form eines Abschlags von der Steuermesszahl für geförderten Wohnraum eingeführt. Hiermit wird die Bau- und Wohnungswirtschaft zielgenau unterstützt, und es werden zusätzliche Investitionsanreize zur Schaffung von günstigem Wohnraum gesetzt.

Machbare Herkulesaufgabe

Der Erlass neuer gesetzlicher Regelungen war der erste Schritt auf dem langen Weg



KNOW HOW

SIE HABEN EINE AUSGABE VERPASST?

Einfach nachbestellen unter

WWW.KREDITWESEN.DE

Ebenfalls jederzeit online
für Sie verfügbar:
einzelne Beiträge oder
das komplette E-Paper

UNSERE ZEITSCHRIFTEN – EXPERTENWISSEN

FÜR SIE



FRITZ
KNAPP
HELMUT
RICHARDI
VERLAGSGRUPPE

Postfach 70 03 62
60553 Frankfurt am Main
Telefon + 49 (0) 69 / 9708 33 - 25
Telefax + 49 (0) 69 / 707 8400
E-Mail vertrieb@kreditwesen.de
Internet www.kreditwesen.de

der Grundsteuerreform. Jetzt gilt es, die neuen Regelungen in die Praxis umzusetzen – das bedeutet, rund 36 Millionen Grundstücke in der Bundesrepublik neu zu bewerten. Eine Herkulesaufgabe, die aufgrund der deutlich einfacheren Wertermittlungsregeln und der automationstechnischen Möglichkeiten aber gelingen wird.

Wenn jetzt zum ersten Mal seit fast 60 Jahren (in den ostdeutschen Ländern sogar seit fast 90 Jahren) auf den 1. Januar 2022 die in Zukunft so genannten „Grundsteuerwerte“ festgestellt werden, könnten Grundstückseigentümer durchaus erschrecken, wenn der Wert ihres Grundstücks auf den ersten Blick auf einmal deutlich höher ist. Doch keine Angst – dieser höhere Wert führt nicht automatisch zu einer höheren Grundsteuer.

Dieser Wert wird zunächst noch mit einer Messzahl multipliziert. Diese Messzahl beträgt mit 0,34 Promille künftig nur noch rund ein Zehntel der bisherigen Messzahl. Erst dann wendet die Gemeinde in einem dritten Schritt hierauf den Grundsteuerhebesatz an, wobei jede Gemeinde aufgerufen ist, ihren Hebesatz dergestalt anzupassen, dass sie nach der Reform genauso viel Grundsteuer einnimmt wie vor der Reform.

Droht ein Flickenteppich?

Um auf meine eingangs gestellte Frage zurückzukommen: Wie geht es jetzt weiter mit der Grundsteuer? Man darf gespannt sein, ob weitere Länder dem Beispiel Baden-Württembergs folgen und eigene Regeln zur Grundsteuer erlassen werden. Nach meiner persönlichen Einschätzung ist aber nicht mit einem „Flickenteppich“ unterschiedlicher Regelungen zu rechnen. Die zuvor geschilderten Vorzüge des Bundesmodells liegen auf der Hand, und hieran wird sich jedes andere Modell messen lassen müssen.

Sei es das baden-württembergische „modifizierte Bodenwertverfahren“, das bayerische „Flächenverfahren“, das hessische „Flächen-Faktor-Verfahren“ – sie alle müssen die Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts erfüllen und werden immer mit dem Bundesmodell verglichen werden. Ob abweichende Ländermodelle dann noch immer auf Verständnis in der Bevölkerung stoßen werden, bleibt abzuwarten.

Mittlerweile hat der Bayerische Ministerpräsident den Regierungsentwurf eines Bayerischen Grundsteuergesetzes beschlossen. Das Hessische Ministerium der Finanzen

hat ebenfalls ein eigenes Ländermodell angekündigt und auch andere Länder liebäugeln noch mit dem Erlass eigener Regeln zur Grundsteuer. Doch gleichzeitig bleibt festzustellen: Vor der Idee über die Vorlage des Gesetzes bis hin zu dessen tatsächlicher Verkündung kann viel Zeit vergehen.

Arbeiten am Bundesmodell schreiten mit Hochdruck voran

Und in dieser Zeit werden die Arbeiten an der Umsetzung des Bundesmodells mit Hochdruck fortgesetzt. Ich bin mir sicher, dass die Entscheidung, ob man eigene Regeln zur Grundsteuer treffen möchte oder nicht, in den jeweiligen Ländern nicht mehr lange herausgezögert werden wird. Denn je länger man zögert, desto weniger Zeit bleibt für das Gesetzgebungsverfahren, um das abweichende Länderrecht tatsächlich noch zum ersten Hauptfeststellungsstichtag umsetzen zu können.

Die kommenden Wochen und Monate dürften spannend werden, und vielleicht weiß ja die ein oder andere Landesregierung die beschriebenen Vorzüge des Bundesmodells zu schätzen und verzichtet auch im Interesse der Bürgerinnen und Bürger auf den Erlass abweichender Regelungen. Das deutsche Steuerrecht wird oft genug dem Vorwurf ausgesetzt, kompliziert und undurchsichtig zu sein – eine Vielzahl unterschiedlicher Grundsteuerregelungen würde sicherlich nicht dazu beitragen, dieses Bild zum Besseren zu verändern.

Für die Grundsteuer, die zu den ältesten Steuern Deutschlands überhaupt gehört und jede Grundstückseigentümerin und jeden Grundstückseigentümer ebenso wie Mieterinnen und Mieter betrifft, bricht nach der Reform ein neues Kapitel an, und sie wird in den kommenden Wochen und Monaten zunehmend in den Fokus der Öffentlichkeit rücken. Schließlich geht es um nicht weniger als die Umsetzung einer der größten Steuerreformen in der deutschen Geschichte und die Neubewertung von rund 36 Millionen Grundstücken!

Eine Aufgabe, der wir uns gestellt haben und die wir erfolgreich abschließen werden, um den Kommunen die Grundsteuer, egal, ob bundes- oder landesgesetzlich geregelt, auch für die Zukunft zu erhalten. Dies dient allen Bürgerinnen und Bürgern in unserem Land, da mit der Grundsteuer die Ausgaben der Gemeinden, wie Kindergärten, Museen, die kommunale Infrastruktur und vieles mehr, finanziert werden. Hierauf können wir nicht verzichten.