

B & K Special II

09/2016

Geplante Reform der Grundsteuer

I. Ausgangssituation

Die Gemeinden erheben von Grundstückseigentümern Grundsteuern, die eine sog. Realsteuer darstellt. Die Bemessungsgrundlage basiert auf einem für jedes Grundstück festgestellten Einheitswert. In Abhängigkeit von der Grundstücksart wird dieser Wert mit einer Steuermesszahl multipliziert, die den Steuermessbetrag ergibt. Auf diesen Steuermessbetrag erhebt dann die Gemeinde ihren individuellen Hebesatz. Die Hebesätze unterscheiden zwischen land- und forstwirtschaftlichem Vermögen und allem übrigen Grundstücksvermögen.

Um eine Gleichbewertung aller Grundstücke zu ermöglichen, bedarf es eines einheitlichen Stichtags. Die heutigen Einheitswerte basieren auf dem Stichtag 01.01.1964 und bei den im Rahmen der Wiedervereinigung beigetretenen Ländern auf dem Stichtag 01.01.1935.

Diese Stichtage sind für alle Grundstücke und Immobilien verbindlich, also auch für die, die nach 1964 resp. 1935 erbaut wurden. Technisch geht das so, dass entsprechend Lage und Bauausführung die Sachwerte bzw. Mieterträge der Jahre 1964 bzw. 1935 zu Grunde gelegt werden.

Ursprünglich sah der Gesetzgeber vor, dass die Einheitswerte alle sechs Jahre neu vorgenommen werden, also 1970, 1976 usw. Diese Neuaufnahme wurde bisher insgesamt unterlassen, da der hierfür erforderliche Aufwand als unangemessen hoch eingeschätzt wurde.

II. Verfassungsrechtliche Vorgaben

Die höchstrichterliche Rechtsprechung hat diese Verhaltensweise über lange Jahre gutgeheißen. Dies hat sich in den letzten Jahren geändert. Der BFH hat dem Bundesverfassungsgericht Vorlagebeschlüsse vom 22.10.2014 und 17.12.2014 unterbreitet, wonach die Einheitsbewertung auf den 01.01.1964 spätestens ab dem Bewertungsstichtag 01.01.2009 verfassungswidrig sei.

Der Verstoß gegen den verfassungsrechtlichen Gleichheitsgrundsatz ergibt sich daraus, dass sich mehr als 50 Jahre nach dem Stichtag nicht nur die absoluten Werte gewaltig verändert haben sondern auch die Wertrelationen zueinander. Dies gilt z. B. für Sanierungsgebiete oder die Aufwertung von ehemals industriellen Stadtgebieten zu exklusiven Wohngebieten. Andere insbesondere ländliche Immobilien

haben in der Wertrelation zu anderen Immobilien erheblich an Wert verloren. Das verfassungsrechtliche Problem ergibt sich also nicht aus dem Rückbezug als solchem sondern daraus, dass die Wertrelationen zwischen den Grundstücken und den Immobilien sich verändert haben.

III. Reformzwang

In der Fachliteratur wird einhellig die Meinung vertreten, dass die Verfassungswidrigkeit gegeben sei und dass dies vom Bundesverfassungsgericht bestätigt werden wird. Daher ergibt sich zwangsläufig ein Reformbedarf. Bei einer Reform steht man vor der sehr großen Herausforderung, den gesamten Grundstücks- und Immobilienbestand in Deutschland auf einen bestimmten Stichtag neu zu bewerten.

Die Reform ist alternativlos, da eine Verfassungswidrigkeit dazu führen würde, dass die Grundsteuer nicht mehr erhoben werden darf. Den Kommunen würde damit eine zentrale Finanzquelle entgehen.

In den vergangenen zwei Jahrzehnten wurden diverse Lösungsmodelle diskutiert, nicht jedoch ernsthaft angegangen. Das zu erwartende Verfassungsgerichtsurteil hat nunmehr den Handlungsdruck erheblich erhöht, so dass sich die Mehrheit der Länder auf Reformgrundsätze und einen Zeitplan verständigt hat.

IV. Einigung der Länderfinanzminister

Am 03.06.2016 haben sich die Länderfinanzminister auf einen solchen Reformvorschlag zur Grundsteuer geeinigt, wenn auch gegen die Stimmen von Bayern und Hamburg.

Die generelle Vorgabe lautet, dass die Grundsteuer aufkommensneutral sein soll, also nicht zu einer flächendeckend höheren Grundsteuerbelastung führen soll. Bei dieser Vorgabe hat eine Rolle gespielt, dass von der Grundsteuer nicht etwa nur reiche Grundbesitzer betroffen sind sondern alle Mieter, weil die Grundsteuer zu den umlegbaren Nebenkosten der Miete gehört.

Das grundsätzliche Prinzip eines Einheitswertes multipliziert mit einer Steuermesszahl und wiederum multipliziert mit dem individuellen Hebesatz der Gemeinde soll beibehalten werden. Als Stichtag wurde der 01.01.2022 ins Auge gefasst mit der Zielsetzung, die Neubewertung in 2027 vollendet zu haben. Die Aufteilung in Grundvermögen und land- und forstwirtschaftliches Vermögen wird fortgeführt. Die bisherige Unterscheidung in verschiedene Grundstücksarten wie z.B. Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Gewerbliche Immobilien etc. soll entfallen.

V. Bewertungsverfahren

Grundgedanke der Neubewertung ist das Sachwertverfahren, das sich aus der Addition von Bodenwert und Gebäudewert ergibt. Dieser Wert wird mit dem neuen Begriff Kostenwert bezeichnet, da er nicht mehr auf die Ertragsfähigkeit abstellt.

Das Sachwertverfahren orientiert sich in seiner Ermittlung an der vom Bundesfinanzministerium (BMF) am 02.03.2016 veröffentlichten Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück (Kaufpreisaufteilung) mit Stand Januar 2016.

Der Grund und Boden wird nach dem sogenannten Bodenrichtwert bewertet; diese Bodenrichtwerte dürften inzwischen flächendeckend in der Bundesrepublik Deutschland abrufbar sein.

Beim Gebäudewert wird zunächst zwischen drei Baujahresgruppen differenziert, nämlich vor 1995, 1995 bis 2004 und ab 2005. Bei den älteren Gebäuden ist der Sachwert niedriger als bei den jüngeren.

Zusätzlich wird ein Altersabschlag berücksichtigt, maximal jedoch bis auf 30 % des Gebäudeherstellungswertes. Wegen dieser Mindestbewertung hält man eine zusätzliche Klassifizierung für Baujahre, die wesentlich älter als 1995 sind, nicht für notwendig.

Wichtig ist, dass beim Gebäude nach dem Sachwertverfahren nicht die Nutzfläche sondern die Bruttogrundfläche bewertet

wird, die im Wesentlichen aus der Geschossfläche einschließlich Keller und Dach sowie überdeckten Flächen (Balkon) besteht. Die Bruttogrundfläche ist daher deutlich höher als die Nutzfläche. Da die Bruttogrundfläche im Weiteren mit sogenannten Normalherstellungskosten multipliziert wird, hätte die Verwechslung dieser beiden Zahlen eine immense Auswirkung. So liegt bei einem unterkellerten Einfamilienhaus die Bruttogrundfläche im Regelfall bei dem 2,3-fachen der Nutzfläche und bei einem Mehrfamilienhaus beim 1,9-fachen (Angaben jeweils vom BMF). Betragen also die relevanten Normalherstellungskosten (NHK) bei einem MFH € 985 je m² BMF, muss die als Angabe zur Verfügung stehende Nutzfläche mit € 1.871,50 (985 x 1,9) multipliziert werden.

Nach den Vorstellungen der Länder sollen die Pauschal-Herstellungskosten automatisiert beim Liegenschaftskataster abrufbar sein.

Die Bewertung eines Mehrfamilienhauses könnte also wie folgt aussehen:

Grundsteuerreform

Sachwertverfahren: Kostenwert

Mehrfamilienhaus, Baujahr 1978, Nutzfläche 640 m²

1. Bodenwert

Fläche	Bodenrichtwert €/m ²	Bodenwert	
700,00	650,00	455.000,00	455.000,00

2. Gebäudewert

	Bruttogrundfläche (BGF)	Nutzfläche	Gebäudewert	
Normalherstellkosten (NHK) lt. Tabelle Stufe 2	718,00			
Faktor	1,90	1.364,20	873.088,00	
Alter (2022)	44 Jahre			
Lebensdauer	70 Jahre			
Wertminderung	62,86%			
			- 324.289,83	
			548.798,17	<u>548.798,17</u>

Kostenwert

1.003.798,17

VI. Kritik und Fazit

Die Vorstellungen der Länder zur Bewertung der Immobilien orientieren sich am Sach- und nicht am Verkehrswert. Eine Immobilie in einer sehr guten Wohnlage wird genauso hoch bewertet wie eine gleich alte und große Immobilie in einer sehr schlechten Wohnlage. Insoweit wird das vom BFH in seinem Vorlagebeschluss zentrale Argument der unterschiedlichen Wertentwicklung nur mangelhaft gewürdigt. Es bleibt abzuwarten, ob es tatsächlich bei diesem Kostenwertmodell bleibt oder nicht. In der Literatur werden Meinungen vertreten, dass allein der Bodenwert maßgeblich sein soll, der leicht abrufbar ist und in seiner Entwicklung automatisch den Verkehrswert abbildet.

Es bleibt spannend, wie die Reform gesetzgeberisch weiterentwickelt wird. Die grundlegenden Ermittlungsmethoden wie Bodenrichtwerte und Kostenwert sind bereits weitgehend vorhanden. Das ändert nichts daran, dass eine Bewertung von ca. 35 Millionen Grundstücken und Gebäuden eine immense Kraftanstrengung darstellt.

Information:

Der Inhalt dieser Information wurde nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt. Mit Rücksicht auf die Komplexität der angesprochenen Themen und den ständigen Wandel der Rechtsmaterie bitten wir um Verständnis, wenn wir unsere Haftung und Gewährleistung auf Beratungen in individuellen Einzelaufträgen nach Maßgabe unserer Auftragsbedingungen beschränken und sie i. Ü., d. h. für diese Informationen ausschließen