

Bundesverfassungsgerichtsurteil zur Grundsteuer – Bedeutung für Eigentümer und Mieter

Die Steuer auf Grundeigentum (Grundsteuer) betrifft neben Grundeigentümern regelmäßig auch Mieter. Sie wird von den Kommunen jährlich wiederkehrend erhoben und dient der Finanzierung der Kosten, die Grundstücke für die Kommunen verursachen, wie etwa Kosten der Infrastruktur. Vermieter legen die durch die Erhebung der Grundsteuer entstehenden Kosten regelmäßig auf ihre Mieter um.

Berechnungsgrundlage der Grundsteuer ist der vom Finanzamt festgestellte Einheitswert. Das System der Einheitsbewertung für Grundeigentum ist davon geprägt, dass in regelmäßigen Zeitabständen eine allgemeine Wertfeststellung (Hauptfeststellung) stattfindet. Diese Hauptfeststellung soll gemäß § 21 Abs. 1 BewG alle sechs Jahre für bebaute und unbebaute Grundstücke erfolgen. Ziel der Bewertungsregeln ist es, Einheitswerte zu ermitteln, die dem Verkehrswert der Grundstücke zumindest nahekommen. Der Verkehrswert ist die Bezugsgröße, an der sich die Ergebnisse der Einheitsbewertung im Hinblick auf Art und Umfang etwaiger Abweichungen zur Beurteilung einer gleichheitsgerechten Besteuerung messen lassen müssen.

Die Jahresgrundsteuer wird wie folgt berechnet: der Einheitswert wird zunächst mit der im Grundsteuergesetz festgelegten Grundsteuermesszahl, anschließend mit dem von der Gemeinde festgesetzten Hebesatz, multipliziert. Der Hebesatz wird durch Beschluss des Gemeinderates im Rahmen der Haushaltssatzung oder einer speziellen Hebesatzsatzung festgelegt.

Mit Urteil vom 10.04.2018 hat das Bundesverfassungsgericht die Regelung des Bewertungsgesetzes zur Einheitsbewertung von Grundvermögen für verfassungswidrig erklärt. Es hat in seiner Entscheidung kritisiert, dass der Gesetzgeber den Zyklus der periodischen Wiederholung von Hauptfeststellungen seit dem 1. Januar 1964 ausgesetzt hat, die Berechnung der Jahresgrundsteuer also auf Grundlage von Einheitswerten erfolgt, welche die in der Zwischenzeit eingetretenen verkehrswertrelevanten Veränderungen nicht mehr abbilden. Das Festhalten des Gesetzgebers an dem Hauptfeststellungszeitpunkt vom 1. Januar 1964 führe zu gravierenden und umfassenden Ungleichbehandlungen bei der Bewertung von Grundvermögen. Die seit mehr als 50 Jahren nicht mehr angepassten Einheitswerte für Grundbesitz sind infolgedessen mit dem Gleichheitssatz aus Artikel 3 Abs. 1 GG unvereinbar.

Der Gesetzgeber hat nun bis zum 31. Dezember 2019 Zeit, die Bewertungsregeln für die Berechnung der Grundsteuer anzupassen. Bis dahin gelten die bisher angewandten Einheitswerte mit Stand 1. Januar 1964 und die darauf beruhende Erhebung von Grundsteuer fort. Aufgrund des zu erwartenden außergewöhnlich hohen Umsetzungsaufwandes im Hinblick auf Zeit und Personal gelten die beanstandeten Bewertungsregeln danach noch weitere fünf Jahre fort, allerdings nicht länger als bis zum 31. Dezember 2024.

Für eine Reform zur Grundsteuer gibt es bereits verschiedene Vorschläge. Hierzu ein Kurzüberblick:

1. Mieterverbände fordern, eine Umlegung der Grundsteuer über die Mietnebenkosten auf die Mieter ganz abzuschaffen. Die Grundsteuer sei eine reine Eigentumssteuer. Ob dieser Ansatz letztendlich dazu führen würde, dass die Kosten der Grundsteuer nicht mehr auf die Mieter

umgelegt würden, ist fraglich. Die Vermieter würden vermutlich versuchen, sich die Kosten der Grundsteuer über höhere Nettokaltmieten zurückzuholen.

2. Bei dem sog. „Kostenwertmodell“ berechnet sich die Grundsteuer nach einer Kombination Grundstückswert und Gebäudewert. Gerechnet würde mit aktuellen Bodenwerten und Baukosten. Die daraus resultierenden Werte wären aber wohl um ein Vielfaches höher als die aktuellen Einheitswerte, so dass dieses Modell besonders teuer für Grundeigentümer und Mieter werden dürfte.
3. Das sog. „Südländer-Modell“ der Länder Hessen, Bayern und Baden-Württemberg sieht eine Grundsteuer vor, die nach Grundstücksgröße, Nutzfläche und Nutzungsart bemessen wird. Unterschiedliche Nutzungsarten könnten über Multiplikatoren abgebildet werden.
4. Das sog. „Bodenwertmodell“ unterscheidet nicht zwischen bebauten und unbebauten Grundstücken. Die Höhe der Grundsteuer orientiert sich allein an dem jeweiligen Bodenwert, so dass Grundstücksspekulationen gerade in Großstädten unattraktiver werden und in der Folge Grundstückspreise aufgrund des höheren Grundstücksangebots sinken würden.

Grundeigentümer und Mieter dürften daher die anstehende Reform durch den Gesetzgeber gleichermaßen mit Spannung erwarten.

Björn Lippke

Rechtsanwalt

in der Kanzlei **KH&S**

Dr. Kruse, Hansen & Sielaff

Rechtsanwälte, Fachanwälte, Notare,

Stuhrs Allee 35, 24937 Flensburg,

Tel. 0461 – 5 20 77 0

(Diesen Beitrag sowie alle früheren Beiträge können Sie unter www.khs-flensburg.de nachlesen)