

37. Berliner Steuerforum

# Reform der Grundsteuer

Mario Mühlbauer  
Berlin, 22.11.2018

# Anlass

Bemessungsgrundlage der Grundsteuer ist verfassungswidrig

- Gleichheitssatz des Grundgesetzes ist verletzt
- Bis Ende 2019 muss ein neues Gesetz stehen, ab Anfang 2025 muss es angewendet werden
- Zur Belastungsentscheidung besteht großer Spielraum
- Sie muss folgerichtig und gleichheitsgerecht umgesetzt werden
- Typisierungen und Pauschalierungen in gewissem Maße zulässig

# Problemfelder

## Einfaches und rechtssicheres Modell wünschenswert

- Unterschiedliche Ausgangslagen bei Kommunen und Länder hinsichtlich Personalressourcen, IT, Datenbestand, etc.
- Fehlender Bausachverstand und IT-Affinität bei den Immobilieneigentümern
- Heterogene Bauweise der Gebäude
- Mehrbelastungen für Mieter und Immobilieneigentümer sollen vermieden werden
- Vermeidung eines erheblichen administrativen Erhebungsaufwand
- Vermeidung von wirtschaftlichen und sozialen Verwerfungen
- Vermeidung von Einnahmeausfällen bei den Kommunen
- ...

# Reformalternativen

## Diskutierte Modelle

- Kostenwertmodell
  - Bodenrichtwert
  - Stark pauschalisierte bundeseinheitliche Herstellungskosten für Gebäude
- Bodenwertmodell
  - Bodenrichtwert zu 80%
- Flächen-/Äquivalenzmodell
  - Nutzungsabhängige Zuweisung fester € je qm

# Verkehrswertnahe Verfahren

## Kostenwert- und Bodenwertmodell

- Immanentes Risiko der Verfassungswidrigkeit
  - Einerseits soll es einfach sein
  - Andererseits genau und aktuell
- Für Massenbewertung zu aufwändig und mit hohem fortlaufenden Verwaltungsaufwand verbunden
- Vereinfachte Bewertungsverfahren sind abzulehnen (heterogene Immobilien, Gefahr der Verfassungswidrigkeit)
- Orientieren sich am Prinzip der Leistungsfähigkeit
  - Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit wird aber schon von anderen Steuern abgeschöpft
  - Gerechtigkeitsfrage ergibt sich vielmehr aus der Nutzung des Grundstücks

# Flächenmodell

## Äquivalenzmodell

- Charakter der Grundsteuer als Objektsteuer und Infrastrukturabgabe kommt zum Ausdruck
- Einfach, verständlich und rasch umsetzbar
- Administrativer Aufwand kann gering gehalten werden (ALKIS)
- Verfassungskonforme Differenzierung unterschiedlicher Grundstücke und Gebäude mit ihren Nutzungsintensitäten möglich
- Nutzer hat Grundsteuer zu tragen

# Zusammenfassung

## Äquivalenzmodell vorzugswürdig

- Reform muss wirtschaftliche und soziale Verwerfungen vermeiden, die verkehrswertorientierte Modelle aufgrund der damit verbundenen Substanzbelastung und der regional weit auseinanderhaltend Grundstückspreisentwicklung mit sich bringen würden
- Schnelle Umsetzung und Vermeidung eines großen administrativen Aufwands kann nur mit Äquivalenzmodell erreicht werden
- Gleichmäßigere Verteilung der Steuerlast unter den Steuerpflichtigen und geringere Streit anfälligkeit im Äquivalenzmodell gewährleistet

# Aktueller Stand

## Kehrtwende vollzogen?

- Ursprünglich waren Verkehrswertmodelle die bevorzugte Lösung der Länder und das flächenbezogene Äquivalenzmodell wurde mehrheitlich abgelehnt (Ausnahme: Bayern)
- Aktuell wohl Mehrheit der Bundesländer auf flächenbasiertes Modell umgeschwenkt
- BMF befindet sich in Abstimmung mit den Bundesländern
- Finanzminister Scholz möchte bis Weihnachten einen Gesetzentwurf vorlegen
- Gerüchten zur Folge wird es wohl ein irgendwie geartetes Flächenmodell sein
- Ob Grundsteuer A reformiert und Grundsteuer C kommen soll, wird ebenfalls noch diskutiert
- Aber: Nix g'wiß woas ma ned!