

# GRUNDSTEUERREFORM – MIETER FÜRCHTEN AUSWIRKUNGEN

Mit Urteil vom 10. April 2018 hat das Bundesverfassungsgericht die derzeitige Erhebungsform der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und dem Gesetzgeber eine Frist bis Ende 2019 gesetzt, eine neue Form zu entwerfen und das Verfahren zu reformieren. Aktuelle Pläne versetzten jedoch viele in Aufregung.

**Derzeitige Ermittlungssystematik nicht zeitgemäß**  
Bisher wurde die Grundsteuer auf Basis eines Einheitswertes berechnet. Dieser wird vom Finanzamt festgelegt und setzt sich aus zahlreichen Faktoren wie beispielsweise der Grundstücksart oder dem Baulter des Hauses zusammen. Die Einheitswerte wurden in Ostdeutschland zuletzt im Jahr 1935 und in Westdeutschland 1964 festgestellt, obwohl das Bewertungsgesetz prinzipiell einen 6-Jahres-Turnus vorschreibt. Aus dem vom Finanzamt festgestellten Einheitswert wird durch die Multiplikation mit einer durch die Grundstücksart festgelegten Steuermesszahl der Grundsteuermessbetrag errechnet. Dieser wird sodann mit einem von den Kommunen individuell festgelegten Hebesatz multipliziert, woraus sich die Jahresgrundsteuerbelastung ergibt. Das Bundesverfassungsgericht sah insbesondere in der fehlenden Anpassung der Einheitswerte ein verfassungswidriges Verhalten, welches dazu führt, dass Grundstücksbesitzer in bestimmten Lagen einen viel zu niedrigen Satz, in anderen Lagen jedoch einen auf den aktuellen Wert bezogen deutlich zu hohen Beitrag zahlen.

„Die Grundsteuer wurde für verfassungswidrig erklärt.“



sieht vor, dass der neue für die Berechnung herangezogene Wert sich aus dem Grundstücks- und dem Gebäudewert errechnet. Dabei solle der Grundstückswert mithilfe des sogenannten Bodenrichtwertes ermittelt werden. Beabsichtigt ist, den Gebäudewert bei den Baukosten anzusetzen und

**Wie gerecht wird die neue Grundsteuer? Die verschiedenen Reformmodelle werden heftig diskutiert.**

das Alter der Immobilie wertmindernd zu berücksichtigen. Ansonsten sollen die bisherigen Regelungen beibehalten werden. Gegen diese Variante formiert sich allerdings Widerstand.

So sieht beispielsweise der aktuelle Erste Bürgermeister Hamburgs, Peter Tschentscher, in der Entwicklung das Risiko eines drastischen Anstiegs der Belastung. So könne es teilweise zu Steigerungen der Steuerlast von über 500 % kommen. Da es als Eigentümer erlaubt ist, die Grundsteuerbelastung auf den Mieter umzulegen, kommt es somit aus Sicht der Kritiker zu einem Verdrängungseffekt von Mietern, die sich derzeit die bereits hohen Mieten in den Großstädten gerade noch leisten können. Durch eine noch höhere Belastung könnte dies jedoch dazu führen, dass diese Menschen aus der Stadt verdrängt werden. Die Befürworter sehen darin allerdings den gerechtesten und besten Weg. Die Gegner der „Grundsteuer als Vermögensteuer“ sehen im Wesentlichen zwei verschiedene Wege.

## Aktuelle Reformvorschläge der Bundesländer

Nun stehen von Seiten der Politik mehrere Vorschläge im Raum, die unterschiedliche Rückendeckung in den verschiedenen Parteien genießen. Der von der Mehrheit der Länder derzeit getragene Vorschlag



Das derzeit sogenannte „Bayern-Modell“, ursprünglich als „Südländer-Modell“ bezeichnet (Vorschlag ursprünglich auch von Baden-Württemberg und Hessen unterstützt), spricht sich für eine einfache Berechnung der Grundsteuer auf Basis der Grundstücksgröße und Wohn- beziehungsweise Nutzfläche aus. Umweltverbände, Mieterbund, Industrie und Wirtschaftsforscher sehen hingegen ein auf Bodenwerten basiertes System als beste Alternative an.

### Aktuelle Überlegungen der Bundesregierung zur Grundsteuerreform

Mittlerweile hat sich auch die Bundesregierung aufgrund der Anfrage diverser Abgeordneter der FDP-Fraktion zur Reform der Grundsteuer zu Wort gemeldet. In diesem Zusammenhang hat sie den großen Spielraum bei der Bestimmung des Steuergegenstandes und der Wahl der Bemessungsgrundlage bestätigt. Insbesondere weist die Bundesregierung darauf hin, dass es bei der Wahl der Besteuerungsgrundlage nicht zu einer alleingültigen Lösung kommen muss. Jedoch sollte die Bemessungsgrundlage den Belastungsgrund der Grundsteuer erfassen und dabei den Bezug der Wirtschaftsgüter zueinander möglichst realitätsnah darstellen. Ob sich die Bundesregierung weiterhin für die gesamte Umlagefähigkeit der Grundsteuer im Vermieter-/Mieterverhältnis einsetzen wird, hat sie in ihrer Stellungnahme nicht abschließend geklärt.

Außerdem hält die Bundesregierung eine Einführung einer Grundsteuer C, die speziell für unbebaute Flächen gelten und die Eigentümer dazu verleiten soll, ihre Grundstücke zu bebauen bzw. zu verkaufen, für nicht sachgerecht und verfassungsrechtlich bedenklich. In diesem Zusammenhang ist auf die Verfassungswidrigkeit der Einheitswerte aus 1964, an die eine Grundsteuer C anknüpfen soll, zu verweisen. Eine potenzielle Einführung und Ausgestaltung sei im Rahmen der Grundsteuerreform zu beschließen. ●

### FAZIT

Insgesamt bleibt abzuwarten, welcher der Vorschläge sich letztendlich durchsetzt und wie die Folgen dessen von den Bürgern aufgenommen werden. Spätestens bis Ende 2019 wird darüber mehr Klarheit herrschen, da das Gesetz zu diesem Zeitpunkt verabschiedet sein muss. Bis 2025 gilt dann eine „Schonfrist“ für die aktuelle Regelung, unmittelbar danach muss die Neuregelung endgültig in Kraft treten.

Wilhelm Brox

Steuerberater

wilhelm.brox@curacon.de