



Grundsteuer

Position des Eigenheimerverbands Bayern e.V.



Überblick:

- Urteil des Bundesverfassungsgerichts
- Status Quo der Grundsteuer
- Mögliche Modelle der Zukunft
- Standpunkt des EHVB



Urteil des Bundesverfassungsgerichts (10.04.2018):

- Einheitsbewertung von Grundvermögen mit dem Grundgesetz unvereinbar.
- Hauptkritikpunkt, dass die Bewertungen seit 1964 nicht mehr angepasst wurden.
- Fristsetzung für eine Neuregelung der Bewertung des Grundvermögens (bis Ende 2019).
- Sofern o.a. Frist eingehalten wird, dürfen die bisherigen Regelungen für weitere fünf Jahre ab ihrer Verkündung, längstens aber bis spätestens Ende 2024 angewandt werden.



Status Quo zur Grundsteuer (I)

- Die Grundsteuer und ihre Bemessungsgrundlage, die Einheitswerte, sind durch ein Bundesgesetz geregelt.
- Soll gleichwertig den Aufwendungen der Kommunen für Infrastrukturausbau und -erhalt sein.
- Die Einnahmen aus der Grundsteuer stehen nach dem Grundgesetz den Gemeinden in Deutschland zu. Sie haben für die Grundsteuer ein Hebesatzrecht.
- Die Grundsteuer unterteilt sich in die Grundsteuer A für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke und die Grundsteuer B für alle übrigen Immobilien.

Vom Gesamtaufkommen aus der Grundsteuer in Höhe von ca. 14 Mrd. Euro im Jahr 2017 entfiel der Hauptteil von etwa 13 Mrd. Euro (93 Prozent) auf



Status Quo zur Grundsteuer (II)

- Die Grundsteuer unterteilt sich in:

Grundsteuer A

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Grundsteuer B

Alle übrigen Immobilien

Vom Gesamtaufkommen aus der Grundsteuer in Höhe von ca. 14 Mrd. Euro im Jahr 2017 entfiel der Hauptteil von etwa 13 Mrd. Euro (93 Prozent) auf die Grundsteuer B.



Status Quo zur Grundsteuer (III)

- Nach der Gewerbesteuer ist die Grundsteuer die zweitwichtigste kommunale Steuereinnahmequelle. (Haushaltsdeckungssatz 10 – 15 %).
- Einheitswert x Grundsteuermesszahl x Hebesatz
= jährliche Grundsteuer
- Grundstücksart und Höhe des Einheitswertes bestimmen die Grundsteuermesszahl. §§ 14 u. 15 GrStG
- Starke Unterschiede bei der Höhe der Hebesätze in Deutschland: Ingelheim am Rhein 80 Prozent, Witten/NRW 910 Prozent.



Mögliche Modelle der Zukunft

- Wertbasierte Modelle:
 - Verkehrswertmodell
 - Kostenwertmodell
 - Bodenwertmodell

- Physikalische Modelle:
 - Grundstücksgrößenmodell
 - Flächenmodell (oder Süd-Modell)



Verkehrswertmodell

- Alle 35 Millionen Grundstücke in Deutschland müssten hinsichtlich ihres Verkehrswertes neu bewertet werden.
- Bei allen 35 Millionen Grundstücke müsste nach der erstmaligen Neubewertung fortlaufend überprüft werden, ob eine Neubewertung durchgeführt werden muss.
- Enormer Arbeitsaufwand!
Aufgrund der Zeitvorgaben im Urteil des Bundesverfassungsgerichts praktisch nicht realisierbar.



Kostenwertmodell

- Verkehrswert des Grundstücks, Baukosten des Hauses und von der Kommune festgelegter Hebesatz.
Hier soll der Investitionsaufwand Grundlage der Steuerberechnung sein. Das Baujahr fließt in die Berechnung ein.
- Neubauten werden damit ungleich höher besteuert.
- Wegen des o.a. Effekts werden erforderliche Neubauten in Metropolregionen stark „gebremst“.
- Besonders aufwändige Wertermittlungen.



Bodenwertmodell

- Bewertung des Grund und Bodens anhand der von den Gutachterausschüssen in den Regionen ermittelten Bodenrichtwerte; Gebäude sollen mit fiktiven Investitionskosten bewertet werden.
- Hohe Gesamtzahl an neu zu bewertenden Gebäude stellt erheblichen Aufwand dar.

Im Bundesrat fand dieses Modell im November 2016 eine Mehrheit, dem allerdings die Bundesländer Bayern und Hamburg nicht zustimmten. Die Gesetzesinitiative des Bundesrates wurde vom Bund nicht aufgegriffen.



Grundstücksgrößenmodell

- Berechnung nach Grundstücksgröße.
Dieses rein physikalische Modell ist einfach umzusetzen und hat den Vorteil - unabhängig von steigenden Immobilienpreisen - keine Steuererhöhung durch die Hintertür zu sein.
- Belastet Eigentümer großer Grundstücke auf dem Land oder Unternehmen mit großen Betriebsflächen in den ländlichen Regionen überproportional stark.
- Hinsichtlich der Verfassungskonformität ist die Flächensteuer umstritten, denn sie besteuert wertvolle Immobilien in sehr guter Lage genauso hoch wie andere in schlechterer Lage.



Süd-Modell

- Beim Süd-Modell, das auf die Länder Baden-Württemberg, Hessen und Bayern zurückgeht, ist eine Bewertung der Immobilien nicht erforderlich. Hierbei werden lediglich die Flächen von Grundstück und Gebäude erhoben, um die Steuer zu berechnen.
- Auch dieses Modell birgt Tücken, denn obwohl die Grundstücksgrößen leicht zugänglich sind, gestaltet sich die Erhebung der Gebäudeflächen schwieriger.
- Bei dieser Berechnungsmethode werden Mehrfamilienhäuser tendenziell schlechter gestellt als Einfamilienhäuser, jedoch ergeben Berechnungen eine sich kaum verändernde Steuerlast.



Standpunkt des Eigenheimerverband Bayern

- Neues Modell muss aufkommensneutral sein.
- Neues Modell muss mit vernünftigem Aufwand umsetzbar sein.
- Die nicht-werte-basierten Modelle greifen bereits vorhandene Daten auf, sind einfacher umsetzbar, und bringen auch Verlässlichkeit für die Zukunft.
- Aktueller Favorit: Süd-Modell



**Vielen
Dank
für
die
Aufmerksamkeit**