

Noch keine Einigung in Sicht

Grundsteuerreform. Süd gegen Nord: Derzeit streiten sich die Bundesländer um eine Reform der Grundsteuer. Thüringen schlägt einen Mittelweg vor. Führt der zur Lösung?

Wolfgang Schmidt-Gorbac, optegra:hhl, Köln

Kaum zu glauben: Die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer beruht noch heute in Westdeutschland auf den sogenannten Einheitswerten von 1964 und in Ostdeutschland sogar auf denen von 1935. Es ist also nicht weiter verwunderlich, dass der Bundesfinanzhof (BFH) Mitte 2010 eine Neuordnung der Grundsteuer forderte. Die geltende Praxis sei verfassungsrechtlich bedenklich und verstoße gegen den allgemeinen Gleichbehandlungsgrundsatz.

Nun liegen drei Vorschläge zur Reform der Grundsteuer vor. Ginge es nach den Bundesländern Hessen, Baden-Württemberg und Bayern, würde die Höhe der Grundsteuer künftig pauschal anhand der Flächen des Grundstücks und der darauf errichteten Gebäude berechnet – Lage, Qualität und Wert der Gebäude spielten keine Rolle mehr. Der Vorteil dieser Regelung: Die mit hohem Aufwand und hohen Kosten verbundene Grundstücksbewertung durch die öffentliche Hand könnte entfallen. Die Steu-

erlast ließe sich für jedes Grundstück größtenteils vollautomatisiert erheben. Da die Fläche der Grundstücke und Gebäude als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer von Konjunkturzyklen unabhängig ist, könnten die Kommunen von einem stabilen Steueraufkommen profitieren.

Keine Steuergerechtigkeit mehr

Der Nachteil dieses Vorschlags: Nach Ansicht vieler Eigentümer bliebe bei diesem Modell die Steuergerechtigkeit auf der Strecke. Denn innerhalb einer Kommune wäre die Grundsteuerlast einer Immobilie einfacher Qualität in peripherer Lage künftig identisch mit der einer höherwertigen Immobilie gleicher Größe und Nutzung an einem Top-Standort. Blicke das gesamte Grundsteueraufkommen nach der Reform unverändert, würden Objekte einfacher Qualität im Zuge der Neuregelung stärker belastet. Die Grundsteuerlast von Eigentümern luxuriöser Villen hingegen würde tendenziell sinken.

Noch bleiben Fragezeichen:

Auf welcher Datenbasis soll die Grundsteuer berechnet werden?

Dass diese Regelung teilweise als ungerecht empfunden wird, liegt daran, dass die Grundsteuer unterschiedlich interpretiert werden kann. Ein Lager sieht sie als eine Art Vermögenssteuer. Dem anderen Ansatz zufolge wird die Grundsteuer hingegen als Ausgleich für die Kosten erhoben, die der Kommune für die Bereitstellung der Infrastruktur rund um die jeweilige Immobilie entstehen. Da sowohl das einfache Einfamilienhaus als auch die luxuriöse Villa unabhängig vom Wert des Grund und Bodens vergleichbare finanzielle Leistungen der Kommune für Erschließung, Ver- und Entsorgung verursachen, ist auch eine vergleichbare Steuerlast nicht zwingend ungerecht.

Die Länder Bremen, Berlin, Niedersachsen und Schleswig-Holstein, die den zweiten Reformvorschlag vorgelegt haben, schlagen dennoch einen anderen Weg ein. Sie wollen künftig die Verkehrswerte der Immobilien zur Berechnungsgrundlage machen. Der Vorteil: Da sich die Steuerlast nach dem Wert und nicht ausschließlich nach der Größe und Nut-

zung bemisst, müssten Eigentümer von höherwertigen Immobilien auch einen größeren Anteil am Steueraufkommen tragen. Das Leistungsprinzip und die Steuergerechtigkeit blieben gewahrt. Die Nachteile: Zum einen wäre der Verwaltungsaufwand bei der regelmäßigen Neubewertung immens. Zum anderen ist der Grundstückswert eine der streitanfälligsten Bemessungsgrundlagen. Als weiterer Nachteil kommt hinzu, dass die Grundsteuer dann von wirtschaftlichen Zyklen abhängig wäre.

Mittelweg aus Thüringen

Einen Mittelweg skizziert der Reformvorschlag aus Thüringen. Diesem Modell zufolge soll der Wert des Grundstücks mithilfe der Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse berechnet werden. Die

Auf einen Blick

- › Ginge es nach den Vorstellungen von Hessen, Baden-Württemberg und Bayern, würde die Höhe der Grundsteuer künftig pauschal anhand der Flächen des Grundstücks und des Gebäudes berechnet.
- › Bremen, Berlin, Niedersachsen und Schleswig-Holstein wollen Verkehrswerte zur Berechnungsgrundlage machen.
- › Ein Kompromissvorschlag kommt aus Thüringen.

aufstehenden Gebäude sollen jedoch pauschal nach der Bruttogeschossfläche besteuert werden. Für die Gebäude sieht der Thüringer Entwurf nur eine Differenzierung nach Wohnfläche und Nicht-Wohnfläche vor.

Die Entscheidung für eines der drei Modelle wird allerdings noch einige Monate auf sich warten lassen. Die Finanzminister der Länder einigten sich auf einer Konferenz Ende Januar darauf, alle drei Modelle zunächst rund ein Jahr zu testen. Anhand einer Stichprobe von 10.000 ausgewählten Fällen wollen die Länder untersuchen, wie sich die drei Vorschläge auf die Höhe der Grundsteuer auswirken. Erst Ende 2011 soll eine Entscheidung fallen.

Fest steht: Selbst bei Aufkommensneutralität der Reform wird es – unabhängig davon, welcher der Reformvorschläge sich durchsetzt – zu Verschiebungen der Steuerbelastung kommen. Dies wird nicht nur Eigentümer, sondern vor allem Mieter treffen, denn die Grundsteuer darf vollständig auf die Mieter umgelegt werden. ←|