

Federführung: Kämmerei	Datum: 16.05.2018
Sachbearbeiter: Horst Etzel	AZ: 965.00

Beratungsfolge	Termin	
Verwaltungsausschuss	05.06.2018	Kenntnisnahme

Gegenstand der Vorlage
Verfassungswidrigkeit der Grundsteuer

Sachverhalt:

Am 10.04.2018 hat das Bundesverfassungsgericht das Urteil zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer verkündet (Urteil vom 10. April 2018 - 1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12). In der Pressemitteilung Nr. 21/2018 hat das Gericht dazu Stellung genommen: Die Regelungen des Bewertungsgesetzes zur Einheitsbewertung von Grundvermögen in den „alten“ Bundesländern seien jedenfalls seit dem Beginn des Jahres 2002 mit dem allgemeinen Gleichheitssatz unvereinbar. Das Festhalten des Gesetzgebers an dem Hauptfeststellungszeitpunkt von 1964 führe zu gravierenden und umfassenden Ungleichbehandlungen bei der Bewertung von Grundvermögen, für die es keine ausreichende Rechtfertigung gebe. Das Gericht hat - was im Vorfeld allgemein erwartet worden war - die Bewertungsvorschriften für verfassungswidrig erklärt und bestimmt, dass der Gesetzgeber spätestens bis zum 31. Dezember 2019 eine Neuregelung zu treffen habe. Bis zu diesem Zeitpunkt dürften die verfassungswidrigen Regeln weiter angewandt werden. Nach Verkündung einer Neuregelung dürften sie für weitere fünf Jahre ab der Verkündung, längstens aber bis zum 31. Dezember 2024 angewandt werden.

Unsere Grundsteueränderungsbescheide mit der Hebesatzerhöhung wurden ab 11.04.2018 zugestellt. Wieder erwarten sind keine Widersprüche eingegangen, die sich auf die Verfassungswidrigkeit der Grundsteuer beziehen.

Durch das Urteil sind in Deutschland nun rund 35 Millionen Grundstücke neu zu bewerten. Über das Berechnungsmodell wird in der Politik noch gestritten. Das Gesetz ist jedoch bis 31.12.2019 in Kraft zu setzen. Danach haben die Finanzämter Zeit bis 31.12.2024 die Bewertung durchzuführen und neue Einheitswerte festzustellen. Zum 01.01.2025 haben die Gemeinde die neuen Werte dann anzuwenden.

Dies wird nicht einfach sein. Bei ca. 4.000 Grundstücken werden wir zum Stichtag 01.01.2025 die neuen Einheitswerte erfassen müssen. Dies wird Personal binden.

Grundsätzlich soll die neue Einheitsbewertung nicht zu einem Steuermehraufkommen führen. Dies ist dann über die Hebesätze der Grundsteuer zu regeln. Es wird aber sicher auch zu Erhöhungen im Einzelfall gegenüber bisher kommen, da sich sicherlich Verschiebungen innerhalb der Bewertungsarten ergeben werden.

In der Diskussion für die Neuregelung sind im Wesentlichen drei Modelle:

- Das Bodenwertmodell:

Im Bodenwertmodell wird in erster Linie der Wert eines Grundstücks für die Höhe der fälligen Steuer zugrunde gelegt.

- Das Kostenwertmodell: In diesem Modell fließen auch Bau- oder Sanierungskosten für die Häuser auf dem Grundstück mit ein. Dieses Modell hatte 2016 eine Mehrheit der Länder vorgelegt.

- Das Äquivalenzmodell: Beim Äquivalenzmodell wäre vor allem die reine Fläche von Grundstücken und Gebäuden Grundlage für die Steuerhöhe, weniger der Wert der Fläche und Immobilien.

Welches Modell sich durchsetzen wird bleibt abzuwarten.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Finanzierung:

Letzte Beratung:

Anlageverzeichnis: