



Grundsteuer: Bundesverfassungsgericht erklärt Einheitsbewertung für verfassungswidrig

10.04.2018 Fachinformation

Das Bundesverfassungsgericht hat am 10. April 2018 das Urteil zur Einheitsbewertung bei der Grundsteuer gesprochen. Demnach ist das jetzige System verfassungswidrig und soll spätestens bis zum 31. Dezember 2019 reformiert werden. Bis zu diesem Zeitpunkt dürfen die derzeit geltenden Regeln weiter angewandt werden. Die Wohnungswirtschaft sieht ein reines Flächenmodell als richtigen Weg für die nun überfällige Reform an.

Nach Verkündung einer Neuregelung dürfen sie für weitere fünf Jahre ab der Verkündung, längstens aber bis zum 31. Dezember 2024 angewandt werden. Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW forderte den Gesetzgeber auf, nun zügig tätig zu werden. "Weg von den teilweise auch spekulativen Werten hin zu den Flächen", erklärte GdW-Präsident Gedaschko. Der GdW-Chef gab zu bedenken, dass ein regelmäßig anzupassendes wertorientiertes System die ohnehin in den Ballungsräumen stark steigenden Mieten noch zusätzlich befeuert. "Ein Systemwechsel ist nun dringend geboten", so Gedaschko.

BBU-Vorstand Maren Kern: "Wir brauchen bei der Grundsteuer jetzt schnell Klarheit. Besonders wichtig aus Sicht der sozialen Wohnungswirtschaft in Berlin-Brandenburg: Die Reform muss erstens aufkommensneutral sein und darf zweitens keinesfalls zu Mehrbelastungen von Mieterinnen und Mietern in den Städten führen. Beides ließe sich wohl am besten mit dem von Hamburg vorgeschlagenen Flächenmodell umsetzen."

Reform überfällig

Bereits der letzte Koalitionsvertrag hatte den Reformbedarf bei der Grundsteuer aufgenommen und eine Änderung in Aussicht gestellt, dabei die Initiative jedoch den Ländern überlassen, die Ende 2016 einen Gesetzentwurf vorgelegt haben. Dieser wurde allerdings nicht mehr beraten. Das mit dem Ländermodell vorgeschlagene "Kostenwertverfahren" wird in den Ballungsräumen durch die Bodenrichtwerte dominiert und spiegelt deshalb die Ertragskraft der Immobilien nicht wider. Es wurde in einem Gutachten im Auftrag der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland BID von Professor Johanna Hey vom Institut für Steuerrecht an der Universität Köln untersucht und für verfassungswidrig eingestuft. Aber auch eine reine "Bodenwertsteuer" ist ungeeignet, da sie in den Ballungsräumen ebenfalls die Mieten treibt.

Aus Sicht der Wohnungswirtschaft muss eine Grundsteuerreform aufkommensneutral erfolgen und eine Bemessungsgrundlage zu Grunde legen, die ohne hohen Verwaltungsaufwand ermittelbar ist und den Mietwohnungsbereich angemessen berücksichtigt. Damit ist ein Sachwertverfahren wie das Kostenwertverfahren nicht geeignet. "Darüber hinaus darf eine Grundsteuerreform nicht zu einer Erhöhung der Mietbelastung führen", erklärte Gedaschko. An diesen Kriterien hat die Wohnungswirtschaft alle in der Vergangenheit diskutierten Modelle gespiegelt und die meisten der Modelle halten diesen Kriterien nicht Stand. "Das System muss einfach und leicht umsetzbar sein", so Gedaschko. Die Wohnungswirtschaft favorisiert deshalb ein reines Flächenmodell, das künftig keine Neubewertungen erforderlich machen würde. Umfassende Probeberechnungen ergeben, dass ein solches Flächenmodell im Verhältnis zur bisherigen Bemessungsgrundlage Einheitswerte die wenigsten Veränderungen für die Mieter ergeben würde. Außerdem kann es mit dem Äquivalenzprinzip begründet werden.

Die Pressemitteilung des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 zum Urteil finden Sie hier:

<http://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2018/bvg18->

021.html

<https://bbu.de/beitraege/grundsteuer-bundesverfassungsgericht-erklaert-einheitsbewertung-fuer-verfassungswidrig>