Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Grundsteuerreform

Ausgangslage

Modelle

Dr. Werner Fliescher

05.07.2018

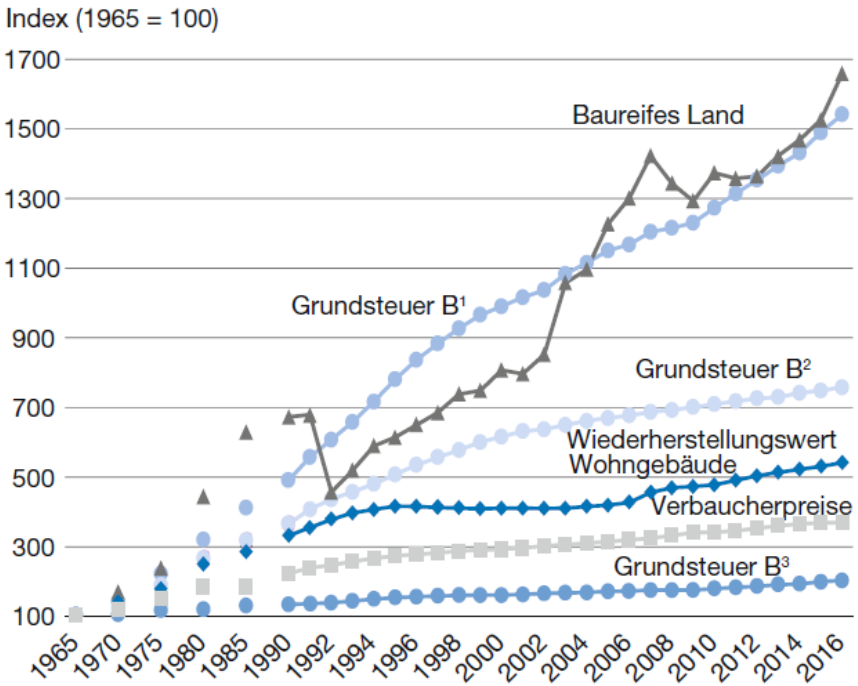
Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Jetziger Zustand

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Entwicklung: + 47.42 % / VPI + 23,23 %

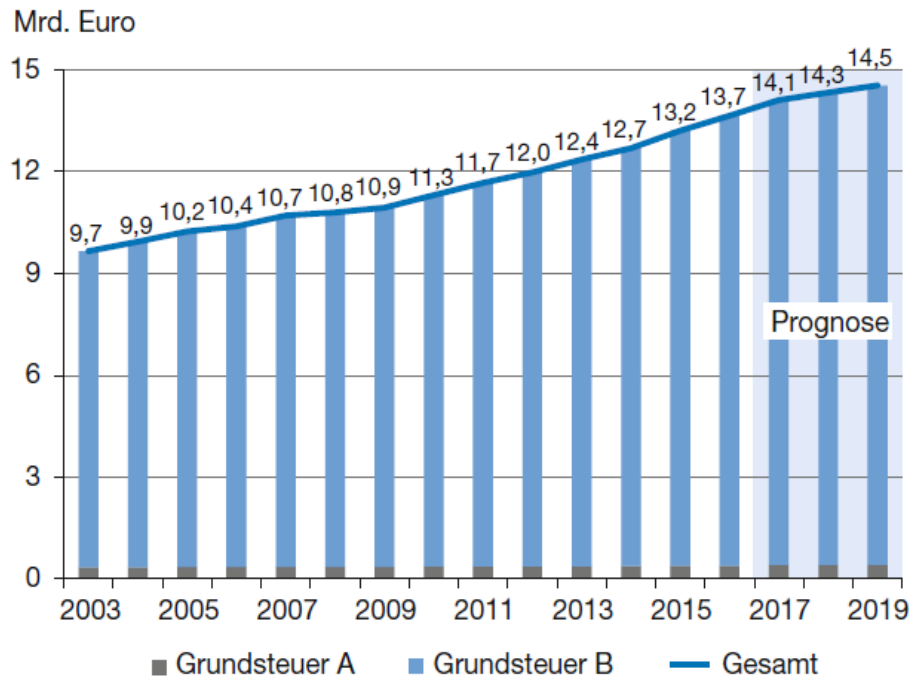
Entwicklung der Grundsteuer B und ausgewählter Preisindizes



¹ Insgesamt. ² Grundbeträge. ³ Hebesätze.

Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen.

Grundsteuervolumen 2003 bis 2019

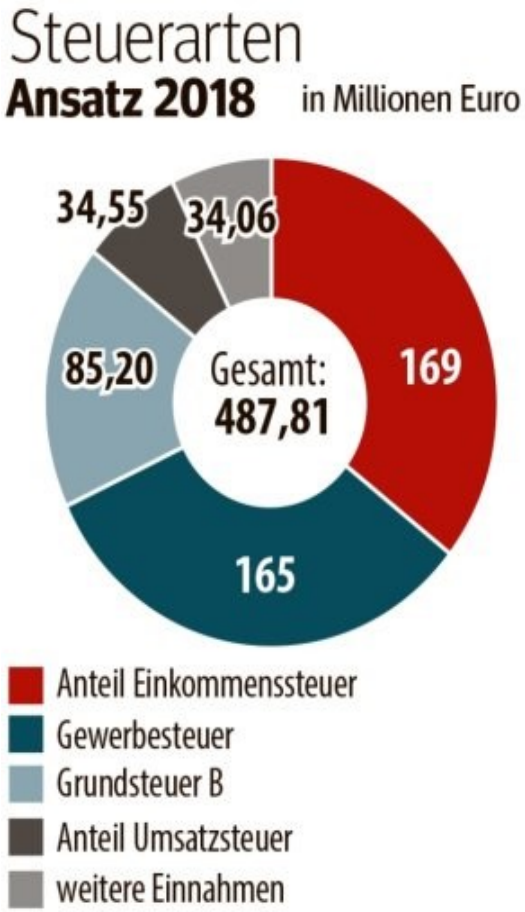


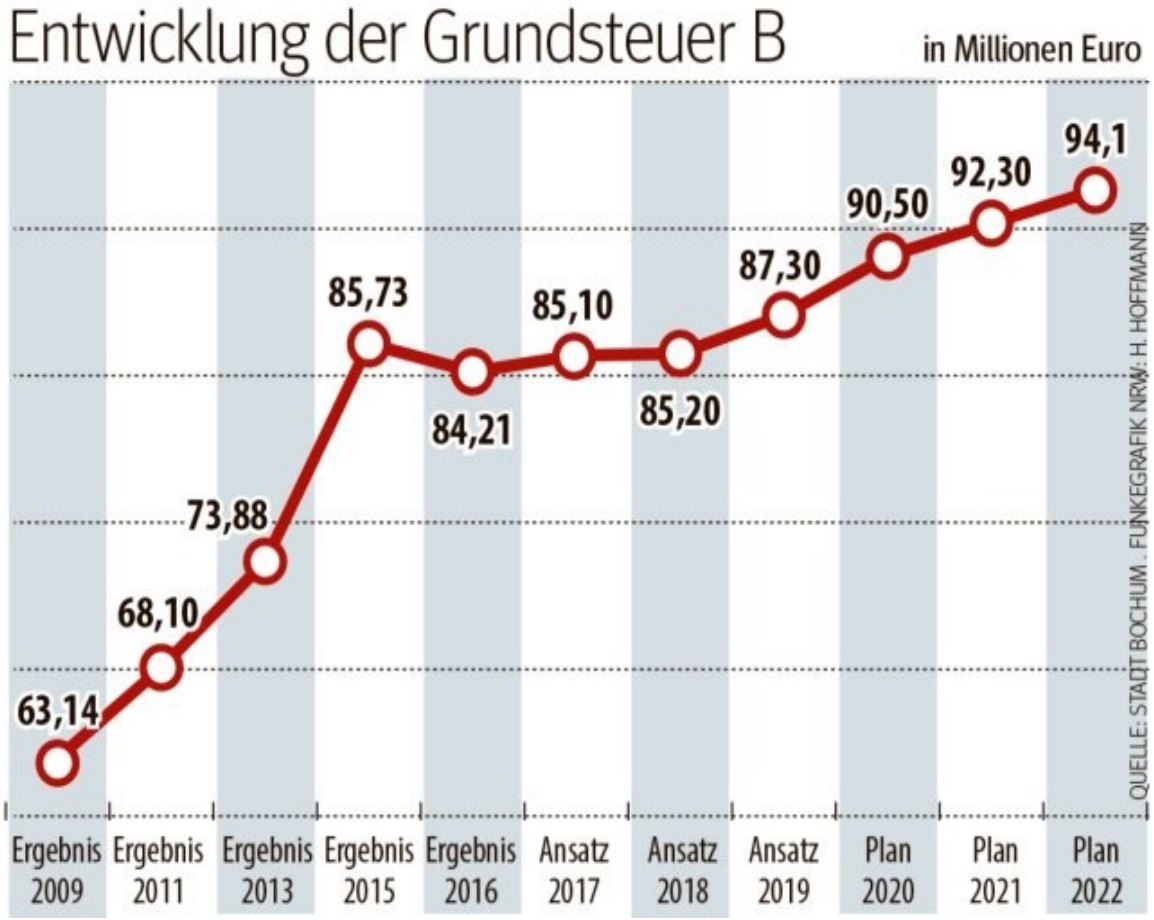
Werte von 2017 bis 2019: Arbeitskreis Steuerschätzung, November 2017.

Quellen: Statistisches Bundesamt; Deutscher Städte- und Gemeindebund.

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Hebesatz Bochum 645 % / Einnahmen seit 09 + 34,93 %





Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Gleicher Wert 1964, unterschiedliche Steuer

Grundsteuerranking:

	Stadt	*Jahresgrundsteuer*	*Hebesatz*
1	Gütersloh	323 €	381 %
2	Regensburg	335 €	395 %
3	Ratingen	339 €	400 %
4	Reutlingen	339 €	400 %
5	Ludwigsburg	343 €	405 %
96	Marl	669 €	790 %
97	Leverkusen	669 €	790 %
98	Berlin	686 €	810 %
99	Duisburg	724 €	855 %
100	Witten	771 €	910 %

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Beispiel bei gleichen Hebesatz:
Bewertungsjahr 1964 ?

Einfamilienhaus, Baujahr 2000, Energieverbrauch
120 kWh/Quadratmeter
Grundsteuer: 4,31 €/Quadratmeter

Einfamilienhaus, Baujahr 2015, Energieverbrauch
14 kWh/Quadratmeter
Grundsteuer: 5,71 €/Quadratmeter

+ 32,48 %

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Forderungen an die neue Grundsteuer:

- einfach
- gerecht und
- aufkommensneutral

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Umlagefähigkeit der Grundsteuer wackelt

BERLIN (mar) Bundesfinanzminister Olaf Scholz (SPD) erwägt, die Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Mieten im Zuge der anstehenden Reform der Steuer zu beschneiden oder sogar abzuschaffen. Das geht aus der Antwort des Finanzministeriums auf eine kleine Anfrage der FDP hervor. „Die Meinungsbildung, ob das Urteil des Bundesverfassungsgerichts zur Grundsteuer Auswirkungen auf das Vermieter-/Mieterverhältnis hat, ist noch nicht abgeschlossen", heißt es in dem Papier.

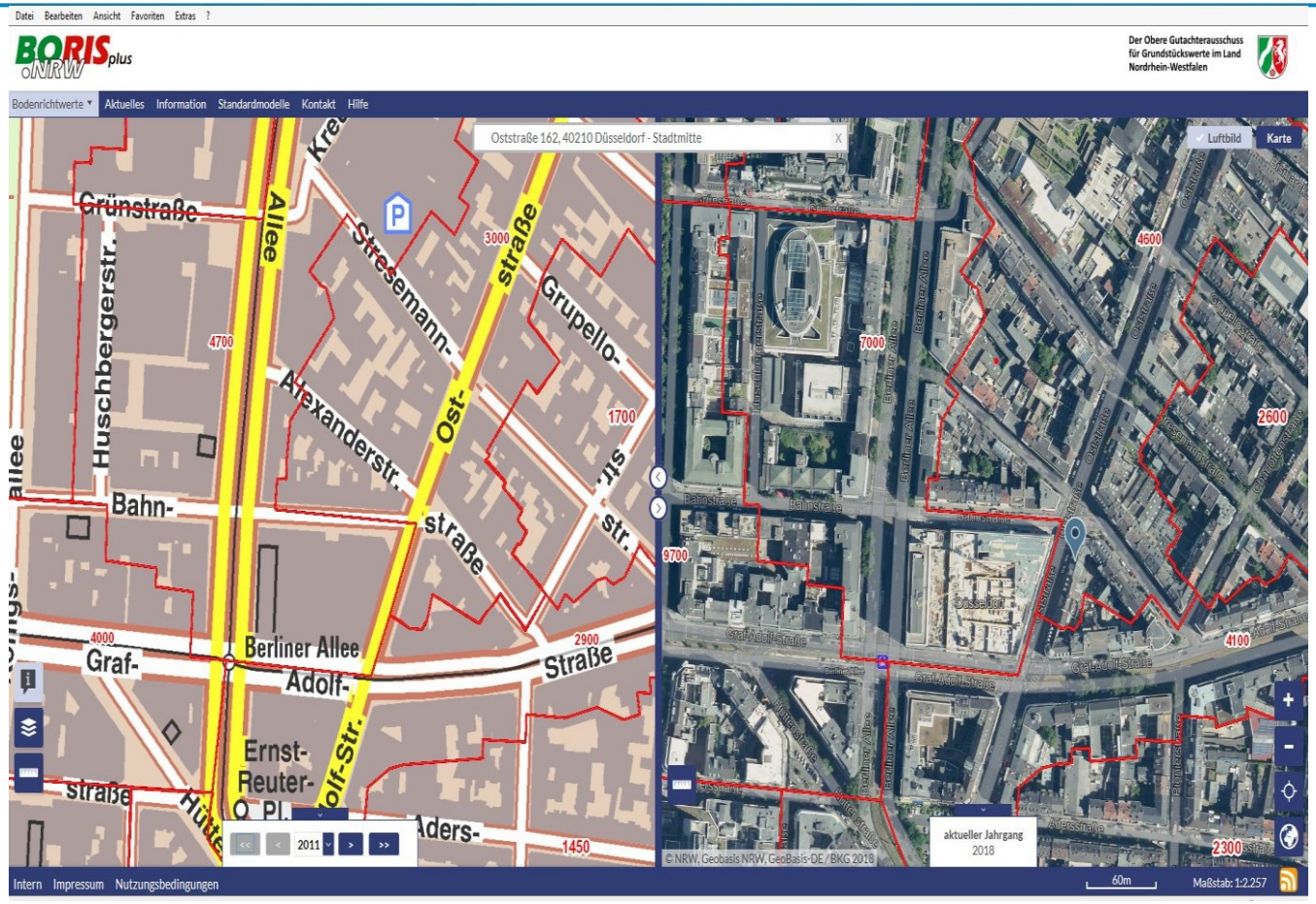
Das Verfassungsgericht hatte die Berechnungsgrundlage der Grundsteuer im April für verfassungswidrig erklärt und der Bundesregierung für eine Reform bis Ende 2019 Zeit gegeben. Da in den Ballungszentren und vor allem in teureren Lagen mit erheblichen Steuererhöhungen zu rechnen ist, denkt Scholz offenbar darüber nach, die Mieter vor steigenden Kosten zu schützen. Bisher darf der Vermieter die Grundsteuer komplett auf die Mieten umlegen. „Bemerkenswert ist, dass die Bundesregierung nicht ausschließt, dass die Umlagefähigkeit der Grundsteuer eingeschränkt beziehungsweise abgeschafft wird", sagte FDP-Politiker Markus Herbrand. Besitzer von Mietshäusern würden zusätzlich zur Kasse gebeten. „Ein solcher Schritt stellt sicher keinen Investitionsanreiz zur Schaffung neuen Wohnraums durch private Investoren dar."

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Probleme beim Bodenwert

Grundsteuerreform

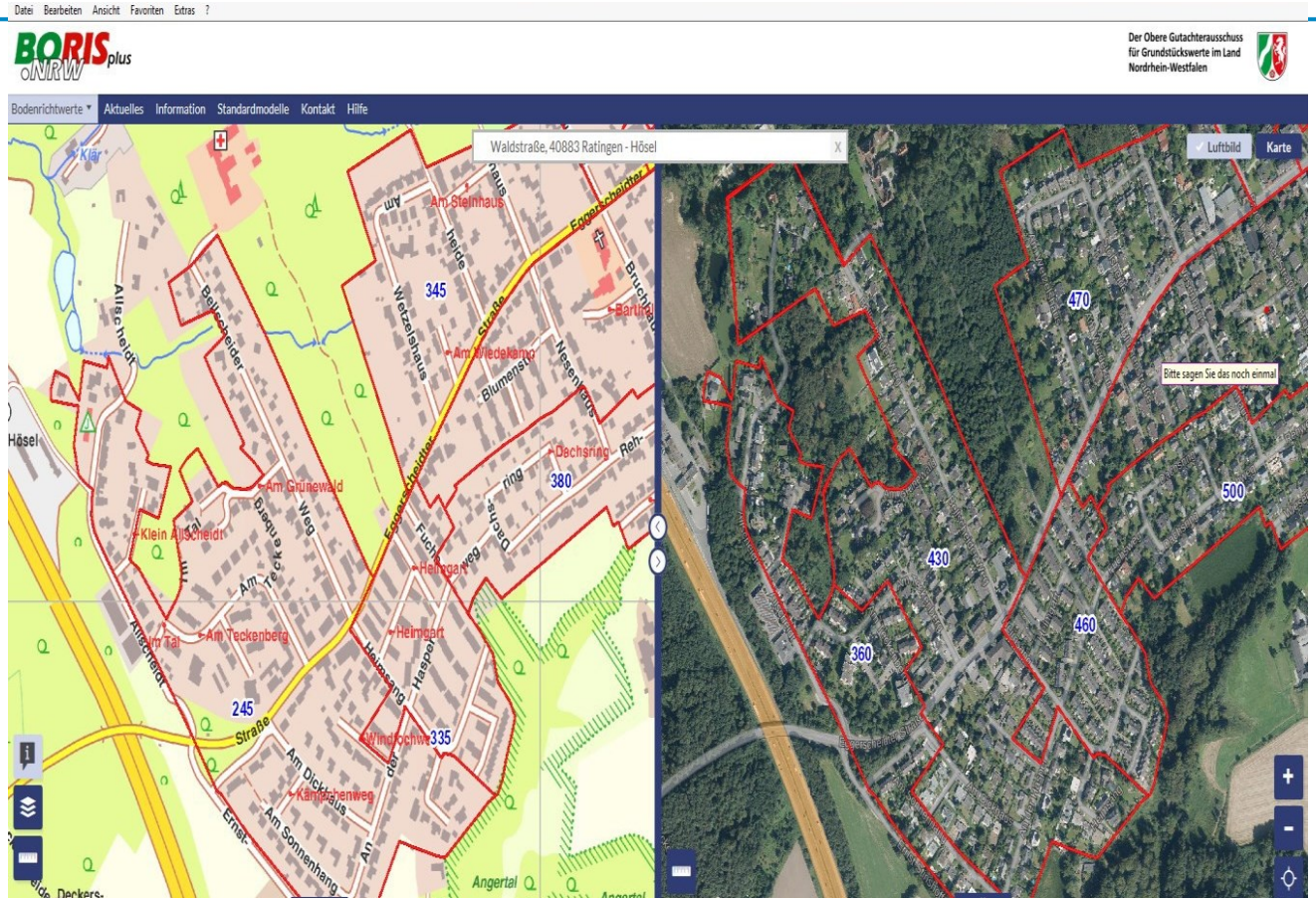
Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.



2011: HuG 1.700 € / Gegenüber 4.700 €
HuG Steigerung seit 2011: 170.58 %

2018: HuG 4.600 € / Gegenüber 7.000 €
Gegenüber Steigerung seit 2011: 48,93 %

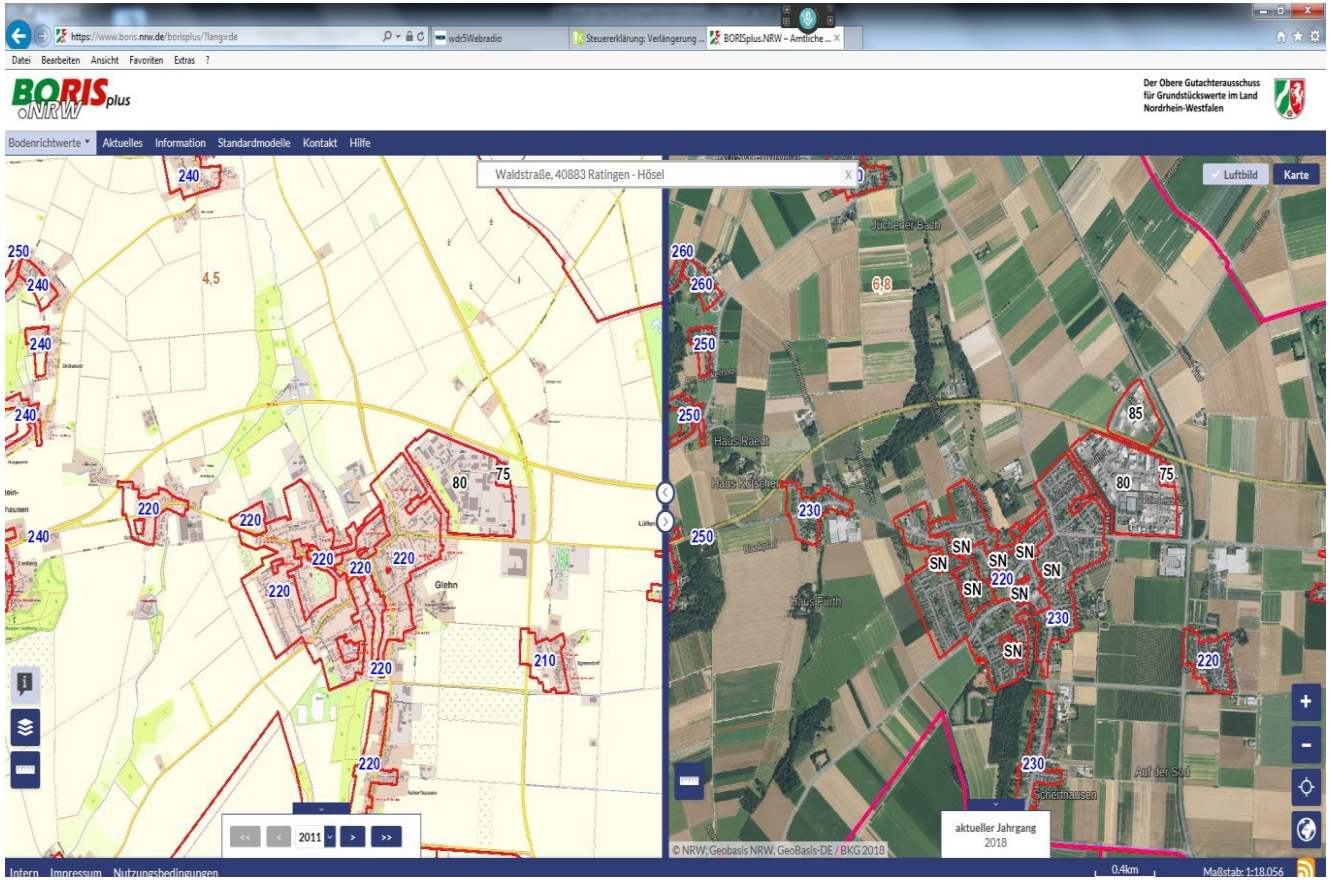
Grundsteuerreform



2011 weite Teile bei 245 €/qm / 2018 neue Gebietskulisse

+ 47 % oder + 76 % / Streitigkeiten sind vorprogrammiert

Grundsteuerreform



Bewertung nicht mehr möglich, da ein Wesentlicher Teil der Grundstücke als SN Gebiet bewertet wurden

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Fazit:

- Die in BORIS NRW genannten Grundstückwerte sind für Bewertungs- und Kaufsituationen gedacht und nicht zur Berechnung der Grundsteuer
- Die Herkunft der Werte und die starken Unterschiede, die durch geringe räumliche Entfernungen geprägt sind, werfen Fragen auf
- Bei den starken Sprüngen in den Bewertungen besteht ein erhebliches Risiko von Prozesslawinen
- Der Vorsitzende des Gutachterausschusses soll jeweils ein Angestellter des Landes oder des Kreises sein; Neutralität gefährdet?

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Modell Haus und Grund

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Bundesverfassungsgericht Urteil 10.04.2018 1 BvL 11/14

Die jetzige Form der Erhebung der Grundsteuer ist nach Art. 3 des Grundgesetzes verfassungswidrig, weil sie auf einer überalterten Wertfeststellung. (1964) beruht. Die Aussetzung weiterer Wertfeststellungen führt im Ergebnis zur Verfassungswidrigkeit, da Neubauten und Altbauten ungleich behandelt werden.

Ist damit die jetzige Form der Erhebung der Grundsteuer verfassungswidrig?

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Nein!

Problematisch sind nur die Wertverzerrungen die dadurch entstehen, dass der Gesetzgeber mit Gesetz vom 22.7.1970 die Hauptfeststellung auf das Jahr 1964 festgeschrieben hat.

Allein die Auseinanderentwicklung zwischen Verkehrswert und festgestellten Einheitswert ist für sich genommen nicht verfassungsrechtlich bedenklich, wenn das Niveau der Einheitswerte untereinander in Relation zum Verkehrswert gleich bliebe (RZ 109, 127)

Politisch sind komplizierte Bewertungsverfahren allerdings nicht gewollt

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Marktunabhängiges Modell der Grundsteuer

1. Stufe: Ermittlung der Bemessungsgrundlage
Grundstücks-Komponente:
Grundstücksfläche x fester Faktor (Vorschlag 0,02 €/Quadratmeter)
Gebäude-Komponente
Nutzfläche x Faktor (Vorschlag Wohnen 0,2 €/Quadratmeter; Gewerbe 0,4 €/Quadratmeter)

Bei Mischnutzung entsprechende Aufteilung anhand der Nutzflächen
Ergebnis: Steuermessbetrag

2. Stufe: Hebesatz
Der von der Gemeinde festzusetzende Hebesatz wird direkt auf diesen Steuermessbetrag angewandt. Der bisherige Zwischenschritt einer Steuermeßzahl entfällt.

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Vorteile:

Kein aufwendiges Datenerhebungsverfahren: Die Daten liegen bereits über die Katasterämter vor bzw. können vom Steuerpflichtigen ohne Mehraufwand kurzfristig bzw. leicht ermittelt werden. Das gilt auch für Änderungen an der Immobilie z.B. durch An- und Umbauten. Angaben sind leicht überprüfbar.

Keine aufwendige periodische Neubewertung nötig, die bereits im bisherigen Einheitswertverfahren nicht realisiert werden konnte.

Kein aufwendiges Bewertungsverfahren, der keine marktabhängigen Parameter wie Bodenrichtwerte oder Index vierte Herstellungskosten notwendig sind.

Die Zweistufigkeit verkürzt das Verfahren zusätzlich und verhindert die Streitanfälligkeit.

Das Verfahren mit insgesamt einfacher, schneller und transparenter und entspricht damit den Vorgaben der Verwaltung und gleichzeitig des Bundesverfassungsgerichts.

Marktunabhängigkeit sorgt für stabile Steuermessbeträge, justierbarer über die Hebesätze.

Mieter und Eigentümer nicht über die Grundsteuer an extremen Immobilien Preisentwicklungen beteiligt, die für sie wirtschaftlich irrelevant sind.

Die zugesagte Aufkommensneutralität ist mit diesem Modell realistisch.

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Leitsatz Nr. 2 „realitätsnah“

Ermöglichen Bewertungsregeln ganz generell keine in ihrer Relation realitätsnahe Bewertung, rechtfertigt selbst die Vermeidung eines noch so großen Verwaltungsaufwands nicht ihre Verwendung. Auch die geringe Höhe einer Steuer rechtfertigt die Verwendung solcher realitätsfernen Bewertungsregeln nicht.

Gleichheitsrechtlicher Ausgangspunkt im Steuerrecht ist der Grundsatz der Lastengleichheit. Die Steuerpflichtigen müssen dem Grundsatz nach durch ein Steuergesetz rechtlich und tatsächlich gleichmäßig belastet werden. Der Gleichheitssatz belässt dem Gesetzgeber einen weit reichenden Entscheidungsspielraum sowohl bei der Auswahl des Steuergegenstandes als auch bei der Bestimmung des Steuersatzes (RZ 96).

Ausgehend von diesen Vorgaben hat der Gesetzgeber für die Wahl der Bemessungsgrundlage und die Ausgestaltung der Regeln ihrer Ermittlung einen großen Spielraum, solange sie nur prinzipiell geeignet sind, den Belastungsgrund der Steuer zu erfassen (vgl. BVerfGE 123, 1 <21>; 139, 285 <310 Rn. 73>) (RZ 98)

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Ergebnis:

Ein marktunabhängiges Modell ist grundsätzlich zulässig

Vielen Dank