



---

## Aktueller Begriff

### Grundsteuer(-reform)

---

Die Grundsteuer ist eine **Realsteuer**, bei der das Eigentum an Grundstücken (bzw. deren Bebauung) das Besteuerungsobjekt darstellt. Sie gehört zu den **ältesten Formen der Besteuerung** und wurde bereits im Altertum bei den Ägyptern, Griechen und Römern angewendet. In Deutschland existiert ein einheitliches Grundsteuerrecht erst seit dem 1. April 1938. Zur Zeit wird die **Grundsteuer A** auf Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, d.h. land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke, erhoben. Die **Grundsteuer B** wird auf das Eigentum an allen anderen bebauten und bebaubaren Grundstücken, inkl. Gebäude und Wohnungen, erhoben. Die Ermittlung der Grundsteuer erfolgt in drei Stufen: Ausgehend vom Einheitswert des Besteuerungsobjekts setzt das Finanzamt mit Hilfe von festen Promillewerten den Steuermessbetrag fest. Darauf wendet die Gemeinde einen von ihr bestimmten Prozentsatz an. Das Recht zur Festsetzung dieses Hebesatzes ist ihr nach Art. 106 Abs. 6 Satz 2 GG eingeräumt. Die Grundsteuer ist in Deutschland als „gute“ **Gemeindesteuer** anerkannt, da sie zum einen die Steuerbelastung örtlich verknüpft und die Einnahmen direkt für kommunale Aufgaben verfügbar sind, und zum anderen das Aufkommen keinen Schwankungen, wie bei der Gewerbesteuer durch konjunkturelle Entwicklungen, unterliegt. Bei den Steuern mit kommunalen Hebesatzrecht ist sie die zweitwichtigste Einnahmequelle nach der Gewerbesteuer. Im Jahr 2013 betrug das bundesweite Grundsteueraufkommen (ohne Stadtstaaten) annähernd 12 Milliarden Euro.

Die Reformbedürftigkeit der Grundsteuern in Deutschland wird sowohl von der Wissenschaft als auch von der politischen Praxis nicht bezweifelt. Die Bedenken an der Verfassungsmäßigkeit der Bemessungsgrundlage der Grundsteuer konzentrieren sich auf die **Anwendung der veralteten Einheitswerte** (Werteermittlung Stand 1. Januar 1964; neue Bundesländer Stand 1. Januar 1935). Der Bundesfinanzhof (BFH) hat die Einheitsbewertung des Grundvermögens für Zwecke der Grundsteuer trotz verfassungsrechtlicher Zweifel bislang als verfassungsgemäß beurteilt. Im Urteil vom 30.06.2010 (Az.: II R 60/08) hat er daran jedenfalls für Stichtage bis zum 1. Januar 2007 festgehalten. Zusätzlich hat er aber darauf hingewiesen, dass das weitere Unterbleiben einer allgemeinen Neubewertung des Grundvermögens für Zwecke der Grundsteuer mit verfassungsrechtlichen Anforderungen, insbesondere mit dem allgemeinen Gleichheitssatz (Art. 3 Abs. 1 GG), nicht vereinbar sei. Zudem wird die Grundsteuer A grundsätzlich in Frage gestellt, da ihr Erhebungsaufwand als zu hoch eingestuft werden kann. 20,7% der Erhebungskosten entfallen auf die Grundsteuer A während deren Anteil am Steueraufkommen jedoch nur 4,7% beträgt (bspw. in Rheinland-Pfalz und Bayern).

Aufgrund der unterschiedlichen Mängel der Grundsteuer wurden verschiedene Reformdesigns erstellt. Die wichtigsten Reformvorschläge sollen cursorisch dargestellt werden:

Das **Südmodell** der Länder Bayern, Baden-Württemberg und Hessen sieht vor, die Lage und Ausstattung der Gebäude nicht mehr zu berücksichtigen, sondern nur noch die Gebäudegrundfläche und Geschoszahl zur Berechnung heran zu ziehen. Es wird eine Steuer von 20 Cent je Quadratmeter und Etage bei Wohnhäusern und 40 Cent bei Gewerbebetrieben vorgeschlagen. Das Hebesatzrecht bleibt bei den Städten und Gemeinden. Der Verzicht auf die Ermittlung von Grundstückswerten könnte zu einer Vereinfachung der Steuerermittlung führen. Gleiches gilt für den Wegfall der Grundsteuer A. Das **Nordmodell** wurde von den Ländern Bremen, Niedersachsen, Schleswig-Holstein, Sachsen und Berlin erstellt. Basis der Grundsteuer sollen Verkehrswerte werden. Sie basieren auf dem Kaufpreis sowie der Lage, der Grundstücksgröße, der Wohn-/ Nutzfläche und dem Baujahr. Das **Thüringer Modell** bildet einen Kompromiss. Der Wert des Grundstücks soll nach dem Bodenwert, die Gebäudeflächen mittels Äquivalenzziffern nach Größe und Nutzungsart angesetzt werden. Daneben kann eine Besteuerung auch ausschließlich nach dem **Bodenwert**, und zwar unabhängig davon, ob es bebaut ist oder nicht, erfolgen. Größere und teurere Grundstücke würden somit stärker belastet als kleinere und günstigere.

Im **europäischen Vergleich** ist die Besteuerung von Grundvermögen weit verbreitet, jedoch lassen sich zum Teil erhebliche **Unterschiede** feststellen: Dem Konzept einer **Flächensteuer** folgen die osteuropäischen Staaten Polen, die Slowakische Republik, die Tschechische Republik und Ungarn. In der Regel erfolgt eine nutzungsabhängige, typisierende Ausdifferenzierung der anzuwendenden Steuersätze, die im internationalen Vergleich stark schwanken. Die Grundsteuermodelle der skandinavischen und der baltischen Staaten sowie der Niederlande sind hingegen auf eine **Besteuerung „ad valorem“** ausgerichtet. Automatisierte Massenbewertungen auf Basis eines Abgleichs mit am Markt beobachteten Verkaufsfällen finden zumeist in jährlichen Intervallen statt. Belgien, Irland und das Vereinigte Königreich stellen bei der Bewertung des Grundvermögens zu Zwecken der Grundsteuer vornehmlich **auf jährlich zu erzielende Mietwerte** ab. Wesentliche Aufgabe der zuständigen Behörde ist daher die Beschaffung von Informationen zum Mietwert der Objekte. In den südeuropäischen Staaten Griechenland, Portugal und Spanien wird eine Annäherung an die **tatsächlichen Wertverhältnisse** angestrebt. Da sich die mehr oder weniger komplexen Bewertungsverfahren jedoch nicht primär aus beobachteten Marktinformationen ableiten, sondern den Grundbesitz formelhaft anhand wertbestimmender Faktoren (z.B. Grundstücksgröße, Nutzungsart, Alter, Lage oder Qualität der angrenzenden Infrastruktur) bewerten, können sie allenfalls „objektivierende Werte“ zur Bestimmung der Steuerbemessungsgrundlage liefern.

Eine **Reform der Grundsteuer** in Deutschland ist von Seiten der Regierungsparteien angedacht. Im Koalitionsvertrag wurde eine zeitnahe **Modernisierung der Grundsteuer unter Beibehaltung des Hebesatzrechtes für Kommunen** vereinbart. Die Festlegung auf ein bestimmtes Reformdesign enthält der Koalitionsvertrag jedoch nicht. Eine Reform der Grundsteuer ist aus politischer Sicht besonders schwierig, da jede Veränderung zu nicht absehbaren Umverteilungen zwischen den Ländern, Kommunen und Grundstückseigentümern führen könnte. führt.

#### Quellen

- Spengel, Christoph / Heckemeyer, Jost-H. / Zinn, Benedikt: Reform der Grundsteuer: Ein Blick nach Europa, in: Der Betrieb, Nr. 01, 07.01.2011, S. 10-14.
- Institut der deutschen Wirtschaft Köln: Die überfällige Reform, 06. Februar 2014.
- Tartler, Erwin: Thüringer Vorschlag für eine gebäudewertunabhängige Grundsteuer, Beitrag zur notwendigen Reform der Grundsteuer, Erfurt September 2011.