

Vermerk

Reform der Grundsteuer

Bisher erfolgt die Festsetzung der Grundsteuer in einem zweistufigen Verfahren:

1. Vom Finanzamt wird bei bebauten Grundstücken entsprechend der Wohnfläche der Einheitswert festgesetzt. Bei unbebauten Grundstücken ist die Grundstücksgröße für den Einheitswert entscheidend. Berücksichtigt werden in den alten Bundesländern die Wertverhältnisse zum 01.01.1964 und in den neuen Bundesländern die Wertverhältnisse zum 01.01.1935. Entsprechend dem ermittelten Einheitswert erfolgt durch das Finanzamt auch die Festsetzung des Grundsteuermessbetrages.
2. Von der Gemeinde erfolgt die Festsetzung der Grundsteuer. Diese errechnet sich aus dem mit dem Hebesatz multiplizierten Grundsteuermessbetrag.

Aufgrund der bei der Einheitsbewertung veralteten Wertverhältnisse ist seit rund 15 Jahren eine Grundsteuerreform im Gespräch. Der Bundesfinanzhof (BFH) hat trotz verfassungsrechtlicher Zweifel die bisherige Einheitsbewertung des Grundvermögens für Zwecke der Grundsteuer als verfassungsgemäß angesehen. Mit Urteil vom 30.06.2010 hat der BFH daran auch für Stichtage bis zum 01.01.2007 festgehalten. **Der BFH hat 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 ist.**

Die Finanzministerkonferenz hat sich bereits wiederholt mit der Reform der Grundsteuer befasst, und wird sich erneut in ihrer Herbstsitzung mit der Grundsteuerreform befassen.

Die Länder Berlin, Bremen, Niedersachsen, Sachsen und Schleswig-Holstein haben bereits unabhängig von dem BFH-Urteil eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Gegenstand dieser Studie ist die Prüfung, ob die Erhebung der Grundsteuer nach am Verkehrswert orientierten Grundstückswerten kostengünstig und automationsgerecht möglich ist. Die Wertermittlung soll einerseits nach individuellen Daten der Grundstücke (Lage, Größe, Wohnfläche usw.) so-

wie andererseits nach Vergleichsdaten des Immobilienmarktes erfolgen, die aus den Daten der Gutachterausschüsse abgeleitet werden. Die individuellen Daten der Grundstücke sollen automationsgestützt mit den aus den mathematisch-statistischen Verfahren der Regressionsanalysen gewonnenen Vergleichsdaten des Immobilienmarktes verknüpft werden.

Weiterhin hat sich eine Arbeitsgruppe der Länder Baden-Württemberg, Bayern und Hessen mit der Grundsteuerreform befasst und *Eckpunkte für eine vereinfachte Grundsteuer nach dem Äquivalenzprinzip* erarbeitet. Entscheidend für die Höhe der Grundsteuer sind nach diesem Modell nur Art und Umfang der Grundstücksnutzung. Die Bemessungsgrundlage wird über die jeweilige Wohn- oder Nutzfläche in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzungsart (z. B. Wohnung oder Gewerbe) ermittelt. Verzichtet wird auf eine streitanfällige Ermittlung von Grundstückswerten. Geplant ist bei dem neuen System, dass rund 90 % der Fälle ausschließlich EDV-mäßig und somit ohne gesonderte Mitwirkung der Grundstückseigentümer abgewickelt werden können.

Unabhängig davon, ob eines der vorstehenden Verfahren sich durchsetzt oder eine andere Form der Besteuerung von Grundbesitz erfolgt, soll die Reform aufkommensneutral sein. Dies wird jedoch nicht verhindern, dass sich erhebliche Änderungen der Grundsteuer bei den einzelnen Grundstücken ergeben werden.

Vermutlich wird die Grundsteuerreform dazu führen, dass die Grundlagen nicht mehr, wie bisher, durch das Finanzamt ermittelt werden, sondern durch die Stadt Rheine selber festzustellen sind. Ob wirklich der überwiegende Teil der Grundstücke maschinell bewertet werden kann und welcher Umstellungsaufwand entstehen wird, lässt sich derzeit nicht abschätzen.

Im Auftrag

Haag