



Sachstand

Einzelfrage zur Grundsteuer

Einzelfrage zur Grundsteuer

Aktenzeichen: WD 4 - 3000 - 044/16
Abschluss der Arbeit: 22. April 2016
Fachbereich: WD 4: Haushalt und Finanzen

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

1. Fragestellung

Der Auftraggeber möchte wissen, ob es zutrefte, dass der Hebesatz der Grundsteuer B in Berlin relativ zu anderen deutschen Großstädten hoch ist, aber dafür die Einheitswerte relativ niedrig sind.

2. Berechnungsweise der Grundsteuer

Die Grundsteuer (GrSt) ist eine Realsteuer, bei der das Eigentum an Grundstücken (bzw. deren Bebauung) das Besteuerungsobjekt darstellt. Gesetzliche Grundlage für die Erhebung der Grundsteuer ist v.a. das Grundsteuergesetz, bei dem es sich um ein Bundesgesetz handelt, mit dem die Gemeinden ermächtigt werden, auf Grundbesitz im Sinne des Bewertungsgesetzes (bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Betriebe der land- und Forstwirtschaft) Grundsteuer zu erheben. Man unterscheidet zwischen zwei Arten der Grundsteuer: Grundsteuer A und Grundsteuer B. Die Grundsteuer A wird 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 Bemessungsgrundlage der Grundsteuer richtet sich nach Einheitswerten gemäß Bewertungsgesetz. Das Berechnungsverfahren ist im Bewertungsgesetz (BewG) festgelegt (Anlagen 3-8). Die Höhe des Vervielfältigers bemisst sich an unterschiedlichen Kriterien: u.a. Gemeindegröße, Altbauten, Neubauten, Nachkriegsbauten und Baumaterial (bspw. Massivbauten mit Mauerwerk aus Ziegelstein, etc. oder Holzfachwerkbauten mit Ziegelsteinausmauerung). Je nach Art des Grundstücks (z.B. Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Betrieb der Land- und Forstwirtschaft) werden diese Einheitswerte mit verschiedenen Steuermesszahlen multipliziert. Das Produkt aus Einheitswert und Steuermesszahl ergibt den Steuermessbetrag des jeweiligen Grundstücks.

3. Vergleich der Grundsteuerbelastungen

Die für die Grundsteuerberechnung anzuwendenden Einheitswerte beziehen sich seit der Wiedervereinigung in den alten und neuen Bundesländern auf unterschiedliche Stichtage. Während in den alten Ländern die Einheitswerte auf die Wertverhältnisse zum 1. Januar 1964 bezogen sind, werden in den neuen Ländern jene vom 1. Januar 1935 zugrunde gelegt.

Jedoch kann nach Ansicht der Bundesregierung nicht von der unterschiedlichen Bemessungsgrundlage unmittelbar auf die Höhe der Grundsteuer bzw. die Grundsteuereinnahmen geschlossen werden: „Die Belastungsentscheidung bei der Grundsteuer treffen die Gemeinden. Unter Wahrung der grundgesetzlich verankerten Hebesatzautonomie haben die Gemeinden die Möglichkeit, über den Hebesatz die absolute Höhe der Grundsteuer zu bestimmen.“¹

Bei der Ermittlung des Grundstückswerts (Einheitsverfahren) in Berlin muss zwischen West- und Ostberlin differenziert werden. Befindet sich der Grundbesitz in Westberlin, ist Bemessungsgrundlage der Einheitswert nach den Wertverhältnissen von 1964. Befindet sich der Grundbesitz

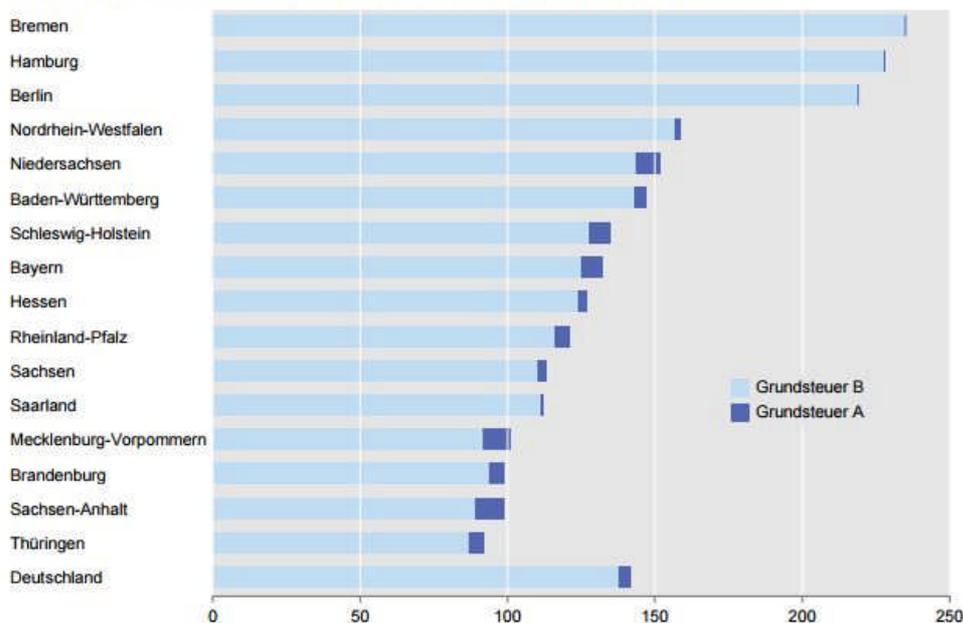
1 Deutscher Bundestag: Plenarprotokoll der 54. Sitzung, 17. WP, S. 5571.

jedoch in Ostberlin, ist Bemessungsgrundlage der Einheitswert von 1935.² Quantifizierende Untersuchungen, inwieweit hierdurch Belastungsunterschiede vor dem Hintergrund eines einheitlichen Hebesatzes entstehen, konnten nicht gefunden werden.

Die Einheitswerte haben sich aufgrund der zeitlich weit zurückliegenden Bezugspunkte extrem von den realen Werten der Grundstücke entfernt. Die Finanzbehörden versuchen dies durch Hebesätze auszugleichen. 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.

Bei einem Stadtstaaten-Vergleich des Aufkommens der Grundsteuern je Einwohner landet Berlin hinter Bremen und Hamburg.³ Die pro-Kopf-Belastung ist folglich trotz höheren Hebesatzes niedriger (Berlin: 810%, Bremen: 580%, Bremerhaven: 530%, Hamburg: 540%).⁴

Abbildung 6: Einnahmen aus Grundsteuer A und B 2011 je Einwohner in EUR



2 IHK Berlin: Grundsteuer in Berlin, Stand: 20. Oktober 2015, S. 2f.

3 Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Ergebnisse der Steuerstatistik 2014, https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/FinanzenSteuern/Steuern/SteuernRegional5731102119004.pdf?__blob=publicationFile [20.04.2016], S. 25.

4 <http://www.haushaltssteuerung.de/weblog-hebesaetze-der-grundsteuer-a-b-und-der-gewerbesteuer-2014-nach-laendern-und-einwohnergroessenklassen.html#stadtstaaten> [20.04.2016].

Zudem ist zu berücksichtigen, dass die pro-Kopf-Belastung je Hebesatzpunkt in Berlin relativ niedrig ist.⁵

Kreisfreie Stadt	Pro-Kopf-Belastung je Hebesatzpunkt (in Euro je Einwohner und Hebesatzpunkt)	Kreisfreie Stadt	Pro-Kopf-Belastung je Hebesatzpunkt (in Euro je Einwohner und Hebesatzpunkt)
Frankfurt am Main	0,604	Heidelberg	0,372
Schweinfurt	0,552	Amberg	0,372
Düsseldorf	0,521	Karlsruhe	0,371
Heilbronn	0,484	Bochum	0,368
Stuttgart	0,483	Remscheid	0,366
Ulm	0,482	Offenbach am Main	0,365
Baden-Baden	0,480	Delmenhorst	0,365
Kaiserslautern	0,469	Zweibrücken	0,364
Mannheim	0,467	Neustadt an der Weinstraße	0,362
Regensburg	0,465	Freiburg im Breisgau	0,361
Hamburg	0,462	Neumünster	0,361
Straubing	0,457	Bamberg	0,361
Aschaffenburg	0,445	Trier	0,359
Wiesbaden	0,443	Schwabach	0,359
Darmstadt	0,443	Mönchengladbach	0,359
Pirmasens	0,441	Solingen	0,354
Emden	0,440	Flensburg	0,353
Erlangen	0,440	Fürth	0,350
Osnabrück	0,437	Landau in der Pfalz	0,349
Wolfsburg	0,436	Bielefeld	0,348
Hof	0,436	Wuppertal	0,344
Ludwigshafen am Rhein	0,433	Hagen	0,340
Bonn	0,433	Augsburg	0,340
Bremerhaven	0,430	Essen	0,339
Speyer	0,430	Dortmund	0,337

⁵ <http://www.haushaltssteuerung.de/weblog-pro-kopf-belastung-je-hebesatzpunkt-bei-der-grundsteuer-b.html> [20.04.2016].

Memmingen	0,428	Lübeck	0,336
Bremen	0,428	Kiel	0,321
Nürnberg	0,426	Kaufbeuren	0,318
Ingolstadt	0,425	Oberhausen	0,313
Salzgitter	0,422	Duisburg	0,308
Koblenz	0,420	Hamm	0,301
Passau	0,420	Berlin	0,279
Oldenburg (Oldenburg)	0,418	Eisenach	0,276
Weiden in der Oberpfalz	0,416	Bottrop	0,274
München	0,415	Dessau-Roßlau	0,273
Pforzheim	0,414	Magdeburg	0,268
Köln	0,412	Suhl	0,266
Braunschweig	0,409	Erfurt	0,263
Kempten (Allgäu)	0,408	Schwerin	0,263
Krefeld	0,402	Leipzig	0,263
Wilhelmshaven	0,400	Gelsenkirchen	0,260
Frankenthal (Pfalz)	0,399	Cottbus	0,259
Leverkusen	0,395	Chemnitz	0,255
Worms	0,390	Potsdam	0,252
Würzburg	0,389	Frankfurt/Oder	0,250
Ansbach	0,388	Gera	0,244
Coburg	0,387	Herne	0,244
Mülheim an der Ruhr	0,385	Weimar	0,232
Landshut	0,384	Rostock	0,228
Münster	0,380	Brandenburg an der Havel	0,226
Kassel	0,377	Dresden	0,224
Rosenheim	0,374	Halle/Saale	0,208
Mainz	0,373	Jena	0,208
Bayreuth	0,373	-	-

Tabelle: Ranking über die jahresbezogene Pro-Kopf-Belastung je Hebesatzpunkt der Grundsteuer B in den 107 kreisfreien Städten der Flächenländer und Stadtstaaten im Jahr 2014 (in Euro je Einwohner und Hebesatzpunkt)

Quelle: Eigene Darstellung (Daten entnommen aus: Statistisches Bundesamt, Realsteuervergleich 2014, Abruf am 6.2.2016); Pro-Kopf-Berechnungen mittels der Einwohner (EW) zum 30.6.2014 auf Basis des Zensus 2011

Quelle: <http://www.haushaltssteuerung.de/weblog-pro-kopf-belastung-je-hebesatzpunkt-bei-der-grundsteuer-b.html> [20.04.2016].

Die jahresbezogene Pro-Kopf-Belastung durch einen Hebesatzes-Punkts berechnet sich, indem das Aufkommen der Grundsteuer B durch den Hebesatz und die Einwohnerzahl geteilt wird. Die Werte der Kenngröße sind in Euro je Einwohner und Hebesatzpunkt angegeben. Bei der Zusam-

menfassung mehrerer Kommunen (z.B. eines Landes, einer Einwohnergrößenklasse und/oder eines Kommunaltyps) bietet sich die Verwendung gewogener Durchschnittshebesätze an.⁶ Zudem muss berücksichtigt werden, dass keine Unterscheidung zwischen natürlichen und juristischen Personen vorgenommen wurde.

- Ende der Bearbeitung -

6 <http://www.haushaltssteuerung.de/weblog-pro-kopf-belastung-je-hebesatzpunkt-bei-der-grundsteuer-b.html>
[20.04.2016].