



---

## Aktueller Begriff

### Aktuelle Modelle zur Reform der Grundsteuer

---

Die Grundsteuer ist eine **Realsteuer**, bei der das Eigentum an Grundstücken (bzw. deren Bebauung) das Besteuerungsobjekt darstellt. Zurzeit wird die **Grundsteuer A** auf Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, d.h. land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke, erhoben. Die **Grundsteuer B** belastet das Eigentum an allen anderen bebauten und bebaubaren Grundstücken, inkl. Gebäude und Wohnungen. 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 die Steuerbelastung örtlich verknüpft und die Einnahmen direkt für kommunale Aufgaben verfügbar sind sowie das Aufkommen keinen Schwankungen unterliegt. Bei den Steuern mit kommunalen Hebesatzrechtf ist sie die zweitwichtigste Einnahmequelle nach der Gewerbesteuer. Im Jahr 2017 betrug das bundesweite Grundsteueraufkommen circa 14 Milliarden Euro.

Mit seinem **Urteil vom 10. April 2018** hat das **Bundesverfassungsgericht** (BVerfG) die Bemessung der Grundsteuer auf Basis der Einheitswerte von 1964 (alte Bundesländer) und 1935 (neue Bundesländer) für verfassungswidrig erklärt und dem Gesetzgeber eine Frist bis Ende 2019 eingeräumt, eine neue Regelung zu treffen. Dabei hält sich das BVerfG mit Vorgaben für den Gesetzgeber zur Neuregelung der Grundsteuer zurück. Weder präferiert das BVerfG ein konkretes Modell noch schließt es einzelne Modelle per se aus. Die Ausgestaltung der Bewertungsregeln muss jedoch geeignet sein, den **Belastungsgrund der Steuer** zu erfassen und dabei die **Relation der Wirtschaftsgüter zueinander realitätsgerecht** abzubilden. Das BVerfG hat in seinem Urteil betont, dass dem Gesetzgeber vielfältige Möglichkeiten zur Schaffung eines verfassungsgemäßen Zustandes zur Verfügung stehen, die von der Reparatur der beanstandeten Regelungen zur Einheitsbewertung bis zur völligen Neugestaltung der Bewertungsvorschriften für eine im Grundgesetz als solcher vorgesehenen Grundsteuer (Art. 106 Abs. 6 GG) reichen.

Der Gesetzgeber steht somit vor der Aufgabe 35 Mio. Grundstücke neu zu bewerten. Die gegenwärtig diskutierten Reformmodelle sollen kurSORisch dargestellt werden. Zu den Reformvorschlägen mit einer wertbasierten Bemessungsgrundlage gehören das Verkehrswertmodell, das Kostenwertmodell sowie die Bodenwertsteuer. Daneben gibt es auch noch das Modell einer flächenbasierten Grundsteuer (Äquivalenzmodell).

Ziel des **Verkehrswertmodells** (auch Nord-Modell genannt) ist es, die Grundsteuer auf eine den Verkehrswert reflektierende Bemessungsgrundlage zu erheben. Bei einer verkehrswertorientierten Neubewertung würde man sich zunächst an den Bewertungsregeln orientieren, die seit 2009

für die Erbschaftsteuer gelten. Unbebaute Grundstücke werden hierbei mit den Bodenrichtwerten angesetzt, die aus sämtlichen Kaufpreissammlungen der kommunalen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte abgeleitet werden. Bei bebauten Grundstücken soll der Verkehrswert je nach Art der Bebauung durch ein Vergleichswert- oder Ertragswertverfahren ermittelt werden. Eine Gruppe von Bundesländern hat 2010 vorgeschlagen, die Bewertung grundsätzlich mit statistischen Modellen aus Immobilienmarktdaten abzuleiten, insbesondere den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse. Dies setzt allerdings hinreichende Verkaufsdaten für vergleichbare Objekte voraus.

Das **Kostenwertmodell** geht auf eine Bundesratsinitiative aus dem Jahr 2016 zurück. Nach dem Vorschlag der Länder Hessen und Niedersachsen soll auch künftig die Grundsteuer wertabhängig ausgestaltet werden. Jedoch wird keine Verkehrswertermittlung angestrebt. Bei unbebauten Grundstücken wird auf die Bodenrichtwerte abgestellt, die die örtlichen Gutachterausschüsse festlegen. Bei bebauten Grundstücken wird zudem das Gebäude erfasst, wobei nach der Art des Gebäudes und dem Baujahr differenziert wird. Angeknüpft wird dabei an aktuelle Baukosten. Dabei werden pauschalisierte Herstellungskosten für eine Grundflächeneinheit mit der Bruttogrundfläche des Gebäudes multipliziert. Im Vergleich zum Verkehrswertmodell werden hier weniger Informationen benötigt.

Die **Bodenwertsteuer** ist ein Modell des Instituts der deutschen Wirtschaft und wird unter anderem vom Mieterschutzbund und dem Naturschutzbund mitgetragen. Die Bodenwertsteuer bewertet allein die Grundstücksfläche mit den sogenannten Bodenrichtwerten, die größtenteils flächendeckend vorliegen.

Beim **Äquivalenzmodell** (auch als Süd-Modell bezeichnet) als rein flächenbezogenem Konzept werden unabhängig von den tatsächlichen Werten einheitliche Messzahlen für die Grundstücks- und die Gebäudeflächen vorgegeben. Bei unbebauten Grundstücken erhält man die Bemessungsgrundlage durch Multiplikation der Grundstücksfläche mit der Äquivalenzzahl für unbebaute Grundstücke. Bei bebauten Grundstücken ist zusätzlich das Gebäude einzubeziehen. Der Wert des Gebäudes bestimmt sich nach der Gebäudefläche und einer Äquivalenzzahl. Die Gebäudefläche ist eine typisierte Brutto-Grundfläche. Sie ergibt sich als Produkt von Gebäudegrundfläche und Anzahl der oberirdischen Geschosse (Geschosszahl). Die Geschosszahl wird in typisierter Form aus der Gebäudehöhe abgeleitet. Die Äquivalenzzahl hängt von der Art der Nutzung ab.

Aufgrund der vom Bundesverfassungsgericht vorgegebenen Frist zur Reformierung der Grundsteuer beabsichtigt das Bundesministerium der Finanzen einen entsprechenden Gesetzesvorschlag in Abstimmung mit den Bundesländern gegen Ende 2018 vorlegen zu wollen.

## Quellen

- Bach, Stefan: Grundsteuerreform: Aufwändige Neubewertung oder pragmatische Alternativen, DIW Berlin, 09. April 2018.
- Bundesverfassungsgericht: Urteil des Ersten Senats vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14 – Rn. (1-181).
- Deutscher Bundestag: Gesetzentwurf des Bundesrates, 21.12.2016, BT-Drs. 18/10753.
- Ifo-Institut: Die Grundsteuer in Deutschland: Finanzwissenschaftliche Analyse und Reformoptionen, August 2018.