

Der Steuerberater

Zeitschrift für Beruf und Praxis 

StB

11

Die erste Seite

„Reform der Grundsteuer: Die Zeit wird knapp“
Stephan Lange

StB-Rechtsprechungsreport

321 Aktuelle Rechtsprechung in Leitsätzen

Bilanz

328 Heubeck RT 2018G – den Trend getroffen?
*Philipp Schoepffer, Christoph Steudel, LL.M., und
Carolin Selig-Kraft, LL.M.*

Unternehmensfinanzierung

331 Finetrading als eine Form der Unternehmensfinanzierung – Eine Bestandsaufnahme
*Univ.-Professor Dr. Gerd Waschbusch und
Gabriela Reinstädler*

Digitalisierung

339 Auswirkungen der Digitalisierung auf die Kommunikation und Datenübergabe zwischen Mandant, Kanzlei und Finanzverwaltung – Teil I
Dr. Philip Reimann

StB-Verwaltungsreport

351 Hinweise auf ausgewählte Verwaltungsanweisungen/
Stellungnahmen

➤ Die erste Seite

Reform der Grundsteuer: Die Zeit wird knapp

Mit Urteil vom 10. 4. 2018 hat das Bundesverfassungsgericht die Bewertungsgrundlage für die Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Das Urteil kam nicht überraschend. Die Bemessungsgrundlagen waren zu alt, die Grundstückswerte hatten sich seit 1964 regional sehr unterschiedlich entwickelt und die verschiedenen Bewertungsmethoden in Ost und West führten zu einer weiteren Ungleichbehandlung.



Dem Gesetzgeber wurde aufgegeben, bis zum 31. 12. 2019 eine verfassungskonforme Neuregelung zu schaffen, die bis zum 31. 12. 2024 umgesetzt werden muss. Die Politik und die Finanzverwaltung hätten sich eine längere Übergangszeit gewünscht. Viel Zeit wurde unnötig vertan, langsam wird es eng. Wird der Termin für eine Neuregelung nicht eingehalten, droht die Grundsteuer und damit eine wesentliche Einnahmequelle der Gemeinden (ca. 14 Mrd. Euro) wegzufallen.

Die Regierungsfractionen haben am 25. 6. 2019 einen Gesetzentwurf zur Reform der Grundsteuer und des Bewertungsgesetzes eingebracht. Dieser wird zurzeit in den politischen Gremien diskutiert. Dabei interessieren vor allem drei Dinge: Die neuen Bewertungsregeln, eine besondere Grundsteuer für unbebaute baureife Grundstücke und das Verbot, die Grundsteuer über die Nebenkosten auf den Mieter umzulegen.

Die künftige Bewertung der Grundstücke soll wertabhängig erfolgen. Das ist vom Grundsatz nicht anders als bisher. Die neuen Bewertungsregeln stellen eine Vereinfachung gegenüber der bisherigen Grundstücksbewertung dar. Sie sind in einem neuen Abschnitt des Bewertungsgesetzes (§§ 218–263 BewG) geregelt. Auch wenn diese Vereinfachung ausdrücklich zu begrüßen ist, gibt es keinen sachlichen Grund, für die Grundsteuer eigene Bewertungsregeln zu schaffen. Bei einem großen Wurf hätte der Gesetzgeber die Bewertung der Grundstücke einheitlich vereinfachen können. Diese Chance hat er vertan. Steuervereinfachung sieht anders aus.

Im politischen Streit über die neue Grundsteuer hat Bayern im Gesetzentwurf eine Öffnungsklausel erstritten, da dort wegen der sehr hohen Grundstückspreise ein wertunabhängiges Flächenmodell präferiert wird. Jedes Bundesland kann jetzt oder später die Länderöffnungsklausel für sich beanspruchen, die künftig auch bei anderen Steuern denkbar ist. Die Klausel bedarf einer Änderung des Grundgesetzes. Hierzu müssen auch Teile der Opposition zustimmen. Das wird nicht ohne Zugeständnisse an anderer Stelle möglich sein. Man hätte alles ganz einfach haben können, denn neben der Bemessungs-

grundlage gibt es immer noch einen von den Gemeinden frei zu bestimmenden Hebesatz.

Der Bundesfinanzminister hatte sich sehr früh festgelegt, dass die Reform in der Summe zu keiner Mehr- oder Minderbelastung führen soll. Im Einzelfall wird dieses zwangsläufig nicht zu vermeiden sein. Hier ist Ärger vorprogrammiert.

Die Bewertung wird künftig einfacher, sofern die vom Gesetzgeber unterstellten Bewertungsgrundlagen alle verfügbar und aktuell sind. Die erstmalige Bewertung bis Ende 2024 wird eine Herkulesaufgabe, von der man sich nicht so recht vorstellen kann, wie sie gelingen soll. Die notwendigen Ressourcen auf der Seite der Finanzverwaltung und der Steuerpflichtigen und die damit verbundenen Kosten scheinen wenig seriös geschätzt zu sein. Für die Bewertung der 36 Mio. Grundstücke werden für die Steuerpflichtigen ein zeitlicher Aufwand von 2,1 Mio. Stunden und Sachkosten von 445.000 geschätzt. Das sind nur 3,5 Minuten je Steuererklärung bei Sachkosten von 0,01 Euro. Ist das realistisch?

Die Neubewertung der Grundstücke soll künftig alle sieben Jahre erfolgen. Nach dem alten Recht mit einem Turnus von drei Jahren hat es in über 50 Jahren nicht eine einzige Neubewertung gegeben. Hoffen wir, dass der gute Vorsatz auch umgesetzt wird.

Mit einer besonderen Grundsteuer C für baureife, aber nicht bebaute Grundstücke sollen Spekulanten motiviert werden, die Grundstücke zu bebauen und damit Wohnraum zu schaffen. Das ist ein Griff in die Mottenkiste. Eine ähnliche Grundsteuer wurde bereits 1961 eingeführt, um den stetigen Preisanstieg für unbebaute Grundstücke zu bremsen und die Wohnungsnot zu lindern. Die Folge war damals, dass vor allem finanzschwache Grundbesitzer ihre Grundstücke verkaufen mussten. Da die erfolgten Wirkungen nicht eintraten, wurde die Grundsteuer C nach nur zwei Jahren wieder abgeschafft. Auch jetzt ist noch nicht zu spät, um aus Fehlern zu lernen.

Im Rahmen der Reform wird die Abschaffung der Umlage der Grundsteuer über die Nebenkosten diskutiert. Damit soll einem weiteren Anstieg der Mieten in Ballungsräumen entgegengewirkt werden. Der Vorschlag ist in mehrfacher Hinsicht problematisch. Die fehlende Umlagefähigkeit der Grundsteuer wird ihren Ausgleich in einer höheren Kaltmiete finden, die trotz der Mietpreisbremse vielerorts noch möglich ist. Durch die Grundsteuer soll der Aufwand für die kommunale Infrastruktur auf die Nutzer umgelegt werden. Die Infrastruktur nutzen allerdings die Mieter und nicht die Vermieter. Warum darf nur die Grundsteuer nicht umgelegt werden? Gleiches könnte auch für die Müllabfuhr oder die Straßenreinigung gelten. Hier wird ein wichtiger Aspekt nicht beachtet. Für die Ankurbelung des Wohnungsbaus braucht man Investoren. Diese brauchen sichere Kalkulationsgrundlagen und die Aussicht auf eine angemessene Rendite. Der Vorschlag wird absehbar nicht zu mehr, sondern zu weniger neuen Wohnungen führen.

Bis zur notwendigen Verabschiedung des Gesetzes sind nur noch wenige Wochen Zeit. Es bleibt zu hoffen, dass die Politik noch eine tragbare Lösung findet und wir von den größten Fehlern verschont bleiben.

Dipl.-Kfm. Stephan Lange, WP/StB, ist Seniorpartner bei Vinken-Görtz-Lange und Partner in Duisburg. Der Schwerpunkt seiner Tätigkeit liegt in der Jahresabschlussprüfung und Beratung mittelständischer Mandanten sowie der Unternehmensbewertung. Er ist Mitglied im Ausschuss „Bewertungsrecht, Erbschaftsteuer, Grundsteuer“ der Bundessteuerberaterkammer.