

Die Reform der Grundsteuer

Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft

Die Reform der Grundsteuer	1
Der Rahmen für eine Reform der Grundsteuer	2
Regelungsmöglichkeiten	3
Übersicht	3
Wertbasierte Bemessungsgrundlage	3
Nicht wertbasierte Bemessungsgrundlage	4
System der Grundsteuererhebung.....	4
Die geltende Rechtslag - die Einheitswerte.....	5
Ermittlung der Einheitswerte	5
Die Zuständigkeit der Gemeinden.....	6
Die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts.....	6
Die bisherigen Reformvorschläge	6
Verkehrswerte.....	6
Bedenken.....	7
Flächenmodell	7
Mischmodelle	8
Das Kostenwertmodell	8
Verhinderung des Steueranstiegs durch das Kostenwertmodell.....	8
Bodenwertsteuer.....	9
Problem	9
Grundsteuer C	10
Das Einnahmemodell.....	10
Belastungsneutralität	11
Anhebung der Hebesätze durch die „schwächeren“ Gemeinden.....	11
Verschiebung innerhalb einer Gemeinde.....	12
Umlage der Grundsteuer als Betriebskosten	13
Erhöhung der Mietnebenkosten in den begehrten Lagen	13
Auswirkungen für die Mieter	13
Auswirkungen für die Vermieter	13

Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer	13
Bestehende Mietverhältnisse.....	14
Zukünftige Mietverhältnisse	14
Verjährung.....	15
Zusammenfassung.....	15
Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft	15
Wertbasierte Verfahren	15
Flächenmodell	16

Die bereits seit Mitte der 90-er Jahre andauernde Diskussion über eine Reform der Grundsteuer muss aufgrund der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 (1 BvL 11/14, 1 BvR 889/12, 1 BvR 639/11, 1 BvL 1/15, 1 BvL 12/14) jetzt zu einem Ergebnis kommen. Mit Urteil vom Urteil vom hat das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) - wie erwartet - entschieden, dass die Einheitswerte nicht mehr als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer verwendet werden dürfen, weil dies dem verfassungsrechtlichen Gebot der Gleichbehandlung widerspricht. Denn die Einheitswerte beruhen auf den Wertverhältnissen zum 1.1.1964 (alte Bundesländer) und zum 1.1.1935 in den neuen Bundesländern. Seit dem haben sich die Wertverhältnisse in den einzelnen Regionen Deutschlands unterschiedlich entwickelt. Da die Wertentwicklung nicht linear verlaufen sei, könne dies nicht durch eine Multiplizierung mit bestimmten Faktoren ausgeglichen werden. Außerdem hätten sich die Bauweise von Gebäuden und die Ansprüche der Nutzer erheblich geändert.

Das BVerfG hat dem Gesetzgeber eine Frist bis zum 31.12.2019 gesetzt, um eine neue Regelung zu verabschieden. Würde der Gesetzgeber diese Frist nicht einhalten, gäbe es von da an keine Grundsteuer. Dies ist aber wegen der großen finanziellen Bedeutung der Grundsteuer für die Kommunen nicht hinnehmbar.

Die neu geschaffen gesetzliche Regelung muss innerhalb von weiteren fünf Jahren (bis zum 31.12.2014) Jahren umgesetzt werden.

Der Rahmen für eine Reform der Grundsteuer

Die Reform der Grundsteuer muss sich innerhalb folgender Eckpunkte bewegen:

- Das neue Gesetz muss verfassungsmäßig sein und die Grenzen einhalten, die das Bundesverfassungsgericht aufgezeigt hat;
- Es muss verwaltungstechnisch – mit den vorhandenen Mitteln - umsetzbar sein. Bei einer wertbasierten Bemessungsgrundlage muss die Wertveränderung regelmäßig berücksichtigt werden.
- Das Steueraufkommen der einzelnen Gemeinden darf nicht sinken.
- Das Recht der Gemeinden, den Hebesatz festzusetzen muss gewahrt bleiben.
- Die Gesetzgebungsbefugnis des Bundes soll erhalten bleiben.
- Die Gesamthöhe der Steuerbelastung und damit das Steueraufkommen soll nicht steigen

- Die wirtschaftlichen Folgen müssen für Vermieter und Mieter sowie auch für Eigennutzer tragbar sein und ihre bisherige Kalkulation nicht zerstören..

Regelungsmöglichkeiten

Übersicht

Vom Prinzip her bestehen folgende Möglichkeiten, die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer festzulegen.

Nicht wertbasierte Bemessungsgrundlage	Fläche	Boden + Gebäude		
Wertbasierte Bemessungsgrundlagen	Sachwertorientiert	nur Bodenwert		
		Boden und Gebäude		
	Ertragswertorientiert	Mieten	Tatsächlich Mieten	Berücksichtigung von Instandhaltungsaufwendungen
			Ortsübliche vergleichsmieten	
	Vergleichswertorientiert			

Wertbasierte Bemessungsgrundlage

Als Bemessungsgrundlage kann ein Wert herangezogen werden, der an den Wert des Grundstücks anknüpft. Der maßgebliche Verkehrswert kann in einem Verfahren ermittelt werden, das dem Vergleichswert-, dem Sachwert- oder dem Ertragswertverfahren entspricht. Ermittelt man dem Wert in einem dem Sachwertverfahren entsprechenden Verfahren, kann man die Summe aus Boden- und Gebäudewert heranziehen oder nur den Bodenwert.

Wendet man ein dem Ertragswertverfahren entsprechendes Verfahren an, kommt es auf die Mieterträge an. Hier kann man auf die tatsächliche erzielte Miete oder die ortsübliche Vergleichsmiete abstellen. Bei Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete könnte man den Bodenwert berücksichtigen und unterstellen, dass bei Grundstücke mit einem höheren Bodenwert die erzielbare Miete höher ist.

Probleme der wertbasierten Methoden

Bei allen wertbasierten Methoden muss der maßgebliche Wert möglichst dem Verkehrswert entsprechend und in einem bestimmten Abstand fortgeschrieben werden, damit er den tatsächlichen Verhältnissen entspricht

Fraglich ist, ob der Grundstückseigentümer das Recht haben muss, im Einzelfall nachzuweisen, dass der Verkehrswert seines Grundstücks niedriger ist als der vom Finanzamt ermittelte Wert (wie dies in der escape Klausel des § 198 BewG vorgesehen ist). Dies würde das Verfahren stark verkomplizieren, weil der Wert wegen der Vielzahl der zu bewertenden Einheiten naturgemäß in einem vereinfachten und typisierten Verfahren ermittelt werden muss. Wenn die Bemessungsgrundlage dem Verkehrswert entsprechen soll, muss es aber zulässig sein, einen Reparaturrückstau oder eine Kontamination des Bodens als Wertminderung geltend zu machen.

Die Berücksichtigung der Bodenwerte hätte zur Folge, dass die Werte in den Zuzugsgebieten praktisch explodieren würden. Ein künftiger Anstieg der Grundsteuer wäre dem System immanent, weil die Bodenwerte wahrscheinlich auch weiterhin steigen werden. Auch ein Anstieg der Baukosten würde zu einem ständigen Ansteigen der Grundsteuer führen.

Wird die Bemessungsgrundlage in einem dem Sachwertverfahren angenäherten Verfahren ermittelt, ist zu bedenken, dass der Sachwert bei den meisten Grundstücken mit dem Verkehrswert nichts zu tun hat.

Wird der maßgebliche Wert in einem dem Ertragswertverfahren angenäherten Verfahren ermittelt, kommt es auf die Mieterträge an. Hier stellt sich die Frage, ob Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes von der Miete abgezogen werden können. Stattdessen könnte man auch auf die ortsübliche Vergleichsmiete abstellen. Dies wäre bei selbstgenutzten Immobilien ohnehin notwendig. Insbesondere bei Gewerbeimmobilien ist die Ermittlung einer solchen Vergleichsmiete aber häufig schwierig. Unbebaute Grundstücke müssten auf eine andere Weise bewertet werden. Würde man für diese den Bodenrichtwert ansetzen, wäre dies verfassungsrechtlich problematisch, weil es sich dabei um den Vergleichswert handelt und somit bebaute und unbebaute Grundstücke völlig unterschiedlich bewertet würden.

Nicht wertbasierte Bemessungsgrundlage

Wegen der oben beschriebenen Probleme befürworten die Immobilienverbände ein sogenanntes Flächenmodell, wie es von den Südländern Bayern, Hessen und Baden-Württemberg vorgeschlagen worden ist. Danach sollen als Bemessungsgrundlage lediglich die Flächen des Bodens und des Gebäudes dienen, die je nach der Nutzung mit einer bestimmten Wertzahl multipliziert werden.

Dieses Modell hat den Vorteil, dass es sich verwaltungstechnisch sehr leicht umsetzen ließe und auch eine Fortschreibung der Bemessungsgrundlage nur bei einer Erweiterung des Gebäudes erforderlich werden würde. In gewisser Weise ähnelt das Flächenmodell dem Modell, das auf die Mieterträge abstellt, da auch die Mieterträge maßgeblich von der vermieteten Fläche abhängt. Das Flächenmodell verzichtet allerdings darauf, die unterschiedliche Höhe der Mieten zu berücksichtigen.

System der Grundsteuererhebung

Da das in der Verfassung verankerte Hebesatzrecht der Gemeinden beibehalten werden soll, muss auch die bisherige Systematik der Grundsteuer beibehalten werden, nach der die maßgeblichen Werte von dem Finanzamt festgestellt werden, in denen das Grundstück liegt. Bisher stellen die

Finanzämter auch den Steuermessbetrag fest, indem sie diesen Wert mit einer im Grundsteuergesetz bundeseinheitlich geregelten Messzahl multiplizieren, der für die einzelnen Grundstücksarten unterschiedlich ist. Das Prinzip unterschiedlicher Messzahlen könnte sich aber erübrigen, wenn man in dem Flächenmodell unterschiedliche Flächen-Koeffizienten für unterschiedlich genutzte Grundstücke einführt. Beim reinen Flächenmodell könnte die Systematik vereinfacht und der Gemeinde auch die Ermittlung des Wertes übertragen werden.

Die geltende Rechtslag - die Einheitswerte

Derzeit ist Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer der sogenannte Einheitswert, der vom Finanzamt festgesetzt wird. Wie der Einheitswert zu ermitteln ist, ergibt sich aus den §§ 19 – 109 BewG. Danach sind für Grundstücke, die in den alten Bundesländern liegen, die Wertverhältnisse zum 1.1.1964, und für Grundstücke in den neuen Bundesländern die Wertverhältnisse zum 1.1.1935 maßgeblich. Für die tatsächlichen Verhältnisse des Grundstücks und insbesondere der Bebauung kommt es dagegen auf die Verhältnisse an dem Stichtag an, auf den das Finanzamt den Wert feststellt. Um die unterschiedlichen Wertverhältnisse auszugleichen, sieht das Gesetz für die neuen Bundesländer höhere Steuermesszahlen vor.

Derzeit sind die Einheitswerte nur noch für die Grundsteuer von Bedeutung, nicht aber für andere Steuerarten.

Ermittlung der Einheitswerte

Bei der Ermittlung der Einheitswerte ist zunächst zwischen bebauten und unbebauten Grundstücken zu unterscheiden. Bei bebauten Grundstücken ist wiederum zwischen verschiedenen Grundstücksarten zu unterscheiden. Außerdem gibt es Spezialregelungen für Erbbaurechte, Wohnungs- und Teileigentum sowie für Gebäude auf fremdem Grund und Boden.

Ertragswertverfahren.

Die meisten bebauten Grundstücke sind im Ertragswertverfahren zu bewerten. Dabei wird zunächst ermittelt, welche Jahresrohmiete für das Grundstück am 1.1.1964 bzw. am 1.1.1935 zu erzielen gewesen wäre. Diese Jahresrohmiete wird mit einem bestimmten Vervielfältiger multipliziert, der sich aus den Anlagen 3 bis 8 des Bewertungsgesetzes ergibt. Der Vervielfältiger berücksichtigt Baujahr und Bauweise des Gebäudes sowie die Größe der Gemeinde, in der das Grundstück liegt.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren wird zur Bewertung unbebauter Grundstücke angewendet sowie für sonstige Grundstücke und für Luxusbauten. Zur Ermittlung des Gebäudewertes wird dabei der umbaute Raum mit den der Bauart entsprechenden durchschnittlichen Herstellungskosten multipliziert. Davon wird ein Wertabschlag wegen des Alters des Gebäudes vorgenommen.

Hauptfeststellung

Für alle wirtschaftlichen Einheiten wird ein Einheitswert zum Hauptfeststellungszeitpunkt festgestellt. Die erste Hauptfeststellung erfolgte bei Einführung der Einheitswerte zum 1.1.1935.

Eigentlich sollte alle sechs Jahre eine neue Hauptfeststellung erfolgen. Wegen des zweiten Weltkrieges ist es hierzu jedoch erst zum 1. Januar 1964 gekommen – und dies auch nur in der Bundesrepublik. Auf weitere Hauptfeststellungen wurde wegen des großen Verwaltungsaufwandes verzichtet.

Die Zuständigkeit der Gemeinden

Die Finanzämter ermitteln anhand der Einheitswerte für jedes Grundstück eine Steuermesszahl und übermitteln diese der Gemeinde, in der das Grundstück liegt.

Die Gemeinde multipliziert diese Steuermesszahl mit dem in ihrem Gebiet geltenden Hebesatz. Nach den Regelungen des Grundgesetzes steht den Gemeinden das Recht zu, den in ihrem Gebiet gelten Hebesatz selbständig festzusetzen. Die Höhe der Hebesätze ist in Deutschland sehr unterschiedliche und reicht bis zu 1.800 % in Enzklosterle Landkreis Calw, in Baden-Württemberg. Spitzenwerte für Großstädte finden sich in Berlin und Hagen mit einem Hebesatz für die Grundsteuer B von 810 % (Berlin) bzw. 750 % (Hagen). Welchen Hebesatz die Gemeinde festsetzt, hängt vor allem von ihrem Finanzbedarf ab: Wohlhabende Gemeinden setzen in der Regel einen erheblich niedrigeren Hebesatz fest als Gemeinden, denen es wirtschaftlich schlechter geht. In den letzten Jahren sind die Hebesätze deutlich erhöht worden. Der durchschnittliche Hebesatz B betrug in Gemeinden ab 20.000 Einwohner:

1990	2012	2015
300 %	482 %	517 %

Die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts

Das BVerfG hat mit Urteil vom 10. April 2018 (1 BvL 11/14, 1 BvR 889/12, 1 BvR 639/11, 1 BvL 1/15, 1 BvL 12/14) entschieden, dass die Erhebung der Grundsteuer anhand der Einheitswerte mit der Verfassung nicht vereinbar ist. Die in der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts entwickelten Grundsätze zur Anwendung des allgemeinen Gleichheitssatzes im Steuerrecht verlangen auch auf der Ebene der Ermittlung der Besteuerungsgrundlagen eine gleichheitsgerechte Ausgestaltung der Wertbemessung. Die Steuerpflichtigen müssen dem Grundsatz nach durch ein Steuergesetz rechtlich und tatsächlich gleichmäßig belastet werden. Der Gleichheitssatz belässt dem Gesetzgeber jedoch einen weitreichenden Entscheidungsspielraum sowohl bei der Auswahl des Steuergegenstandes als auch bei der Bestimmung des Steuersatzes.

Die bisherigen Reformvorschläge

Bereits in der vorigen Legislaturperiode sind verschiedene Reformvorschläge vorgelegt worden.

Verkehrswerte

Eine Arbeitsgruppe aus Vertretern der Länder Berlin, Niedersachsen Sachsen und Schleswig-Holstein hat unter der Leitung von Bremen das sog. Verkehrswertmodell entwickelt. Damit das Verfahren verwaltungstechnisch umsetzbar ist, soll der Verkehrswert in einem automationsgestützten Verfahren näherungsweise ermittelt werden. Unbebaute Grundstücke sollen mit dem Bodenrichtwert bewertet werden, bebaute Grundstücke mit dem Vergleichswert.

Bedenken

Gegen diesen Vorschlag bestehen jedoch folgende Bedenken:

Eine verwaltungstechnische Umsetzung wäre kaum zu bewältigen. Es müssten etwa 35 Millionen Einheiten neu bewertet werden. Um Wertveränderungen zu berücksichtigen müsste in regelmäßigen Abständen Neubewertungen stattfinden. In vielen Gegenden Deutschlands gibt es zu wenige Verkaufsfälle, um einen realitätsgerechten Vergleichswert feststellen zu können. Das automationsgestützte Verfahren würde nur für Standardobjekte funktionieren, die ihrer Art nach in einer großen Zahl vorhanden sind, nicht aber für Sonderobjekte und Grundstücke mit objektspezifischen Besonderheiten.

Der Bürger müsste die Möglichkeit haben, den tatsächlichen Verkehrswert nachzuweisen, falls dieser niedriger ist als vom Finanzamt ermittelt (vgl. § 198 BewG).

Die maßgeblichen Werte würden in den Zuzugsgebieten erheblich ansteigen.

Wertabhängigkeit

Vor allem stellt sich die grundsätzliche Frage, ob es überhaupt gerechtfertigt ist, auf den Wert eines Grundstücks und die dadurch vermittelte Leistungsfähigkeit abzustellen. Denn die Grundsteuer ist keine personenbezogenen Steuer, sondern eine Realsteuer. Die persönliche Leistungsfähigkeit des Eigentümers ist deshalb grundsätzlich nicht maßgeblich. Würde man wirklich auf die durch das Grundstück vermittelte Leistungsfähigkeit abstellen, müsste Darlehen, mit denen das Grundstück finanziert worden ist, abziehen.

Schließlich vermittelt der Wert des Grundstücks dem Eigentümer nur sehr indirekt die entsprechende Leistungsfähigkeit. Das alte Rentnerhepaar, das sich in dem 60-er Jahre am Stadtrand von München ein Einfamilienhaus gekauft hat, ist nicht deshalb leistungsfähiger, weil der Wert des Grundstücks seit dem erheblich gestiegen ist. Insbesondere wird aber der Mieter, auf den die Grundsteuer umgelegt wird, wird nicht dadurch leistungsfähiger, dass seine Wohnung in einer Gegend liegt, in der die Grundstückswerte in den letzten Jahren gestiegen sind.

Nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs liegt der Sinn und Zweck der Grundsteuer nicht nur darin, die Bürger der Gemeinde zur Finanzierung der Kosten entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit heranzuziehen. Es geht auch darum, „die Grundstücke“ entsprechend dem Umfang zu belasten, indem ihre Nutzung – typischerweise – die Infrastruktur der Gemeinde in Anspruch nimmt und Infrastrukturkosten verursacht (Äquivalenzgedanke). Dieser Gedanke rechtfertigt die Umlegung der Grundsteuer auf die Mieter, da die Infrastruktur der Gemeinden nicht von den Grundstücken, sondern von deren Nutzern in Anspruch genommen wird.

Flächenmodell

Von den sogenannten Südländern ist daher das sogenannte Flächenmodell vorgeschlagen worden. Nach diesem Modell soll der Wert des Grundstücks keine Rolle spielen. Stattdessen sollen allein die Fläche des Bodens und die Nutzfläche des Gebäudes maßgeblich sein. Insofern könnte man noch zwischen den verschiedenen Nutzungsarten wie etwa einer Wohnnutzung und einer gewerblichen Nutzung unterscheiden.

Dieses Modell wäre leicht umzusetzen. Es wäre m. E. mit der Entscheidung des BVerfG vereinbar, da das Gericht dem Gesetzgeber einen weiten Spielraum eingeräumt hat, die Bemessungsgrundlage zur

die Grundsteuer zu bestimmen. Dies muss daher nicht unbedingt der Wert des Grundstücks sein. Das Flächenmodell würde dem Äquivalenzprinzip entsprechen, weil die Fläche des Grundstücks ein guter Indikator für den Umfang seiner Nutzung und damit für die Inanspruchnahme der gemeindlichen Infrastruktur ist.

Diese Modell würde am wenigsten zu einen Anstieg der Steurbelastung führen.

Bedenken gegen das Flächenmodell bestehen deswegen, weil dabei der ,Wert des Grundstücks in keiner Weise berücksichtigt wird und sozialpolitische Gesichtspunkte außer Betracht bleiben.

Mischmodelle

Alle übrigen vorgeschlagenen Modelle könnte man als Mischmodelle bezeichnen.

Das Kostenwertmodell

In der vorigen Legislaturperiode haben die Länder Hessen und Niedersachsen eine Bundesratsinitiative gestartet und einen Gesetzesentwurf zur Änderung des Bewertungsgesetzes und des Grundsteuergesetzes in das parlamentarische Verfahren eingebracht. Danach sollte Bemessungsgrundlage der sogenannte Kostenwert des Grundstücks sein. Dieser setzt sich aus dem Bodenrichtwert und dem Sachwert des Gebäudes zusammen.

Letztlich handelt es sich somit um ein stark vereinfachtes und typisiertes Sachwertverfahren. Da bewusst nicht der Verkehrswert maßgeblich sein soll, sah der Reformvorschlag keinen „Escape“ vor, wie er in § 198 BewG geregelt ist. Der Eigentümer sollte also nicht nachweisen können, dass der Verkehrswert niedriger ist als der Kostenwert. Dadurch sollte auch verhindert werden, dass die Besteuerungsgrundlagen sich mit den allgemeinen konjunkturellen Verhältnissen wie z. B. dem Zinssatz verändern.

Dieser Vorschlag ist derzeit nicht mehr Gegen stand der Diskussion. Er bleibt jedoch interessant, soweit darin eine Technik enthalten ist, mit der verhindert werden soll, dass das Gesamtaufkommen an Grundsteuer steigt. Diese könnte letztlich von Gesetzgeber übernommen werden.

Verhinderung des Steueranstiegs durch das Kostenwertmodell

Um zu erreichen, dass das Steueraufkommen und damit die Steuerbelastung insgesamt nicht steigen, soll nach Ermittlung der Kostenwerte eine neue bundeseinheitliche Steuermesszahl errechnet werden, die den Anstieg der Grundstückswerte ausgleicht, sodass das Volumen der Steuermessbeträge im Bundesgebiet insgesamt gleich bleibt. Auch wenn das Messbetragsvolumen dadurch bundesweit konstant bleibt, wird es Verschiebungen zwischen den Grundstückswerten der einzelnen Länder geben. Um regionale Verschiebungen zwischen den Ländern auszugleichen, erhalten die Bundesländer das Recht, die in ihrem Land geltende Steuermesszahl eigenständig festzusetzen und bei gestiegenen Grundstückswerten entsprechend abzusenken. Hierfür soll eine bestimmte Bandbreite vorgegeben werden. Außerdem bleibt es dabei, dass die Gemeinden das Recht haben, die Steuerhebesätze eigenständig festzusetzen. Dadurch können Verschiebungen zwischen den einzelnen Gemeinden innerhalb eines Landes ausgeglichen werden.

Probleme für den Länderfinanzausgleich

Die Länder Bayern und Hamburg haben den Reformvorschlag abgelehnt, weil sie befürchten, dass durch Berücksichtigung des Bodenrichtwerts die Grundstückswerte in ihrem Land

überdurchschnittlich steigen. Zwar können sie dies im Hinblick auf die Steuerbelastung durch Absenkung der Steuermesszahlen bis zu einem gewissen Grad ausgleichen, im Rahmen des Länderfinanzausgleichs wäre ein solcher Ausgleich jedoch nicht möglich, weil dabei die länderspezifische Absenkung der Steuermesszahlen unberücksichtigt bleiben soll.

Nach den §§ 7 und 8 des Gesetzes über den Finanzausgleich zwischen Bund und Ländern (FAG) bleiben regionale Unterschiede in der Höhe von Hebe- und Steuersätzen weitgehend unberücksichtigt. Dies betrifft neben der Grundsteuer die Gewerbesteuer und die Grunderwerbsteuer. Bei der Grundsteuer wird zunächst für jedes Bundesland die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer ermittelt. Diese sogenannten Grundbeträge entsprechen im Prinzip der Summe der Messbeträge in dem jeweiligen Bundesland. Zur Ermittlung der Finanzkraft der einzelnen Bundesländer wird das tatsächliche bundesweite Grundsteueraufkommen den einzelnen Ländern gemäß § 8 Abs. 1 FAG nach dem Verhältnis ihrer jeweiligen Messbetragsvolumen zugerechnet. Die sich aus den Hebesätzen der Gemeinden ergebenden tatsächlichen Steuereinnahmen spielen deshalb keine Rolle. Zur Ermittlung der Finanzkraft werden deshalb gemäß § 8 Abs. 2 FAG Ländern mit überdurchschnittlich hohen gemeindlichen Hebesätzen weniger Steuern zugerechnet als ihre Gemeinden tatsächlich einnehmen. Bei Ländern, deren Gemeinden unterdurchschnittliche Hebesätze haben, werden mehr Steuereinnahmen berücksichtigt als die Gemeinden tatsächlich einnehmen.

Länder, in denen sich die Grundstückswerte stärker erhöhen als in anderen Ländern, werden deshalb im Rahmen des Länderfinanzausgleichs Nachteile erleiden, auch wenn sie für ihr Land eine verminderte Steuermesszahl einführen. Dadurch wird ein Druck auf die Länder ausgeübt, die Steuermesszahl in ihrem Land nicht abzusenken oder sogar eine erhöhte länderspezifische Steuermesszahl einzuführen. Diesen Effekt kann man schon seit einigen Jahren bei der Erhöhung der Steuersätze für die Grunderwerbsteuer durch die Länder beobachten.

Allerdings werden gemäß § 8 Abs. 3 FAG die kommunalen Steuereinnahmen im Finanzausgleich nur mit 64 Prozent berücksichtigt.

Bodenwertsteuer

Ein anderer Vorschlag geht dahin, als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer ausschließlich den Wert des Bodens anzusetzen. Dies hätte nicht den Vorteil der leichteren „Administrierbarkeit“, da der Verkehrswert des Bodens in aller Regel anhand des Bodenrichtwertes leicht zu ermitteln ist. Von den Befürwortern dieses Modells wird darüber hinaus auf den Effekt hingewiesen, dass Eigentümer unbebauter Grundstücke im Verhältnis zu denjenigen bebauter Grundstücke stärker belastet würden und dadurch ein Druck ausgeübt würde, ihre Grundstücke zu bebauen. Dies ist in der derzeitigen Wohnungssituation in den Zuzugsgebieten politisch gewünscht. In Gebieten, in denen die Bevölkerung schrumpft wäre dieser Effekt dagegen nicht vorteilhaft.

Problem

Eine reine Bodenwertsteuer begegnet denselben Bedenken wie jede wertbasierte Bemessungsgrundlage. Der Vorteil gegenüber einem „echten“ Verkehrswert als Bemessungsgrundlage wäre lediglich, dass der Wert leicht zu ermitteln und fortzuschreiben wäre. Auch diesem Modell wäre aber eine Steuererhöhung immanent. Steigende Bodenwerte würden zu einem stetigen Anstieg der Grundsteuer führen. Aufgrund der gestiegenen Bodenwerte würde die Einführung dieses Modells in einigen Regionen Deutschlands zu einer „Explosion“ der Werte führen.

M.E. wäre eine reine Bodenwertsteuer verfassungswidrig. Denn sie würde eine Ungleichbehandlung von Eigentümern bebauter und unbebauter Grundstücke bedeuten, die steuerimmanent nicht zu rechtfertigen wäre. Zwar ist anerkannt, dass Steuern nicht ausschließlich der Einnahmeerzielung dienen müssen, sondern als Nebenzweck auch Steuerungszwecke verfolgen dürfen. Stellt der Gesetzgeber aber als maßgeblich auf den Wert des Grundstücks ab, so muss er dies nach der Entscheidung des BVerfG auch konsequent tun. Abweichungen von der mit der Wahl des Steuergegenstandes einmal getroffenen Belastungsentscheidung müssen sich nach Aussage des Gerichts ihrerseits am Gleichheitssatz messen lassen. Sie bedürfen deshalb eines besonderen sachlichen Grundes, der die Ungleichbehandlung rechtfertigt vermag. Dabei steigen die Anforderungen an den Rechtfertigungsgrund mit dem Ausmaß der Abweichung und ihrer Bedeutung für die Verteilung der Steuerlast insgesamt. M.E. genügt daher die Absicht, Grundstückseigentümer zur Bebauung ihres Grundstücks „zu bewegen“, als Rechtfertigung für eine derartige Ungleichbehandlung nicht.

Grundsteuer C

Teilweise wird vorgeschlagen, eine zusätzliche Form der Grundsteuer für unbebaute aber bebaubare Grundstücke einzuführen, die sogenannte Grundsteuer C. Unbebaute aber bebaubare Grundstücke sollen besonders hoch besteuert werden, um die Eigentümer dadurch zu zwingen, ihre Grundstücke zu bebauen.

Eine solche Bemessungsgrundlage wäre erst recht verfassungswidrig, weil sie bebaute und unbebaute Grundstücke extrem unterschiedlich behandelt. Darüber hinaus hat die Vergangenheit gezeigt, dass eine solche Steuer überaus streitanfällig ist und außerdem ihren Zweck verfehlt. Denn bei Einführung der Grundsteuer C sahen sich viele Eigentümer wegen der Höhe der Steuer genötigt, ihr Grundstück an finanzkräftige Investoren zu verkaufen, die es aber dann nicht sofort bebaut haben, sondern die Grundsteuer in die späteren Herstellungskosten eingerechnet haben.

Das Einnahmemodell

Von dem Bundesfinanzministerium wird derzeit wohl ein sogenanntes Einnahmemodell erwogen. Danach soll die Höhe der jährlichen Mieteinnahmen als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer dienen. Der Art nach handelt es sich um ein wertbasiertes Modell in Anlehnung an das Ertragswertverfahren.

Ein solches Modell wäre von der Verwaltung leicht umzusetzen, weil sich die Höhe der Mieteinnahmen einigermaßen leicht feststellen lässt. Probleme würden sich nur für selbstgenutzte Grundstücke ergeben. Insbesondere für selbstgenutzte Einfamilienhäusern und Gewerbeobjekte lässt sich nämlich eine entsprechend „übliche“ Miete nur schwer feststellen.

Wie bei jeder wertbasierter Bemessungsgrundlage wäre auch bei diesem Modell der Anstieg der Grundsteuer „vorprogrammiert“. Denn mit steigenden Mieten würde auch die Grundsteuer entsprechend anteigen. Durch das in Deutschland geltende soziale Wohnungsmietrecht und insbesondere durch die sogenannte Mietpreisbremse (§ 556 d BGB) und die Kappungsgrenze des § 558a BGB ist der Anstieg der Miete jedoch gebremst. Der Anstieg der Steuer wäre daher weniger stark als bei einer Ausrichtung der Grundsteuer an den Bodenwerten. Denn die Bodenwerte sind in den Zuzugsgebieten wesentlich stärker gestiegen als die Mieten. Dies wird wahrscheinlich auch weiterhin so sein.

Bei einer Umstellung auf das neue Verfahren würde deshalb bei einem Einnahmemodell ein „explosionsartiger“ Anstieg der Bemessungsgrundlagen verhindert.

Belastungsneutralität

Von den Finanzministerien des Bundes und der Länder ist mehrfach angekündigt worden, die Reform der Grundsteuer solle nicht zu einer Erhöhung des Gesamtaufkommens genutzt werden und die Gesamtbelastung mit Grundsteuer nicht steigen. Hierzu sollen die Steuermesszahlen so gesenkt werden, dass die Summe aller Steuermesszahlen gleich bleibt. Durch die Reform solle lediglich die Gerechtigkeit „zwischen den Grundstücken“ hergestellt werden, indem eine Verschiebung der Steuerlast vorgenommen wird, sodass wertvollere Grundstücke mehr Steuern zahlen als weniger wertvollere. Damit die Gesamtbelastung an Steuern nicht steigt, soll der Anstieg der Steuerbelastung bei den wertvolleren Grundstücken dadurch ausgeglichen werden, dass die Steuerlast bei den Grundstücken, deren Wert nicht - oder zumindest weniger - gestiegen ist, abgesenkt wird.

Dies wird jedoch nicht funktionieren. Denn die meisten Gemeinden können ein Absinken ihres Grundsteueraufkommens nicht verkraften und werden deshalb gezwungen sein, durch eine entsprechende Anhebung ihres Hebesatzes gegenzusteuern. Insgesamt wird es deshalb durch die Reform der Grundsteuer zu einer Erhöhung des Steueraufkommens bzw. der Steuerbelastung kommen, weil die Gemeinden, in deren Gebiet sich die Steuermessbeträge insgesamt erhöhen, die höheren Einnahmen gerne annehmen und die Hebesätze allenfalls in geringem Umfang absenken werden. Die Gemeinden, in deren Gebiet sich die Summe der Steuermessbeträge verringert, werden aber ihren Hebesatz entsprechend anheben, sodass die Steuerlast nicht sinkt.

In dem oben dargestellten Kostenwertmodell waren folgende Mechanismen vorgesehen, um eine Erhöhung der Gesamtsteuerbelastung zu verhindern.

Der Gesetzgeber sollte die bundeseinheitlichen durch das Grundsteuergesetz geregelten Steuermesszahlen in der Weise absenken, dass die Summe aller bundesweiten Steuermessbeträge gleich bleibt. Dies könnte allerdings erst nach Ermittlung aller Werte geschehen, wenn man weiß in welchem Umfang die Summe aller Werte durch die Reform gestiegen ist.

Zusätzlich sollten die Länder die Möglichkeit erhalten, für ihr Bundesland eine geringere Steuermesszahl zu bestimmen. Dies sollte allerdings nach dem Kostenwertmodell keine Auswirkung auf den Länderfinanzausgleich haben, da hierfür die allgemeinen bundesweiten Steuermesszahlen maßgeblich bleiben sollten.

Schließlich könnten die Gemeinden durch Herabsetzung des Hebesatzes die Steuerbelastung steuern und ein Ansteigen verhindern. Allerdings können sie durch Anhebung der Hebesätze auch ein Absinken ihres Steueraufkommens verhindern.

Anhebung der Hebesätze durch die „schwächeren“ Gemeinden

Im Ergebnis ist auszugehen, dass es trotz dieser Steuerungsmöglichkeiten letztlich zu einem Anstieg der Steuerbelastung kommen wird. Denn gerade die Gemeinden, in denen „die schwächeren“ Grundstücke liegen, haben in der Regel wirtschaftliche Schwierigkeiten und würden ein Absinken ihrer Einnahmen aus der Grundsteuer nicht verkraften. Sie müssten deshalb ihren Hebesatz so anheben, dass die Einnahmen mindestens gleich bleiben.

Beispiel 1

Die Gemeinden A und B haben beide einen Hebesatz von 400 Prozent. In Gemeinde A liegt die Grundstücksgruppe G1, in der Gemeinde B die Grundstücksgruppe G2. Weiter Grundstücke sollen in den Gemeinden nicht vorhanden sein. Beide Grundstücksgruppen haben vor der Reform einen Einheitswert von 100.000. Bei Anwendung der Steuermesszahl von 3,5/1.000 ergibt sich eine Steuermesszahl für jede von jeweils 350, für beide Grundstücksgruppen insgesamt von 700. Die Grundsteuer beträgt in jeder Gemeinde ($350 \times 400 \% =$) 1.400.

Nach der Reform hat die Grundstücksgruppe G1 weiterhin einen Wert von 100.000. Die Grundstücksgruppe G2 hat nunmehr einen Wert von 400.000. Die Summe beider Werte beträgt 500.000. Da die Summe aller Steuermessbeträge gleich bleiben soll, wird die bundeseinheitliche Steuermesszahl von 3,5/1.000 auf $(700 : 500.000 =)$ 1,4/1.000 herabgesetzt. Damit ergibt sich wieder ein gesamter Steuermessbetrag für beide Grundstücksgruppen von $(500.000 \times 1,4/1.000 =)$ 700

Für die Grundstücksgruppe G1 ergibt sich damit ein Steuermessbetrag von $(100.000 \times 1,4/1.000 =)$ 140. Multipliziert mit dem Hebesatz von 400 % eine Steuer von 560. Da die Gemeinde A, in der die Grundstücksgruppe G1 liegt, ein Absinken ihres Steueraufkommens nicht verkraften kann, sieht sie sich gezwungen, zum Ausgleich ihren Hebesatz auf das $(140.000 : 56.000 =)$ 2,5 zu erhöhen, so dass ihr Hebesatz 1.000 % beträgt. Die für G1 zu zahlende Grundsteuer bleibt also nach der Reform unverändert $(140 \times 1.000 \% =)$ 1.400. Für die Gemeinde B ergäbe sich ein Steuermessbetrag von $(400.000 \times 1,4/1.000 =)$ 560. Multipliziert mit dem Hebesatz von 400 ergäbe sich eine Grundsteuer von $(560 \times 400 \% =)$ 2.240. Die Gemeinde, in der die Grundstücksgruppe G2 liegt, könnte ihren Hebesatz ohne einen Verlust an Steueraufkommen auf das $(1.400 : 2.240 =)$ 0,625 fache und damit auf $(400 \times 0,625 =)$ 250 herabsetzen. Würde sie das tun, würde sich durch die Reform im Ergebnis nichts ändern.

Verschiebung innerhalb einer Gemeinde

Lediglich in den Fällen, in denen die Wertverschiebungen sich innerhalb ein und derselben Gemeinde abspielen und die Summe der Steuermessbeträge innerhalb der Gemeinde gleich bleibt, kann diese den Hebesatz unverändert lassen, sodass die Steuerlast insgesamt nicht steigt. Wenn man die Bemessungsgrundlage an die Werte der Grundstücke anknüpft, wird dieser Fall aber eher selten und untypisch sein. Denn bei der Wertentwicklung der Grundstücke haben sich in den letzten Jahren vor allem regionale Verschiebungen ergeben, die im Wesentlichen auf die Binnenwanderung zurückzuführen sind. Die Grundstückswerte und insbesondere die Bodenwerte sind in den letzten Jahren insbesondere in den Großstädten und in den Universitätsstädten gestiegen, weil die jungen Menschen hier leben wollen. In den Gebieten, aus denen die Menschen weggezogen sind, sind die Grundstückswerte dagegen zurückgeblieben oder sogar gesunken. Es wird also nicht nur Verschiebungen „zwischen den Grundstücken“ geben, sondern in gleicher Weise auch Verschiebungen zwischen den Gemeinden. Während die Verschiebungen zwischen den Grundstücken von den Betroffenen hingenommen werden müssen, werden die Gemeinden, die zu den Verlierern gehören, dies nicht hinnehmen können, sondern durch die Anhebung ihrer Hebesätze ausgleichen.

Umlage der Grundsteuer als Betriebskosten

Erhöhung der Mietnebenkosten in den begehrten Lagen

Auswirkungen für die Mieter

Nach § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) kann der Vermieter die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks als Betriebskosten umlegen. Hierzu gehört auch die Grundsteuer. Jede Erhöhung der Grundsteuer trifft daher letztlich die Mieter, weil dadurch die Nebenkosten steigen und sich damit die Bruttomiete erhöht. Führt man eine wertbasierte Bemessungsgrundlage ein, wird die Bruttomiete gerade in den Gebieten besonders stark ansteigen, in denen in den letzten Jahren schon die Nettomieten stark gestiegen sind. Bezieht man die Bodenwerte in die Bemessungsgrundlage ein, würden die Bemessungsgrundlagen für die Grundsteuer und damit auch die Mieten gerade in den Zuzugsgebieten extrem ansteigen, die ohnehin von Mietsteigerungen betroffen sind. Knüpft man an die Mieten an, wäre diese Auswirkung nicht ganz so stark, weil die Mieten in den Zuzugsgebieten nicht so stark angestiegen sind wie die Bodenwerte. Dies widerspricht allen Bemühungen, die man im Mietrecht beispielsweise durch die Mietpreisbremse (§ 556 d ff BGB) und die Kappungsgrenze (§ 558 Abs. 3 BGB) unternimmt, um den Anstieg der Mieten in diesen Gebieten zu verlangsamen. Eine solche Lösung wäre daher kontraproduktiv und würde die Tendenzen zur sozialen Entmischung in diesen Gebieten verstärken.

Diesen Effekt würde man vermeiden, wenn man lediglich an die Flächen des Bodens und des Gebäudes anknüpft und den Wert unberücksichtigt lässt.

Auswirkungen für die Vermieter

Letztlich würde eine Erhöhung der Grundsteuer aber auch die Vermieter wirtschaftlich belasten. Denn die Höhe der Miete, die Vermieter erzielen können, wird letztlich dadurch bestimmt, welche Miete sich die Mieter leisten können – und wollen. Es gibt einen Deckel für die mögliche Miethöhe, der durch die Einkünfte der Mieter bestimmt wird und den Prozentsatz, den sie davon für das Wohnen zu zahlen bereit sind. Dieser Prozentsatz ist zwar unterschiedlich und hängt nicht nur von der Person des Mieters ab, sondern auch von der Attraktivität des näheren und weiteren Wohnumfelds. Unabhängig davon gibt es aber jedenfalls eine Obergrenze der Wohnkosten, die Mieter zu zahlen bereit sind. Ein Anstieg der Grundsteuern führt deshalb dazu, dass der Vermieter nur einen kleineren Teil der des Budgets erhält, das der Mieter für das Wohnen auszugeben bereit ist. Je höher die Mietnebenkosten sind, umso weniger Nettomiete kann der Vermieter verlangen.

Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer

Sollte die Grundsteuer aufgrund der bevorstehenden Reform erheblich ansteigen, entstünde ein erheblicher Druck, die Umlagefähigkeit der Grundsteuer abzuschaffen. Denn die oben dargestellte Erhöhung der Mietnebenkosten in den Zuzugsgebieten ist sozialpolitisch nicht gewollt. Eine Abschaffung oder Einschränkung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer hätte zur Folge, dass sämtliche Schranken und Hemmungen, die Grundsteuer zu erhöhen, wegfallen würden. Denn eine „ungezügelter“ Erhöhung der Grundsteuer wurde bisher vor allem dadurch verhindert, dass diese letztlich die Mieter tragen müssten. Würde die Umlagefähigkeit entfallen, stünde einer Erhöhung der Grundsteuer nichts mehr im Wege und es wäre eine ähnlich Entwicklung zu erwarten wie bei der Grunderwerbsteuer, bei der die Länder – bis auf zwei Ausnahmen – die Möglichkeit zur selbständigen Festsetzung des Steuersatzes für eine ständige Anhebung des Steuersatzes ausgenutzt haben. Auch

der Finanzbedarf der Gemeinden ist letztlich „grenzenlos“ und kann beliebig gesteigert werden. Die Grenze würde letztlich erst durch das verfassungsrechtliche Verbot der entschädigungslosen Enteignung und die Berufsfreiheit gebildet, die auch für Vermieter gilt.

Letztlich würde es sich um eine Vermögensteuer für Immobilien handeln. M.E. würde sich deswegen die Frage stellen, ob eine gesonderte Vermögensteuer für die Vermögensart Immobilien zulässig ist und warum diese Vermögensart schlechter behandelt werden darf als andere Asset Klassen. In politischer Hinsicht ist aber zu bedenken, dass bei Teilen der Bevölkerung ein großes emotionales Bedürfnis besteht, die Wertsteigerungen, die Immobilien in den Zuzugsgebieten erfahren haben, bei den Eigentümern abzuschöpfen. Da das Baugesetzbuch (BauGB) hier nur wenige Möglichkeiten eröffnet, und das Ertrag- und das Grunderwerbsteuerrecht dies allenfalls bei einem Verkauf des Grundstücks ermöglichen, die allgemeine Vermögensteuer aber ausgesetzt ist, soll dies die Grundsteuer leisten.

Teilweise wird die Abschaffung der Umlagefähigkeit schon jetzt gerade deshalb gefordert, um die Grundsteuer „problemlos“ anheben zu können. Vor allem diejenigen, die eine Bodenwertsteuer fordern, plädieren wegen des zu erwartenden Anstiegs der Grundsteuer auch für die Abschaffung der Umlegbarkeit, da ihr Vorschlag anderenfalls unsozial wäre und die – nach ihrer Ansicht – falschen treffen würde.

Eine Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer würde die Rentabilität vieler Immobilieninvestitionen in Frage stellen.

Bestehende Mietverhältnisse

Sollte die Umlagefähigkeit der Grundsteuer auch für bestehende Mietverhältnisse abgeschafft werden, wäre dies m.E. verfassungswidrig, weil in bestehende Verträge und Kalkulationen eingegriffen wird. Die Kalkulationsgrundlage des Vermieters genießt m. E. aber einen eigentumsähnlichen Schutz.

Denkbar wäre jedoch, dass der Gesetzgeber die Umlagefähigkeit der Grundsteuer streicht soweit es sich um zukünftige Erhöhungen der Grundsteuer handelt. In diesem Fall würde sich die Frage stellen, ob der Vermieter eine Anhebung der Mieten nach § 313 Abs. 1 BGB wegen Störung der Geschäftsgrundlage verlangen kann. Soweit das soziale Wohnungsmietrecht des BGB gilt, dürfte dies durch die betreffenden Regelungen ausgeschlossen sein, da diese als *lex specialis* vorgehen.

Im Gewerbemietrecht dürfte eine entsprechende Anpassung der Mietzinsen gemäß § 313 Abs. 1 BGB jedoch durchaus zulässig sein.

Zukünftige Mietverhältnisse

Bei Abschluss zukünftiger Mietverhältnisse hat der Vermieter grundsätzlich die Möglichkeit, den Wegfall der Umlagefähigkeit der Grundsteuer in seine Kalkulation einzubeziehen. Soweit die Mietpreisbremse (§§ 556 d ff BGB) eingreift, ist der Vermieter insofern jedoch beschränkt, da die neu vereinbarte Miete grundsätzlich höchstens 110 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete betragen darf. Dies halte ich für verfassungsrechtlich bedenklich. Zur Lösung dieses Problems bestehen zwei Möglichkeiten: Entweder wird der Mietspiegel angepasst und – fiktiv – um die nicht mehr umlagefähige Grundsteuer erhöht, da die darin erfassten Mieten Verträge betreffen, bei denen die

Grundsteuer als Nebenkosten zusätzlich zu der Miete zu zahlen war. Oder aber die Regelungen über die Mietpreisbremse werden angepasst, so dass der Vermieter die Miete bei Abschluss eines neuen Vertrages die ortsübliche Vergleichsmiete nicht nur um 10 Prozent, sondern zusätzlich auch um die Grundsteuer erhöhen darf.

Verjährung

Das BVerfG hat entschieden, dass die neue Grundsteuer für Stichtage ab dem 1.1.2025 angewendet werden muss. Das Gericht hat der Finanzverwaltung aber keine Frist gesetzt, bis wann die betreffenden Bescheide ergehen müssen. Sollte die Finanzverwaltung die neuen Grundsteuerbescheide auf den Stichtag 1.1.2015 z.B. erst nach dem 31.12.2026 bekanntgeben, würde sich die Frage stellen, ob die Grundsteuer für das Jahr 2015 noch auf die Mieter umgelegt werden kann.

Gemäß § 556 Abs. 3 BGB muss der Vermieter die Abrechnung über die Vorauszahlung für die Betriebskosten dem Mieter bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitteilen. Dies ist in der Regel der 31.12. des Folgejahres. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn er hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

Nach dem Urteil des BGH vom 12.12.2012 (Az. VIII ZR 264,12) ist diese Voraussetzung in den Fällen einer rückwirkenden Festsetzung der Grundsteuer gegeben. Allerdings darf der Vermietete sich nicht unnötig viel Zeit lassen, wenn er die erforderlichen Abrechnungsunterlagen erhält. In der Regel muss er deshalb nach Erhalt des Grundsteuerbescheides die Nachforderung innerhalb von 3 Monaten geltend machen. Vorsichtshalber sollte der Vermieter den Mieter in der Betriebskostenabrechnung allerdings darauf hinweisen, dass er mit einer Nachforderung der Grundsteuer rechnen muss, wenn das Finanzamt den betreffenden Bescheid erlässt.

Die allgemeine Verjährungsfrist des § 199 Abs. 1 BGB von drei Jahren beginnt nach der Entscheidung des BGH vom 12.12.2012 erst mit Ablauf des Jahres, in dem der Grundsteuerbescheid dem Vermieter zugeht. Denn nach § 199 Abs. 1 BGB beginnt die Verjährung erst mit Ablauf des Jahres, in dem der Gläubiger von dem Anspruch begründenden Kenntnis erlangt – oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste.

Zusammenfassung

Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft

Wertbasierte Verfahren

Wertbasierte Verfahren sind verfassungsrechtlich zulässig. Sie müssen jedoch dem Verkehrswert möglichst nahe kommen und dürfen die Grundstücke nicht in sachwidriger Weise ungleich behandeln.

Jede wertbasierte Bemessungsgrundlage wird zu einem Anstieg der maßgeblichen Werte führen.

Der weitere zu erwartende Anstieg der Verkehrswerte würde zu einem ständigen Ansteigen der Grundsteuer führen.

Der Anstieg ist umso stärker, je mehr der Bodenwert Berücksichtigung findet.

Die Absicht des Gesetzgebers, das Gesamtaufkommen an Grundsteuer unverändert zu lassen, wird sich nicht realisieren lassen. Der Anstieg der Grundsteuer bei den „wertvolleren“ Grundstücken soll dadurch ausgeglichen werden, dass die Grundsteuer bei den weniger wertvollen Grundstücken sinkt. Dies wird jedoch nicht funktionieren, weil die Gemeinden, in deren Gebiet die schwächeren Grundstücke liegen, auf das Steueraufkommen angewiesen sind und ein Absinken der Grundsteuer durch Anhebung ihres Hebesatzes verhindern müssen.

Wird nur der Wert des Bodens berücksichtigt und der Wert des Gebäudes – ganz oder teilweise – außer Ansatz gelassen, führt dies zu einer sachwidrigen Ungleichbehandlung der Grundstücke.

Jeder Anstieg der Grundsteuer führt zu einem Anstieg der Mietnebenkosten. Eine wertbasierte Bemessungsgrundlage führt dazu, dass diese Erhöhung gerade in den Zuzugsgebieten besonders hoch ist. Dies steht im Gegensatz zu den Bemühungen, durch Regelungen des Mietrechts den Anstieg der Mieten in den Zuzugsgebieten zu verlangsamen.

Werden zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage die Mieteinnahmen herangezogen, wäre der Anstieg der Grundsteuer geringer als bei Berücksichtigung der Bodenwerte.

Ein extremer Anstieg der Grundsteuer würde dazu führen, dass die Umlagefähigkeit der Grundsteuer als Betriebskosten in Frage gestellt wird.

Sollte die Umlagefähigkeit der Grundsteuer abgeschafft werden, hätte dies für die Wirtschaftlichkeit der Wohnungswirtschaft extrem nachteilige Auswirkungen.

- Die Rentabilität von Vermietungsobjekten würde sinken. Ein Ausgleich durch Anhebung der Mieten ist nur bei der Neuvermietung möglich. Soweit die Mietpreisbremse gilt, ist ein Ausgleich praktisch nicht möglich.
- Es wäre außerdem zu befürchten, dass die Gemeinden ihre Hebesätze „ohne Hemmungen“ weiter erhöhen, da sie keine Rücksicht auf Mieter mehr nehmen müssen.

Die Grundsteuer würde zu einer Vermögensteuer für die Asset Klasse Immobilien.

Flächenmodell

Das Flächenmodell hätte als Einziges nur geringe Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft.