Hansestadt Wipperfürth **M/2018/151**
Der Bürgermeister

III - Finanzservice

Grundsteuer, Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Stadtrat	Ö	08.05.2018	Kenntnisnahme

Nachdem der Bundesfinanzhof bereits mit Beschluss vom 22. Oktober 2014 die bundesgesetzlichen Regelungen über die Einheitsbewertung des Grundvermögens dem Bundesverfassungsgericht zur Prüfung der Verfassungsmäßigkeit vorgelegt hatte, hat am 10. April 2018 das Verfassungsgericht seine seit längerem erwartete Entscheidung zur Einheitsbewertung von Grundstücken und der damit verbundenen Erhebung von Grundsteuern verkündet.

Bis Ende 2019 muss laut Urteil der Verfassungsrichter eine Neuregelung getroffen werden. Die bisherigen Regelungen des Bewertungsgesetzes zur Ermittlung der Einheitswerte sind verfassungswidrig und dürfen längstens bis Dezember 2024 angewandt werden.

Zur verfassungskonformen Neuregelung werden drei unterschiedliche Ideen diskutiert, die, nach den theoretischen Überlegungen dazu, allesamt „aufkommensneutral“ für die Kommunen sein sollen. Man geht allerdings davon aus, dass es Ertragsverschiebungen zwischen den Städten und Gemeinden geben wird, d.h. einige Kommunen könnte je nach Modell profitieren, andere würden weniger einnehmen.

- **Kostenwert-Modell**
  Eine Idee der Länder Hessen und Niedersachsen, die auch bereits im November 2016 vom Bundesrat verabschiedet wurde, aber im weiteren Gesetzgebungsverfahren seither ruht. Danach sollen Bodenwerte und neu ermittelte Gebäudewerte zusammengerechnet werden zu einer neuen Steuer. Dafür müssten allerdings rund 35 Millionen Immobilien einzeln neu bewertet werden, was im Hinblick auf den spätesten Umsetzungstermin Ende 2024 unrealistisch ist.

- **Flächen-Modell**
  Diese Variante, auch als „Südländer-Modell“ der Bundesländer Bayern und Baden-Württemberg bekannt, kombiniert den Grundstückswert mit der Wohnfläche. Kritisch zu sehen ist hier, dass der tatsächliche Wert der Immobilie faktisch keine Rolle spielt und damit den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichtes kaum entsprechen würde.

- **Bodenwert-Modell**
  Favorisiert vom Eigentümerverband Haus und Grund, wird nur der Bodenrichtwert eines Grundstücks erfasst. Da die örtlichen Gutachterausschüsse ohnehin jährlich diese Daten aktualisieren (www.boris.nrw.de), wäre der Erhebungsaufwand der Kommunen gering und diese Richtwerte würden auch die aktuelle Wertentwicklung am Markt abbilden. Für ländliche Kommunen könnte dieses Modell aber zu Nachteilen führen, denn Grundstücke in zentralen Lagen und Städten dürften dann deutlich im Wert und damit auch der Besteuerung steigen.

Nach der aktuellen Entwicklung zur Umsetzung der verfassungsgerichtlichen Grundsatzentscheidung scheint das „*Bodenwert-Modell*“ allerdings nicht weiter verfolgt zu werden:

In der Sitzung des Finanzausschusses des Deutschen Bundestages am 18. April betonte die Bundesregierung, dass man an einer Grundsteuer festhalte, die Boden und Gebäude umfasse. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass das „*Kostenwert-Modell*“ innerhalb der vom Bundesverfassungsgericht gesetzten Frist nicht umsetzbar sei (siehe oben) und dass sich die Kommunen darauf verlassen könnten, dass ihnen die Grundsteuer auch in Zukunft als wichtige Einnahmequelle erhalten bleibe.

Eine endgültige Festlegung auf ein bestimmtes Grundsteuermodell gibt es nach Angaben der Bundesregierung noch nicht. Ziel ist, bis Ende 2018 die Grundlagen für eine Neuregelung zu beschließen.

Das örtliche Aufkommen der Grundsteuer B in den letzten Jahren ist nachstehend aufgeführt (Hebesatzänderungen 2012 und 2015!). Im Schnitt macht das rund 7 v.H. der Gesamterträge im Haushalt aus.

Erträge Grundsteuer B	2007	2008	2009	2010	2011	2012
	2.668.051 EUR	**2.690.976 EUR**	**2.691.669 EUR**	**2.766.835 EUR**	**2.732.033 EUR**	**2.783.389 EUR**
	2013	2014	2015	2016	2017	2018 (Planung)
	2.804.078 EUR	**2.832.373 EUR**	**3.797.660 EUR**	**3.840.472 EUR**	**3.917.514 EUR**	**3.932.000 EUR**