

Das Bundesverfassungsgericht hat mit seinem 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) die bisherige Praxis bei der Erhebung der Grundsteuer für nicht vereinbar mit dem allgemeinen Gleichheitsgrundsatz des Grundgesetzes erklärt, weil die seit mehr als 50 Jahren nicht mehr angepassten Einheitswerte für Grundstücke "*völlig überholt*" seien und zu "*gravierenden und umfassenden Ungleichbehandlungen*" der Immobilienbesitzer führten. Siehe auch Mitteilung zur Sitzung des Stadtrates am 8. Mai 2018, TOP 1.8.4.

Dem (Bundes)Gesetzgeber wurde aufgegeben, bis spätestens Ende 2019 eine Neuregelung zu schaffen und die Grundsteuer umzugestalten. Die bisherigen Einheitswerte dürfen nur noch bis 31. Dezember 2024 zu Grunde gelegt werden.

Im Wesentlichen geht es um die Frage, nach welcher Methode Grundstücke künftig für Zwecke der Grundsteuer zu bewerten sind. Die bislang hierfür verwendeten „Einheitswerte“ basieren auf Berechnungen des Jahres 1935 (Ostdeutschland), bzw. 1964 in den westdeutschen Bundesländern. Die seitdem eingetretenen Veränderungen sind also unberücksichtigt, insbesondere wurde die Immobilienmarktentwicklung der vergangenen Jahrzehnte ignoriert.

Seit dieser höchstrichterlichen Entscheidung im Frühjahr 2018 diskutiert die Politik über die gerichtlich vorgegebene Reform der Grundsteuer. Am 21. Juni 2019 hat sich die Bundesregierung -endlich- auf einen Kompromiss verständigt. Dieser sieht grundsätzlich vor, dass in die Bewertung der Grundstücke neben dem Wert des Bodens (Bodenrichtwert) auch der Wert des Gebäudes einfließt. Der Gebäudewert soll dabei neben der Wohnfläche, der Immobilienart und dem Alter des Gebäudes auch einen pauschalen Soll-Mietwert berücksichtigen.

Auch wenn nach langem politischen Ringen nun ein Beschluss der Bundesregierung steht, ist das Gesetz noch nicht beschlossen. Mit der ersten Lesung des Gesetzesentwurfes im Bundestag am 27. Juni wurde das Gesetzgebungsverfahren vor der Sommerpause eingeleitet; weitere Beratungen sind für den 11. September im Finanzausschuss angesetzt, wo u.a. die vorgesehene Öffnungsklausel diskutiert wird, die es den Bundesländern erlaubt, ein eigenes (weniger komplexes) Bewertungsmodell einzuführen. Diese Öffnungsklausel war insbesondere auf Druck Bayerns in den Gesetzentwurf aufgenommen worden.

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat sich bislang noch nicht zu einem landesspezifischen Modell geäußert und sieht noch Diskussionsbedarf. Die weitere Entwicklung bleibt daher abzuwarten.