

Entwurf zur Neuregelung der Grundsteuer

Durch die bekannten Beschlüsse des BVerfG vom 22.6.95 zur VSt und ErbSt ergibt sich die Notwendigkeit, auch die Grundsteuer neu zu regeln. Ein aufwendiges Verfahren zur Feststellung von "Einheits"-werten des Grundbesitzes ist nicht mehr zu vertreten, weil diese Werte keine allgemeine Verbindlichkeit mehr für mehrere Steuerarten entfalten und eine "Vorratsbewertung" für die Besteuerung der Erbanfälle nicht lohnend ist. Allein in NRW beträgt die Zahl der wirtschaftlichen Einheiten des Grundbesitzes fast 5 Mio. Selbst für die Erbfolge wird es nicht notwendig sein, dafür in allen Fällen einen Wert zu finden.

Soweit in Gebühren- und Beitragsordnungen auf Einheitswerte abgestellt wird, sollten auch dort vereinfachte Schätzungsmethoden Eingang finden.

Hält man an dem derzeitigen Prinzip fest, daß die Grundsteuer durch Anwendung eines Hebesatzes auf den Grundsteuermeßbetrag ermittelt wird, erscheint es durchaus zweckmäßig, auf die Ermittlung eines Vermögenswertes gänzlich zu verzichten und gleich den Meßbetrag aus der Art und Größe des Objektes abzuleiten.

Gesichertes statistisches Material über den Zusammenhang von bisherigem GrSt-Meßbetrag und Grundstücksgrößen liegt nur eingeschränkt vor.

Hinsichtlich der unbebauten Grundstücke kann davon ausgegangen werden, daß der Meßbetrag einem Wert von 5 - 10 % der Grundstücksfläche entspricht (also bei einer Grundstücksgröße von 500 qm etwa 25 DM - 50 DM).

Hinsichtlich der Wohnbebauung sind in NRW folgende Durchschnittswerte bekannt:

Grundstücke im Privatvermögen	Durchschnittsmeßbetrag je Wohneinheit	Grundsteuer bei einem Hebesatz von 400 %
Wohnungseigentum	84,21	336,84 DM
übrige Einfamilienhäuser	110,83	443,32 DM
Zweifamilienhäuser	73,85	295,40 DM
Grundbesitz im Betriebsvermögen		
Wohnungseigentum	75,54	302,16 DM
übrige Einfamilienhäuser	58,98	235,92 DM
Zweifamilienhäuser	32,80	131,20 DM

An dieser Übersicht fällt auf, daß der Meßbetrag (zumindest bei Grundstücken im Privatvermögen) in etwa mit der Wohnungsgröße in QM Wohnfläche korrespondiert. Es liegt deshalb nahe, auf dieser Grundlage eine vereinfachte Berechnung der Grundsteuer aufzubauen.

Zuvor ist aber noch anzumerken, daß die Einheitswerte (und damit die GrSt-Meßbeträge) je nach Alter der Bebauung erheblichen Schwankungen unterliegen. Es muß deshalb geklärt werden, ob die Grundsteuer in ihrer künftigen Ausgestaltung darauf Rücksicht nehmen soll. Jede Vereinfachung des Systems wird die bisherigen Unterschiede ein-ebnen, dies umso stärker, je weiter es sich von einem Wertfindungsverfahren entfernt.

Vergleichbar können dabei aber nur die Verhältnisse vor Ort sein. Schließlich ergibt sich **schon jetzt** durch die von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlichen Hebesätze auch eine **unterschiedliche Belastung von Grundstücken, die wertmäßig gleich sind**. Auch kann angeführt werden, daß die **GrSt eine Gegenleistung für die von der Kommune erbrachte Infrastruktur ist, die nicht über Gebühren abgegolten werden kann**. Aus dieser Sicht betrachtet erscheint es gerechtfertigt, alle Anlehnungen an vermögensrechtliche Wertvorstellungen aufzugeben. **Allein der Umfang der Grundstücksnutzung steht in einer Beziehung zur Infrastruktur der Gemeinde**. Dabei sollte kein Unterschied zwischen Wohngrundstücken und gewerblich genutzten Grundstücken gemacht werden.

Eine vereinfachte Berechnung der Grundsteuer könnte somit wie folgt aussehen:

Es sind jeweils mit dem Faktor 1 anzusetzen

- bei unbebauten Grundstücken 5 - 10 % der katastermäßig ermittelten Grundstücksfläche
- bei bebauten Grundstücken die Wohn- oder (gewerbliche) Nutzfläche in qm zuzüglich 5 % der dieser wirtschaftlichen Einheit zuzuordnenden Grund- und Bodenanteile

Beispiel Einfamilienhaus	Flächen	GrSt-Meßbetrag
gesamte Wohnfläche	150 qm	150,00 DM
Grundstücksgröße	600 qm * 5 %	30,00 DM
Gesamter Meßbetrag		180,00 DM

Wohnungen zuzuordnende Garagen und Nebenräume sollten bei der Berechnung außer Betracht bleiben. Bei gewerblicher Nutzung sollten alle Nutzflächen einbezogen werden.

Gegen dieses Modell könnte eingewandt werden, daß es die Qualität der Nutzung zu wenig berücksichtigt. Es ist aber zu bedenken, daß jeder Versuch der Differenzierung einen deutlich höheren Verwaltungsaufwand und die Neigung zur Manipulation nach sich zieht. Angesichts der Aufkommenshöhe im Einzelfall erscheint dies kaum vertretbar.

Wie bereits oben erwähnt, soll das Modell im Grundsatz für Wohn- und Gewerberaum gelten. Die Auswirkungen auf gewerblich genutzte Grundstücke läßt sich mangels verlässlicher Erhebungen derzeit noch nicht darstellen. Einzeluntersuchungen zeigen jedoch, daß die im gewerblichen Bereich gegenüber der geltenden Berechnung auftretenden Verschiebungen wie diejenigen bei Wohngrundstücken entscheidend vom Alter der Bebauung geprägt sein werden. Es besteht aber kein Grund, von der gebotenen Objektivierung (Zählen, wiegen, messen!) abzuweichen.

Der Verfasser hält es aus umweltpolitischen Gründen für vertretbar, landwirtschaftliche Betriebe im Grundsatz von der Grundsteuer freizustellen; lediglich das Wohngebäude sollte wie ein freistehendes Einfamilienhaus mit durchschnittlicher Grundstücksgröße besteuert werden.