

Grundsteuer-Desaster

Deutschland leistet sich ein kompliziertes Steuerrecht. Das Motto „*Warum einfach, wenn es auch umständlich geht*“ scheint auch bei der nun wirksam gewordenen Grundsteuerreform zu gelten. Dabei hätte es tatsächlich einfach werden können. Nicht ausgeschlossen, dass auch die reformierte Grundsteuer von Karlsruhe gekippt wird.

Wer mich und meine Homepage mit den „*Anmerkungen zur Politik*“ (<https://politik.striewe-online.de/>) kennt, hatte schon lange die Gelegenheit, sich über meine Bemühungen für ein einfaches und gerechtes System zur Erhebung der Grundsteuer zu informieren. Als ausgebildeter Finanzbeamter mit aktiver Erfahrung aus der Kommunalpolitik sowie als Mitglied in steuerpolitischen Gremien der Landes-FDP habe ich mich ab 1995 dafür eingesetzt, eine Reform auf den Weg zu bringen.

Anstoß dazu gab das Urteil des BVerfG, mit dem die Erhebung der Vermögensteuer ausgesetzt und die Bewertung der Grundstücke für Zwecke der Erbschaftssteuer neu geregelt worden ist. Damals stand noch nicht die Bewertung der Grundstücke für Zwecke der Grundsteuer im Fokus. Es war aber schon ersichtlich, dass auch diese Steuer irgendwann auf den Prüfstand gestellt werden sollte.

Im Kollegenkreis wurde die Frage diskutiert, wofür sich der ganze Aufwand des Bewertungsverfahrens mit seinem regen Datenaustausch zwischen Kommunal- und Landesbehörden überhaupt lohnt, wenn nur noch eine einzige Steuer davon abhängig ist. Auch in meinem steuerpolitischen Arbeitskreis fand diese Frage Interesse.

Die Idee war geboren, den Kommunen ein Regelwerk an die Hand zu geben, das sie aufgrund der bei ihnen in den Akten der Kataster- und Bauämter archivierten Daten selbst verantwortlich administrieren können. Die dadurch in den Finanzämtern frei werdenden Arbeitskräfte hätten an anderer Stelle sinnvoller eingesetzt werden können.

Die sich ergebende Modellrechnung aus der Grundstücksfläche in Verbindung mit der Fläche für Wohnen oder eine gewerbliche Nutzung wies einen überraschenden Gleichklang mit statistischen Daten aus dem Rechenzentrum der Finanzverwaltung auf. Die gespeicherten Messbeträge für Ein- und Mehrfamilienhäuser standen in einem engen Verhältnis zu den durchschnittlichen Wohnungsgrößen derartiger Gebäude. Warum sollte man dann noch eine umständliche Bewertung vornehmen?

Den Fortgang meiner Bemühungen und warum sich das nicht durchsetzen ließ, kann jeder auf meiner Homepage nachlesen: <https://politik.striewe-online.de/steuern/grundsteuer-aergerliches.html>

Am 10.04.2018 hat dann das BVerfG auch die Einheitsbewertung als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und Fristen für eine Reform gesetzt. Grund war insbesondere, dass es der Gesetzgeber nicht geschafft hatte, durch regelmäßige Wiederholung der Hauptfeststellung die schleichenden Wertveränderungen in eine Aktualisierung der Bescheide umzuwandeln.

Neben dem Modell des damaligen Bundesfinanzministers Scholz mit einer zwar abgespeckten, aber doch letztlich auf Miet- und Bodenwerten basierenden Berechnung, stand auch das sogenannte Südmodell zur Diskussion, das – wie ich – allein auf physikalische Berechnungen der zu besteuerten Flächen zugreifen wollte. Allein Bayern konnte sich für diese einfache Berechnungsform entscheiden.

Zu dem Scholz-Modell gab es ein entscheidendes Schlagwort, dass es einen Unterschied geben müsse zwischen einer Luxuswohnung am Starnberger See und der Wohnung in Mecklenburg-Vorpommern. Schon bei dem Vergleich wurde übersehen, dass die Gerechtigkeit der Grundsteuer als kommunale Steuer allein an den örtlichen Vergleichen gemessen werden kann. Aber das Schlagwort war in der Welt und der Neidkomplex geschürt. Nun müssen wir in NRW und den meisten Bundesländern mit diesem Modell leben.

Wenn jetzt die Wellen aufschäumen, weil mit der Zustellung der Grundsteuerbescheide für jeden Bürger sichtbar wird, wieviel er tatsächlich an seine Kommune zu entrichten hat, wird die vorstehend geschilderte Entwicklung gerne vergessen. Fakt ist aber, dass sich seit der letzten Hauptfeststellung von 1964 die Grundstückspreise und Mieten derartig unterschiedlich entwickelt haben, dass eine Neubewertung eben auch zu einer deutlichen Verschiebung der Endergebnisse führen muss. Aufgrund der verschiedensten Einflüsse haben sich die Preise eben nicht für alle linear im selben Verhältnis bewegt.

Bereits im Anhörungsverfahren zur Neuordnung der Grundsteuer hat Prof. Dr. Gregor Kirchhof darauf hingewiesen, dass bei einem Steuergesetz – wie in Tz 168 vom BVerfG in seinem Urteil erläutert - „*die Bemessungsregeln den mit der Steuer verfolgten Belastungsgrund in der Relation realitätsgerecht abbilden müssen*“. Das hat er in seinem Gutachten nach Inkrafttreten der Reform ebenfalls ausführlich erläutert. Auf sein Gutachten wird ständig Bezug genommen, um über unverständliche Wertfindungen zu diskutieren, seine vorstehende Kernaussage wird aber nicht zitiert.

Damit komme ich zu meiner Kritik an der Reform.

Es war ein großer Fehler, wieder auf eine Wertermittlung zu setzen. Wenn man schon keine vollständig neue Hauptfeststellung als klassische Feststellung von Einheitswerten wollte, sondern nur abgespeckte Versionen in kraft gesetzt hat, hätte man besser auch gleich allein auf das Flächenmodell setzen sollen.

Schließlich ist die Grundsteuer zwar eine auf den Grundbesitz bezogene Steuer, sie ist aber keine Vermögensteuer. Das wird schon dadurch deutlich, dass sie an die Mieter als Teil der Nebenkostenrechnung weiter gereicht werden darf. Auf die Aufregung der Mieter bin ich noch gespannt. Die ist erst zu erwarten, wenn die Vermieter die erste Nebenkostenrechnung für 2025 zustellen oder vorher höhere Abschläge fordern. Bei den in den Medien geschilderten Fällen handelt es sich nach meiner Beobachtung zunächst einmal ausschließlich um Eigentümer, die ihr Wohnhaus selbst nutzen.

Oft wird darauf verwiesen, dass es sich um ein schon älteres Haus handelt, das in der Familie von Generation zu Generation weiter gereicht worden sei. Gerade in diesen Fällen ist doch einleuchtend, dass sich der Wert dieser Immobilie mit der Entwicklung der Umgebung deutlich gegenüber der alten Hauptfeststellung erhöht haben wird. Und dann wird schnell darauf verwiesen, dass die Reform keine Erhöhung der Grundsteuerlast bewirken sollte.

Da haben die Betroffenen, die sich jetzt mit diesem Argument zu Wort melden, offensichtlich nicht richtig zugehört. Versprochen war lediglich eine „*aufkommensneutrale*“ Reform. Das ist eben nicht die Sicht der Bürger hinsichtlich ihrer Zahlungspflicht, sondern die Sicht der Kommune. Ihr wurde nahe gelegt, die Reform nicht dazu zu nutzen, gleichzeitig das Gesamtsteueraufkommen zu erhöhen.

Das Gesamtaufkommen an Grundsteuer ist die Summe aller Messbeträge multipliziert mit dem Hebesatz. Um diesen richtig zu bestimmen, mussten jetzt mit Inkrafttreten der Reform erst einmal alle Messbetragsbescheide vorliegen. Das (hoffentlich) gleichbleibende Aufkommensziel, dividiert durch die Summe der Messbeträge, ergibt den Hebesatz, um so für das einzelne Grundstück durch Multiplikation von Messbetrag und Hebesatz zur jeweils einzelnen Steuerfestsetzung zu gelangen. So hängen die Einzelbescheide mit dem Aufkommensziel zusammen; diese Rechenvorgänge sind also erst möglich gewesen, nachdem alle Grundsteuermessbescheide vorliegen.

Für den Laien konnte die Änderung der Messbeträge noch nicht erkennen lassen, wohin die Reise wirklich geht. Ich habe deshalb auf meiner Homepage bereits unmittelbar nach Erlass der ersten Bescheide einen Vergleich öffentlich gemacht von Daten, die mir Freunde zur Verfügung gestellt haben. Daraus konnte ich errechnen, wie sich das Ergebnis der Neubewertung auswirkt, umgerechnet auf den Wert für eine 100 m² große Wohnung und unter Annahme eines erwartbaren Hebesatzes. Die Spannweite dieses Ergebnisses liegt bei 160% !

Damit war für mich schon klar, das da Ärger vor der Tür steht.

Das provoziert aber auch wieder die Frage, ob der Wert eines Grundstücks mit mehr oder weniger großer Bebauung der Gemeinde als Maßstab dienen kann, den Bürgern ihre Infrastrukturkosten in Rechnung zu stellen, die ihr durch die Nutzung des Grundstücks für Wohn- oder gewerbliche Zwecke entstehen. Auffallend die Diskussion, dass wegen des immensen Anstiegs der Baulandpreise und Mieten die Grundsteuer für Wohnhäuser deutlich stärker gestiegen ist, als die für gewerblich genutzte Grundstücke. Dies mit einem gesplitteten Hebesatz ausgleichen zu wollen, macht doch wieder nur deutlich, dass der Irrsinn an anderer Stelle entstanden sein muss.

Die entscheidende Frage lautet:

Ist es nicht völlig egal, ob ein Düsseldorfer Bürger im Villenviertel oder in einem Wohnturm wohnt? Wenn seine Kinder die Kitas oder Schulen besuchen, er die Sport- oder Kulturstätten in Anspruch nimmt, oder öffentliche Parks und Freizeiteinrichtungen besucht, ist es doch ohne jede Bedeutung, in welcher Umgebung sein Esstisch und sein Bett aufgestellt sind. Und wenn der Hauseigentümer sein Bad mit goldenen Wasserhähnen ausgestattet hat, ist das für die Stadt auch irrelevant. Sie kann aber darauf vertrauen, dass dieser Bürger eine höhere Einkommensteuer entrichtet, an deren Aufkommen die Stadt über die diversen Mechanismen des Finanzausgleichs beteiligt wird. Das unterscheidet auch Starnberg von Städten in Mecklenburg-Vorpommern.

Eine Realsteuer, die ziemlich direkt das Verhältnis zwischen dem Bürger und seiner Wohnsitzgemeinde im Blick hat, darf sich nicht an Neidkomplexen ausrichten. Es reicht, wenn derjenige, der sich mehr Wohnraum leistet, auch mehr Steuern entrichtet als ein Bürger, der sich mit seiner Familie auf einer kleinen Etagenwohnung sparsam eingerichtet hat. Pro Kopf zahlt so der Villenbesitzer allein aufgrund der viel größeren Wohnfläche, die er sich leistet, bereits mehr als die Familie mit kleiner Wohnung.

Hinzu kommt ein weiterer Aspekt, der die künftige Entwicklung des Immobilienmarktes in den Blick nimmt.

Ein Steuerbescheid, der auf rein physikalischen Daten aufbaut, braucht auch nur dann neu

gerechnet zu werden, wenn sich diese Daten durch An- oder Umbau ändern. Und das Ergebnis ist dann auch für Jedermann sofort nachzuvollziehen. Wertschwankungen, die erst nach vielen Jahrzehnten in eine Neuberechnung einfließen, offenbaren naturgemäß Veränderungen, die schleichend überhaupt nicht bewusst wahrgenommen worden sind. Darum ist jetzt der Schreck vieler Bürger so groß ausgefallen, nachdem ihr Grundbesitz nun nicht mehr nach 60 Jahre alten Grundstücks- und Mietpreisen, sondern nach den inzwischen drastisch veränderten Maßstäben bewertet worden ist. Und dann wird gerne über extreme Einzelfälle berichtet.

Über die Spannweite von bis zu 160% bei ganz normalen Häusern und Wohnungen, wie ich sie errechnet habe, wird nicht berichtet. Dabei sehe ich darin ein massenhaftes Gerechtigkeitsproblem. Der Gleichklang zwischen der Größe eines Hauses und dem festgesetzten Grundsteuermessbetrag, den ich zu Beginn meiner Bemühungen um ein vereinfachtes Berechnungsverfahren festgestellt hatte, ist durch die explosionsartigen Veränderungen auf dem Immobilienmarkt verloren gegangen. Das sollte nicht auch noch zu Verzerrungen bei der Grundsteuerpflicht führen.

Ich hoffe, dass Gerichte diese Zusammenhänge gründlich aufarbeiten und sodann das BVerfG die von ihm in seinem Urteil vom 10.04.2018 aufgestellten Grundsätze verdeutlicht und die unzulängliche Reform kassiert.

Dann würden zwar die Kommunen in einem finanziellen Ruin landen, aber was haben sie selbst dazu beigetragen, ein einfaches und gerechtes System einzuführen? Sie haben sich darauf verlassen, die Finanzämter weiterhin als Rechenknechte und Ausputzer für den Ärger missbrauchen zu können. Unter diesem Gesichtspunkt und mit Blick auf meine vergeblichen Bemühungen, ein einfaches, von den Kommunen allein zu verantwortendes System zu etablieren, würde ich keine Träne vergießen. Als verantwortungsbewusster Bürger sehe ich aber doch die Notwendigkeit, das System einer Grundsteuer zu retten.

Eine Chance dazu besteht, wenn das BVerfG, seinem eigenen Hinweis im Urteil vom 10.04.2018 folgend anordnet, alle Bescheide ohne jede Wertermittlung neu zu rechnen. Alle physikalischen Daten sind doch bereits gespeichert! Daraus lassen sich nach dem Flächenmodell zügig neue Bescheide errechnen. Eine solche Gerichtsentscheidung wäre zwar ein Novum, könnte aber als eine schnelle, rückwirkend zum 01.01.2025 geltende Regelung in die Rechtsgeschichte eingehen.