

Quo vadis Grundsteuer? – Bundesfinanzhof spricht sich für eine zeitgemäße Neubewertung aus

Trotz verfassungsrechtlicher Zweifel hatte der Bundesfinanzhof die **Einheitsbewertung des Grundvermögens** bislang als verfassungsgemäß beurteilt. In einem aktuellen Urteil hat er daran jedenfalls für Stichtage bis zum 1.1.2007 festgehalten, aber zusätzlich darauf hingewiesen, dass es nicht mit dem Grundgesetz vereinbar ist, wenn eine Neubewertung des Grundvermögens für Zwecke der Grundsteuer weiterhin unterbleibt.

Hintergrund

Eigentümer von Haus- und Grundbesitz müssen an die Gemeinden Grundsteuer zahlen. Die **Festsetzung** erfolgt dabei in drei Stufen. Die Finanzämter ermitteln die Einheitswerte und setzen die Grundsteuermessbeträge fest. Die eigentliche Grundsteuer wird dann im dritten Schritt von den Gemeinden festgesetzt.

Kritikpunkte

Hauptkritikpunkt ist seit langem die Feststellung der Einheitswerte, da hierbei die **Wertverhältnisse bzw. Preise zum 1.1.1964** maßgebend sind. In den neuen Bundesländern wird sogar auf die Wertverhältnisse zum 1.1.1935 abgestellt.

Nach Meinung des Bundesfinanzhofs sind die Vorschriften über die Einheitsbewertung des Grundvermögens nur

noch für Stichtage bis zum **1.1.2007 verfassungsgemäß**, weil die Festschreibung der Wertverhältnisse auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1964 anschließend wegen Überschreitung einer angemessenen Dauer nicht mehr als sachgerecht hinnehmbar ist. Die über **mehr als vier Jahrzehnte unveränderte Einheitsbewertung** verfehlt vor allem die sich aus dem Grundgesetz ergebenden Anforderungen an eine realitätsgerechte Bewertung.

Insbesondere in den **neuen Bundesländern** ist eine neue Hauptfeststellung verfassungsrechtlich geboten, weil dort die Wertverhältnisse noch auf den 1.1.1935 festgeschrieben sind. Der sich daraus ergebende **gleichheitswidrige Zustand** kann nicht mehr mit den Übergangsschwierigkeiten nach der Wiedervereinigung gerechtfertigt werden.

Hinweis: Der Bundesfinanzhof musste den jetzt entschiedenen Fall nicht

Abgabetermin

für den Termin 10.11.2010 = 10.11.2010
(UStVA, LStAnm)

Zahlungstermin

bei Barzahlung

für den Termin 10.11.2010 = 10.11.2010
(UStVA, LStAnm)

für den Termin 15.11.2010 = 15.11.2010
(GewStVz, GrundStVz)

bei Scheckzahlung

für den Termin 10.11.2010 = 7.11.2010
(UStVA, LStAnm)

für den Termin 15.11.2010 = 12.10.2010
(GewStVz, GrundStVz)

Zahlungs-Schonfrist

bei Überweisungen

für den Termin 10.11.2010 = 15.11.2010
(UStVA, LStAnm)

für den Termin 15.11.2010 = 18.11.2010
(GewStVz, GrundStVz)

Verbraucherpreisindex (BRD)

(Veränderung gegenüber Vorjahr)

8/09	1/10	4/10	8/10
0,0 %	+ 0,8 %	+ 1,0 %	+ 1,0 %

dem Bundesverfassungsgericht vorlegen, weil es um einen Einheitswert auf den 1.1.2005 und somit um einen noch tolerierbaren Zeitraum ging.

Ausblick

Derzeit werden **mehrere Reformpläne** diskutiert. Nach einem Entwurf der Finanzminister Hessens, Bayerns und Baden-Württembergs sollen z.B. die Grundstücksfläche, die Art und der Umfang der Bebauung maßgebend sein. Damit würden zwei Grundstücke mit gleicher Nutzungsart und identischen Flächenmerkmalen innerhalb der Kommune

unabhängig von ihrem Wert gleich hoch belastet werden. Ob dieses Reformpapier umgesetzt wird oder ob eine andere Regelung präferiert wird, ist offen. Viele Fachleute gehen davon aus, dass es eine Neuregelung erst dann geben wird, wenn das Bundesverfassungsgericht den Gesetzgeber dazu auffordert.

BFH-Urteil vom 30.6.2010, Az. II R 60/08, unter www.iww.de, Abruf-Nr. 102544; Hessisches Ministerium der Finanzen, Mitteilung vom 16.8.2010, unter www.iww.de, Abruf-Nr. 102857