



Neue Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes zur Grundsteuer

Die alte Lage

Die bei der Berechnung der Grundsteuer zugrunde gelegten Einheitswerte (Wert für ein Grundstück) sind nun verfassungswidrig. In den alten Bundesländern wurden diese 1964 festgelegt, in den neuen Bundesländern reichen sie sogar bis 1935 zurück. Inzwischen haben sich Gemeinden und Städte verändert und damit auch die Werte von Grundstücken und Gebäuden. Weil es aber keine Neubewertungen gab, verstößt das gegen den Gleichheitsgrundsatz des Grundgesetzes, entschied das Bundesverfassungsgericht am 10.04.2018.

Für jedes der mehr als 35 Millionen Grundstücke in Deutschland wurde ein Einheitswert festgelegt. Eigentlich sollten die ermittelten Werte alle sechs Jahre angepasst werden, damit Veränderungen etwa der Bausubstanz oder des Umfeldes berücksichtigt werden können. Doch zu Neubewertungen ist es wegen des hohen Aufwands nicht gekommen. So sind die Differenzen bei vergleichbaren Häusern in ähnlicher Lage im Laufe der Jahrzehnte immer größer geworden.

Was soll sich ändern?

Dieser Zustand ist unhaltbar, das hat das Bundesverfassungsgericht vor kurzem ins Stammbuch geschrieben. Bis Ende 2019 muss eine neue Lösung her, bis dahin gelten die in der Vergangenheit festgestellten Einheitswerte und die darauf beruhende Erhebung der Grundsteuer.

Wegen der Schwierigkeiten der Umsetzung bei den 35 Millionen Grundstücken, haben die Richter den Behörden fünf Jahre Zeit gegeben, die neuen Regeln auch umzusetzen. Sie greifen also wahrscheinlich erst ab dem Jahr 2025. Für Kalenderjahre ab 2025 hat der Senat Belastungen mit Grundsteuer allein auf der Basis bestandskräftiger Einheitswert- oder Grundsteuer-Messbescheide aus vorausgegangenen Jahren ausgeschlossen.

Was heißt das für Sie? Erst mal keine Panik.

Wir sind zwar alle betroffen, aber wohl frühestens 2025. Bis dahin stärkt Ihnen als Mieter Ihr Mieterverein den Rücken mit der Forderung, die Grundsteuer für Mieter völlig abzuschaffen und die Besteuerung rein auf die Größe des Grundstücks abzustellen. Hausbesitzer verlangen von Ihren Politikern ein anderes Konzept: Nämlich den tatsächlichen Wert der Immobilie im Vergleich zur Immobilie des Nachbarn bei der Steuer zugrunde zu legen. Welche Art der Neubewertung kommen wird, kann man noch nicht abschätzen.

Fazit

Durch gleichlautenden Erlass der obersten Finanzbehörden der Länder vom 19.04.2012 wurde ein Vorläufigkeitsvermerk hinsichtlich der Verfassungsmäßigkeit der Einheitsbewertung in alle seitdem ergangenen Grundsteuer-Messbescheide aufgenommen. Gegen diese Bescheide muss deshalb weder Einspruch eingelegt, noch eine Änderung beantragt werden.

Jetzt sind wir auf die Vorschläge des Gesetzgebers zur Neuregelung gespannt. Aus unserer Sicht sollte die Grundsteuer abgeschafft werden. Die andiskutierten Verfahren zur Neuregelung sind praktisch leider in den zeitlichen Rahmenbedingungen nicht umsetzbar.

Ihr Dr. Burger Team