

Die Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer ist verfassungswidrig

Einheitswerte sind für die Grundsteuer von zentraler Bedeutung. Sie bilden die Grundlage für die Bemessung der Grundsteuer und werden von den Finanzbehörden nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes in den „alten“ Bundesländern noch heute auf der Grundlage der Wertverhältnisse zum 1. Januar 1964 ermittelt. Ursprünglich sollten Einheitswerte grundsätzlich in Zeitintervallen von je sechs Jahren im Wege einer sogenannten Hauptfeststellung allgemein festgestellt werden, um der Entwicklung des Immobilienmarktes Rechnung tragen zu können. Die vorgesehenen Neubewertungen wurden aber nicht durchgeführt.

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat nunmehr die Einheitsbewertung von Grundstücken in den „alten“ Bundesländern für die Bemessung der Grundsteuer zumindest für Feststellungen ab dem Jahr 2002 für verfassungswidrig erklärt. Das BVerfG stellt in seiner Entscheidung vom 10. April 2018, in der mehrere Verfahren zusammengefasst wurden (1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12), die Unvereinbarkeit der Einheitsbewertung mit dem Gleichheitsgrundsatz in Artikel 3 GG fest.

Das BVerfG führt als Begründung an, dass das Festhalten des Gesetzgebers an dem Hauptfeststellungszeitpunkt aus dem Jahre 1964 zu gravierenden und umfassenden Ungleichbehandlungen bei der Bewertung von Grundvermögen führe, für die es keine ausreichende Rechtfertigung gebe.

Das BVerfG ist der Auffassung, dass sich - infolge der Anknüpfung an die Wertverhältnisse zum 1. Januar 1964 - die wertverzerrenden Auswirkungen des überlangen Hauptfeststellungszeitraums in den einzelnen Bewertungselementen widerspiegeln. So führten etwa Veränderungen in der Lage oder der strukturellen Anbindung der Grundstücke zu Wertverzerrungen, da auch diese Art von Wertveränderungen keine Berücksichtigung in der geltenden Einheitsbewertung findet. Sämtliche Bewertungsfaktoren beziehen sich daher heute noch auf den 1. Januar 1964; spätere Veränderungen in den Wertverhältnissen könnten mithin im Einheitswert nicht abgebildet werden.

Das System der Einheitsbewertung für Grundbesitz sei davon geprägt, dass in regelmäßigen Zeitabständen eine Hauptfeststellung zur Ermittlung der allgemeinen Wertfeststellung stattfinde. Nur auf diese Weise könne einer Wertverzerrung entgegengewirkt werden.

Der Gesetzgeber ist nunmehr verpflichtet, die für verfassungswidrig erklärten Vorschriften zur Einheitsbewertung spätestens bis zum 31. Dezember 2019 durch eine Neuregelung zu beseitigen. Bis zu diesem Zeitpunkt dürfen die verfassungswidrigen Regeln weiter angewandt werden. Nach Verkündung einer Neuregelung dürfen sie für weitere fünf Jahre ab dem Zeitpunkt der Verkündung, längstens jedoch bis zum 31. Dezember 2024 angewandt werden. Das BVerfG rechtfertigt die begrenzte Fortgeltungsfrist damit, da ansonsten die ernsthafte Gefahr bestünde, dass viele Gemeinden ohne die Einnahmen aus der Grundsteuer in schwerwiegende Haushaltsprobleme gerieten und es zur bundesweiten Neubewertung aller Grundstücke eines außergewöhnlichen Umsetzungsaufwandes im Hinblick auf Zeit und Personal bedürfe.

Die heutigen Einheitswerte dürfen nach Ablauf der vorgenannten Fortgeltungsfrist, also ab dem 1. Januar 2025, nicht mehr als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer verwendet werden, wenn diese auf den als verfassungswidrig festgestellten Bestimmungen des Bewertungsgesetzes beruhen.

Eine Neuregelung der Grundsteuer ist seit Langem geplant, wurde vor der letzten Bundestagswahl allerdings nicht mehr beschlossen. Es gibt mehrere Modelle mit unterschiedlich großem Aufwand bei der Neufestsetzung. Eine Neuregelung könnte je nach Art von Grundstück und Immobilie zu deutlichen Veränderungen der Steuerlast führen.

(Werner Bünnagel)

Die vorstehenden Informationen stellen weder eine individuelle rechtliche noch eine sonstige fachliche Auskunft oder Empfehlung dar und sind nicht geeignet, eine individuelle Beratung durch fachkundige Personen unter Berücksichtigung der konkreten Umstände des Einzelfalles zu ersetzen.

Wir übernehmen keinerlei Haftung für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der übermittelten Informationen.

Wir behalten uns das Recht vor, die auf dieser Website angebotenen Informationen ohne gesonderte Ankündigung jederzeit zu verändern oder zu aktualisieren.