Die Grundsteuerreform und ihre Auswirkungen auf Gemeinden

B a c h e l o r a r b e i t
an der Hochschule für öffentliche Verwaltung und Rechtspflege (FH),
Fortbildungszentrum des Freistaates Sachsen
zum Erwerb des Hochschulgrades
Bachelor of Laws (LL.B.)

Vorgelegt von
Richter, Stefan
aus der Gemeinde Schönfeld

Meißen, 30.03.2020

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 2
Tabellenverzeichnis 3
Abkürzungsverzeichnis 4
1 Vorwort 5
2 Bedeutung der Grundsteuer 6
2.1 Historische Entwicklung 6
2.2 Berechnung der Grundsteuer 7
2.3 Vorteile der Grundsteuer 8
3 Verfassungswidrigkeit der Einheitsbewertung 9
3.1 Bewertungsgesetz 9
3.2 Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 14
4 Die Grundsteuerreform und ihre Auswirkungen auf Gemeinden 21
4.1 Reformvorschläge 21
4.1.1 Bodenwertsteuer (BWS) 23
4.1.2 Verkehrswertmodell (VWM) 24
4.1.3 Kostenwertmodell (KWM) 24
4.1.4 Flächenmodell oder auch Wertunabhängiges Modell (WUM) 25
4.1.5 Modell des Bundesministerium für Finanzen 25
4.2 Reform der Grundsteuer 26
4.2.1 Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes 27
4.2.2 Grundsteuer-Reformgesetz 29
4.2.2.1 Artikel 1 Änderung Bewertungsgesetz 29
4.2.2.2 Artikel 2 Weitere Änderungen Bewertungsgesetzes 39
4.2.2.3 Artikel 3 Änderung Grundsteuergesetz 39
4.2.2.4 weitere Änderungen 41
4.2.3 Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung 43
4.3 Bewertung 45
5 Zusammenfassung 47
Kernsätze 49
Anhang 50
Literaturverzeichnis 51
Rechtsprechungsverzeichnis 54
Rechtsquellenverzeichnis 55
Eidesstattliche Versicherung 56

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Grundsteuermodelle 22
Tabelle 2: Schema Ertragswertverfahren 32
Tabelle 3: Schema Sachwertverfahren 33
Tabelle 4: Vergleich Grundsteuer Altbau/Neubau 35
Tabelle 5: Vergleich Auswirkung Bodenrichtwerte 36

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	*Erläuterung*
Abs.	Absatz
Art.	Artikel
BauGB	Baugesetzbuch
BewG	Bewertungsgesetz
GG	Grundgesetz
GrStG	Grundsteuergesetz
Hrsg.	Herausgeber
z.B.	zum Beispiel

1 Vorwort

Die Grundsteuer gehört zu den wichtigsten kommunalen Einnahmequellen und ist eine der ältesten Steuern überhaupt. Laut § 3 Absatz 1 der Abgabenordnung stellen Steuern eine Geldleistung dar, die ohne Gegenleistung von jedem erhoben werden können, auf den der Steuertatbestand zutrifft, an den das Gesetz die Leistungspflicht knüpft und die der Erzielung von Einnahmen dienen. Aus dem Rechtsstaatsprinzip des Grundgesetzes folgt, dass es für jede Erhebung von Steuern eine gesetzliche Ermächtigungsgrundlage geben muss. Die juristische Überprüfung von Gesetzen ist dahingehend ebenso folgerichtig.

Mit seinem Urteil vom 10.04.2018 erklärte das Bundesverfassungsgericht die bisherige Praxis der Erhebung und Berechnung der Grundsteuer für verfassungswidrig und forderte unter Einhaltung einer Übergangsfrist bis 31.12.2024 eine Reform der Grundsteuer bis spätestens 31.12.2019.

Der Gesetzgeber wurde durch dieses Urteil unter Zugzwang gesetzt, die Grundsteuer endlich zu reformieren und damit den Gemeinden über das Jahr 2019 hinaus, die Einnahmen aus der Grundsteuer zu sichern.

Zunächst soll daher eine Betrachtung der Bedeutung der Grundsteuer erfolgen, sowie auf das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10.04.2018 und den daraus folgenden Erkenntnissen eingegangen werden. Anschließend sollen die mit der Reform der Grundsteuer einhergehenden Gesetzesänderungen im Hinblick auf die Konsequenzen für die Gemeinden betrachtet werden.

Den Abschluss bildet eine Zusammenfassung der Erkenntnisse.

2 Bedeutung der Grundsteuer

Die Grundsteuer zählt neben der Gewerbesteuer zu den Realsteuern[1], bei diesen wird ein Vermögensgegenstand wie etwa ein Grundstück oder ein Betrieb besteuert, dass entsprechende Aufkommen steht den Gemeinden zu.[2] Die Grundsteuer wird in eine Grundsteuer A und eine Grundsteuer B unterteilt. Land- und Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke werden mit der Grundsteuer A besteuert. Hingegen werden unbebaute oder bebaute Grundstücke mit der Grundsteuer B besteuert. Das Gesamtaufkommen der Grundsteuer A betrug im Jahr 2018 in Deutschland etwa 404 Millionen Euro, das Aufkommen der Grundsteuer B betrug im Jahr 2018 in Deutschland etwa 13 769 Millionen Euro.[3] Mit einem Gesamtaufkommen von mehr als 14 Milliarden Euro zählt die Grundsteuer zur drittwichtigsten Steuer der Gemeinden. Höhere Einnahmen erreichen die Gemeinde nur durch den Einkommensteueranteil und die Gewerbesteuer. Der Anteil der Grundsteuer betrug im Jahr 2018 in Sachsen insgesamt 510.984.000 Euro, davon entfallen auf die Grundsteuer A 14.677.000 Euro und auf die Grundsteuer B 496.307.000 Euro.[4] Die Zahlen verdeutlichen den Stellenwert den die Grundsteuer für die finanzielle Ausstattung der Gemeinden hat.

2.1 Historische Entwicklung

Die Grundsteuer nimmt Bezug auf den Ertrag der aus dem Grundbesitz gewonnen wird und war schon in der Antike und bei den Römern bekannt und entwickelte sich auf „deutschem“ Gebiet hin vom grundherrlichen und kirchlichen Grundzehnt und Grundzins im Mittelalter zu einer wichtigen Pflichtsteuer.[5] Anfänglich erfolgte die Ermittlung durch Schätzung des Bodenwertes nach dem Flächeninhalt, eine Erweiterung erfuhr dieser Prozess erst mit der Einführung eines Katastersystems im 18. Jahrhundert, dies führte zur Einbeziehung von möglichen Kulturarten und der Bodenqualität und bildete die Grundlage für die Grundsteuergesetze der einzelnen Länder im 19. Jahrhundert.[6] Es folgten mehrere Reformen mit dem Ziel, zu einer gerechteren Grundsteuer zu gelangen und die in den Ländern vorherrschenden Regelungen zu vereinheitlichen. Im Rahmen der Miquel´schen Steuerreform von

---

[1] § 3 Abs. 2 Abgabenordnung
[2] Art. 106 Abs. 6 S. 1 Grundgesetz
[3] Statistisches Bundesamt (Hrsg.); Finanzen und Steuern, Fachserie 14, Reihe 10.01; 2019; S. 7 verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Themen/Staat/Steuern/Steuereinnahmen/Publikationen/Downloads-Realsteuern/realsteuervergleich-2141010187004.pdf?__blob=publicationFile, [aufgerufen am 07.03.2020]
[4] Ebenda, S. 9
[5] Wissenschaftliche Dienste Deutscher Bundestag (Hrsg.); Historische Entwicklung der Grundsteuer; 2018; S.4; verfügbar unter: https://www.bundestag.de/resource/blob/547158/1505a97cf1e0b67bda46b2cf67855731/wd-4-026-18-pdf-data.pdf [aufgerufen am 08.03.2020]
[6] Ebenda S. 4

1891/1893 wurden die Einnahmen der Grundsteuer den Gemeinden überlassen.[7] 1920 wurde die Erhebung der Grundsteuer zur Pflicht für die Länder, die dazu unterschiedliche Regelungen erließen, dieser Zustand dauerte bis zu einer Realsteuerreform 1936, die ein einheitliches Grundsteuergesetz einführte und die Einnahmen wiederum den Gemeinden zusprach.[8] 1935 wurde auch ein einheitliches Bewertungsgesetz eingeführt, welches der einheitlichen Bewertung von Vermögensgegenständen diente.[9] Nach 1945 wurden zunächst in den einzelnen Ländern Grundsteuervorschriften erlassen, welche 1951 durch ein einheitliches Grundsteuergesetz ersetzt wurden.[10]

2.2 Berechnung der Grundsteuer

Wie der historische Abriss bereits zeigt, ist die Grundsteuer eine der ältesten Steuern und unterliegt immer wieder Reformen. Die in diesem Abschnitt dargelegte Form der Berechnung der Grundsteuer bezieht sich auf die bis 31.12.2024 gültige Regelung. Steuergegenstand ist zunächst das jeweilige Grundstück beziehungsweise die wirtschaftliche Einheit.[11] Damit werden wirtschaftlich zusammengehörige Gegenstände zusammengefasst, die bei der Wertermittlung einer einheitlichen Bewertung unterliegen (Grund und Boden sowie darauf befindliche Gebäude).[12] Die Berechnung der Grundsteuer erfolgt in mehreren Schritten. Zunächst erfolgt die Feststellung des Einheitswertes für das jeweilige Grundstück durch das örtliche Finanzamt.[13] Die Einheitswerte werden nach dem Bewertungsgesetz festgestellt.[14] Unter dem Einheitswert ist der ermittelte Wert für die wirtschaftliche Einheit zu verstehen. Die Einheitswerte wurden in Westdeutschland 1964 und in Ostdeutschland 1935 festgesetzt. Eine genauere Auseinandersetzung mit dem Bewertungsgesetz folgt im nachfolgenden Abschnitt über das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10.04.2018. Aus dem festgestellten Einheitswert wird ein Grundsteuermessbetrag ermittelt. Dieser wird durch die Anwendung einer Steuermesszahl auf den Einheitswert

[7] Ebenda S. 5
[8] Ebenda S. 5
[9] vgl. Mintner, Gabler Wirtschaftslexikon, Bewertungsgesetz, 2018, verfügbar unter: https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/bewertungsgesetz-bewg-31366/version-254926 [aufgerufen am 08.03.2020]
[10] Wissenschaftliche Dienste Deutscher Bundestag (Hrsg), Historische Entwicklung der Grundsteuer, 2018, S.4, verfügbar unter: https://www.bundestag.de/resource/blob/547158/1505a97cf1e0b67bda46b2cf67855731/wd-4-026-18-pdf-data.pdf [aufgerufen am 08.03.2020]
[11] § 2 Absatz 1 Bewertungsgesetz
[12] vgl. Dennerlein, Brigitta, Gabler Wirtschaftslexikon; wirtschaftliche Einheit; 2018, verfügbar unter: https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/wirtschaftliche-einheit-49243/version-272480 [aufgerufen am 08.03.2020]
[13] § 19 Absatz 1 Bewertungsgesetz (BewG)
[14] § 20 Absatz 1 BewG

bestimmt.[15] Die Steuermesszahl richtet sich nach der jeweiligen Grundstücksart und wird als Promillesatz angegeben.[16] Die bisher aufgeführten Regelungen gelten für Grundstücke in den westlichen Bundesländern. Für Grundstücke in den östlichen Bundesländern gelten andere Steuermesszahlen, diese werden in §§ 41 ff. des Grundsteuergesetzes geregelt. Diese verweisen abweichend von den in § 15 Grundsteuergesetz genannten Steuermesszahlen auf die weiterhin Anwendbaren §§ 29 – 33 der Grundsteuerdurchführungsverordnung vom 01.07.1937. Ursächlich dafür sind unterschiedliche Zeitpunkte der Einheitsbewertung. Auch in den östlichen Bundesländern obliegt die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer der Gemeinde.[17] Der jeweilige Einheitswert und der daraus resultierende Grundsteuermessbetrag werden dem Grundstückseigentümer durch den Grundsteuermessbescheid vom Finanzamt bekanntgegeben, ebenso wird der Grundsteuermessbescheid auch der örtlich zuständigen Gemeinde übermittelt.[18] Nachdem nun der Grundsteuermessbetrag für die Grundsteuer durch das Finanzamt festgestellt wurde, obliegt es der Gemeinde darauf einen entsprechenden Hebesatz anzuwenden. Dabei wird der Grundsteuermessbetrag mit dem von der Gemeinde durch Satzung festgelegten Hebesatz multipliziert und es ergibt sich der Grundsteuerbetrag über den die Gemeinde einen Grundsteuerbescheid erstellt.

2.3 Vorteile der Grundsteuer

Abschließend ist es sinnvoll einen Blick auf die Vorteile der Grundsteuer zu werfen, wie erwähnt stehen die Einnahmen der Grundsteuer den Gemeinden zu, diese können entscheiden ob[19] und durch die Festlegung eines entsprechendes Hebesatzes, in welcher Höhe sie die Grundsteuer erheben[20]. Des Weiteren ruht die Grundsteuer auf dem Steuergegenstand[21], also dem Grundstück, dadurch ist die Grundsteuer unabhängig von der Konjunktur und eine relativ gleichbleibende, tendenziell sogar leicht steigende planbare Einnahmequelle für die Gemeinden. Der Steuerschuldner haftet persönlich für die Grundsteuer[22] und diese ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück[23], damit ist ein Ausfall faktisch ausgeschlossen.

---

[15] § 13 Grundsteuergesetz (GrStG)
[16] §§ 14, 15 GrStG
[17] § 46 GrStG
[18] Staatsminsterium der Finanzen; Grundsteuer einfach erklärt; verfügbar unter: https://www.smf.sachsen.de/grundsteuer-4523.html?_cp=%7B%22accordion-content-4399%22%3A%7B%221%22%3Atrue%7D%2C%22previousOpen%22%3A%7B%22group%22%3A%22accordion-content-4399%22%2C%22idx%22%3A1%7D%7D [aufgerufen am 09.03.2020]
[19] § 1 GrStG.
[20] § 25 GrStG
[21] § 10 GrStG
[22] § 11 GrStG
[23] § 12 GrStG

3 Verfassungswidrigkeit der Einheitsbewertung

Gegen die Grundsteuer sind im Laufe der Jahre immer wieder Klagen vor Finanzgerichten, dem Bundesfinanzhof und letztlich auch vor dem Bundesverfassungsgericht anhängig gewesen. Letzteres entschied im April 2018, dass die bisherigen Vorschriften zur Einheitsbewertung (Wertermittlung des Grundstücks) für die Bemessung der Grundsteuer verfassungswidrig sind.[24]
Im Mittelpunkt des Verfahrens stand die Frage, ob die für die Erhebung der Grundsteuer notwendige Einheitsbewertung des Grundvermögens mit dem Grundrecht auf Gleichbehandlung nach Artikel 3 Abs. 1 Grundgesetz vereinbar ist.[25]

Wie bereits erwähnt ist das Zustandekommen der Grundsteuer ein mehrstufiger Prozess, der seinen Ausgangspunkt in der Wertermittlung des Grundstücks nimmt, der Feststellung des Einheitswertes, dieser wird mit der Steuermesszahl multipliziert, sodass sich der Grundsteuermessbetrag ergibt. Die Gemeinden wenden darauf schließlich einen Hebesatz an. Nachfolgend wird auf den Aufbau des bisherigen Bewertungsgesetzes sowie die Gerichtsentscheidung und die sich daraus ergebenden Anforderungen an ein Bewertungsgesetz eingegangen.

3.1 Bewertungsgesetz

Das erste einheitliche Bewertungsgesetz wurde am 16.10.1934 ausgefertigt und trat am 01. Januar 1935 in Kraft. Eine Grundlegende Reform erfolgte mit dem Gesetz zur Änderung des Bewertungsgesetzes vom 13.08.1965. In der Folge kam es immer wieder zu Anpassungen, unter anderem durch die Neufassung des Bewertungsgesetztes am 01.02.1991, diese beinhaltete die Bewertung in den ostdeutschen Bundesländern. Die im folgendem dargelegten Ausführungen beziehen sich auf die bis 31.12.2024 gültige Fassung und nehmen noch keinen Bezug auf das Grundsteuer-Reformgesetz.

Grundlage für die Ermittlung der Einheitswerte für inländischen Grundbesitz bilden die Vorschriften des Bewertungsgesetzes[26], welche die Wertverhältnisse in Westdeutschland von 1964 zu Grunde legen. Die Einheitswerte sollten ursprünglich im Rahmen einer Hauptfeststellung in Zeitabständen von 6 Jahren festgestellt werden.[27]
In Folge des Bewertungsgesetzes von 1934 wurde erstmalig und auch letztmalig am

[24] BVerfG, Urteil des Ersten Senats vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14
[25] vgl. ebenda RN 1
[26] § 20 Abs. 1 BewG
[27] § 21 Abs. 1 BewG

01.01.1935 eine Hauptfeststellung durchgeführt.[28] Dies war die einzige Hauptfeststellung die auch in den ostdeutschen Bundesländern stattfand. Das Gesetz zur Änderung des Bewertungsgesetzes vom 13.08.1965 regelte eine Neubewertung des Grundbesitzes auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.1964.[29] Ziel war die Schaffung von Vorschriften die dazu dienen dem Verkehrswert nahekommende Einheitswerte zur Besteuerung zu finden.[30] Die Bewertungsarbeiten zur Hauptfeststellung 1974 wurden erst in den 1970er Jahren beendet und die Einheitswerte erst zum 01.01.1974 zur Anwendung gebracht.[31] Aufgrund des Aufwandes und der damit einhergehenden Dauer der Hauptfeststellungen, sollte abweichend von dem geplanten 6 jährigen Turnus der Hauptfeststellung, der Zeitpunkt der nächsten Hauptfeststellung durch ein gesondert zu beschließendes Gesetz bestimmt werden.[32] Ein solches Gesetz wurde allerdings nie verabschiedet, sodass es an einer Rechtsgrundlage für eine erneute Hauptfeststellung der Einheitswerte fehlte und es bis heute zu keiner weiteren Hauptfeststellung kam.

Gebäude die nach 1964 entstanden sind, unterliegen der Nachfeststellung[33], Gebäude die sich wesentlich verändern unterliegen der Fortschreibung[34], daraus folgt das der Einheitswert entweder neu festgestellt oder aber angepasst wird. Allerdings beziehen sich beide Verfahren auf die Wertverhältnisse im Zeitpunkt der Hauptfeststellung[35] und damit auf den 01.01.1964. In der Folge können spätere Wertveränderungen mit den Einheitswerten nicht abgebildet werden.[36] Erklärungen bezüglich des Eigentums zur Feststellung des Einheitswertes, sind nur auf den Hauptfeststellungszeitpunkt abzugeben.[37] Das bedeutet, dass zunächst keine aktiven Erklärungen der Eigentümer zu wesentlichen Veränderungen notwendig sind und die Finanzbehörden ihre Informationen für die Einheitsbewertung von anderen Behörden benötigen, diese sind zur Weitergabe verpflichtet.[38] Eigentümer haben den Finanzbehörden nur auf Aufforderungen Angaben zu machen.[39] Die Bewertung von Land- und Forstwirtschaftlichen Vermögen erfolgt in §§ 33 - § 67 des Bewertungsgesetzes, spielte allerdings in der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts keine Rolle und soll daher auch an dieser Stelle unberücksichtigt bleiben. Die Bewertung des

[28] vgl. BVerfG, Urteil vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14 RN 4
[29] vgl. ebenda RN 5
[30] vgl. ebenda RN 5
[31] vgl. ebenda RN 5
[32] vgl. Artikel 2, Gesetz zur Änderung und Ergänzung bewertungsrechtlicher Vorschriften und des Einkommenssteuergesetzes vom 22.07.1970
[33] § 23 BewG
[34] § 22 BewG
[35] § 27 BewG
[36] vgl. BVerfG, Urteil vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14 RN 6
[37] § 28 BewG
[38] § 29 Absatz 3 BewG
[39] § 29 Absatz 1 BewG

Grundvermögens richtet sich nach §§ 68 - 94 Bewertungsgesetz, ergänzt werden diese durch die Richtlinie zur Bewertung des Grundvermögens vom 19.09.1966. Zum Grundvermögen gehören Grund und Boden, Gebäude, sonstige Bestandteile und Zubehör, Erbbaurecht und Wohnungseigentum, wie auch Teileigentum, Wohnungserbbaurecht und Teilerbbaurecht nach dem Wohnungseigentumsgesetz.[40] Als Grundstück gilt jede wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens.[41] Das Bewertungsgesetz unterscheidet ebenfalls zwischen unbebauten[42] und bebauten Grundstücken.[43] Unbebaute Grundstücke sind Grundstücke ohne nutzbare Gebäude, die mit dem gemeinen Wert[44] zu bewerten sind. Der gemeine Wert bestimmt sich nach dem Preis der bei einer Veräußerung des Wirtschaftsguter zu erzielen wäre,[45] damit bezieht er sich auf den Verkehrswert. Der gemeine Wert für unbebaute Grundstücke ergibt sich wiederum aus der Multiplikation der Quadratmeterzahl des Grundstücks mit dem Bodenrichtwert zum 01.01.1964, hinzu kommt der Wert eventueller Außenanlagen.[46] Der Bodenrichtwert gibt den durchschnittlichen Lagewert für den Boden unter Berücksichtigung des Entwicklungszustandes an.[47] Bebaute Grundstücke sind dadurch gekennzeichnet dass sich auf ihnen benutzbare Gebäude befinden.[48] Das Bewertungsgesetz unterscheidet nach folgenden Grundstücksarten: Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, gemischtgenutzte Grundstücke, Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und sonstige bebaute Grundstücke.[49] Für die erst genannten Grundstücke ist der Wert im Ertragswertverfahren zu ermitteln[50], abweichend davon sind die Werte von sonstigen bebauten Grundstücken nach dem Sachwertverfahren zu ermitteln.[51] Das Sachwertverfahren gilt auch für Ein- und Zweifamilienhäuser mit besonderer Ausstattung oder Gestaltung, für Geschäftsgrundstücke deren Jahresrohmiete nicht ermittelt noch geschätzt werden kann sowie für Grundstücke mit Behelfsbauten.[52]

Das Ertragswertverfahren regeln §§ 78 - 82 des Bewertungsgesetztes. Der Grundstückswert beinhaltet den Bodenwert, den Gebäudewert sowie den Wert etwaiger Außenanlagen, des Weiteren ergibt er sich durch die Anwendung eines Vervielfältigers auf die Jahresrohmiete und eventueller Ermäßigungen oder

[40] § 68 Absatz 1 BewG
[41] § 70 Absatz 1 BewG
[42] § 72 BewG
[43] § 74 BewG
[44] § 9 Abs. 1 BewG
[45] § 9 Abs. 2 BewG
[46] § 7 Abs. 2 Richtlinie zur Bewertung des Grundvermögens vom 19. September 1966
[47] § 196 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
[48] § 74 BewG
[49] § 75 Abs. 1 BewG
[50] § 76 Abs. 1 BewG
[51] § 76 Abs. 2 BewG
[52] § 76 Abs. 3 BewG

Erhöhungen.[53] Unter der Jahresrohmiete ist das Gesamtentgelt, dass der Mieter für die vertragliche Nutzung des Grundstücks zum Stand des Feststellungszeitpunktes für ein Jahr zu entrichten hat, zu betrachten.[54] Weiterhin wird aufgeführt was zur Jahresrohmiete gehört und was nicht, so gehört die Bereitstellung von Dampfkraft etwaig nicht dazu. Die Aufzählungen beziehen sich wiederum auf den Stand der 1960er Jahre. Sofern das Grundstück selbst genutzt wird, ist die übliche Jahresrohmiete, die für Räume in ähnlicher Lage und Ausstattung gezahlt wird, anzusetzen.[55] Auch bei Neufeststellungen und Wertfortschreibungen gelten für die Mieten die Wertverhältnisse von 1964.[56] Wie erwähnt ist die Jahresrohmiete mit einem Vervielfältiger zu vervielfachen, dieser bestimmt sich nach Grundstücksart, Bauart, Bauausführung, Baujahr sowie Einwohnerzahl der Gemeinde zum Hauptfeststellungszeitpunkt.[57] Die entsprechenden Vervielfältiger sind den Anlagen 3 - 8 des Bewertungsgesetzes angefügt. Eine Korrektur der Grundstückswerte erfolgt bei einer außergewöhnlichen Grundsteuerbelastung[58] bis zu zehn Prozent, sowie bei wertmindernden oder werterhöhenden Umständen bis maximal dreißig Prozent des Grundstückwertes.[59] Das Ertragswertverfahren stellt ein vereinfachtes, typisiertes Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes dar.[60]

Das Sachwertverfahren regeln die §§ 83 - 90 Bewertungsgesetz. Anwendung findet das Sachwertverfahren vor allem für besonders gestaltete oder ausgestattete Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Grundstücke bei denen eine Mietermittlung nicht möglich ist.[61] Dabei setzt sich der Grundstückswert aus Bodenwert, Gebäudewert und Wert der Außenanlagen zu einem Ausgangswert zusammen, der an den gemeinen Wert anzugleichen ist.[62] Der Bodenwert ist mit dem Wert anzusetzen, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.[63] Zur Errechnung des Gebäudewertes ist auf Grundlage der Herstellungskosten nach den Baupreisverhältnissen von 1958 ein Wert zu errechnen, dieser ist nach den Baupreisverhältnissen zum Hauptfeststellungszeitpunkt umzurechnen und wird als Gebäudenormalherstellungswert bezeichnet.[64] Dabei ist zu berücksichtigen, dass es nicht auf die tatsächlichen Kosten ankommt, sondern durchschnittliche

[53] § 78 BewG
[54] § 79 Abs. 1 BewG
[55] § 79 Abs. 2 BewG
[56] § 79 Abs. 3 BewG
[57] § 80 Abs. 1 BewG
[58] § 81 BewG
[59] § 82 BewG
[60] vgl. BVerfG, Urteil vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14 RN 11
[61] vgl. ebenda RN 14
[62] § 83 BewG
[63] § 84 BewG
[64] § 85 BewG

Erfahrungswerte zugrunde gelegt werden.[65] Eine Wertminderung aufgrund des Alters des Gebäudes zum Hauptfeststellungszeitpunkt und unter Berücksichtigung der gewöhnlichen Lebensdauer ist zulässig.[66] Ebenfalls wertmindernd wirken sich bauliche Mängel und Schäden aus die bisher unberücksichtigt blieben und sich in ihrer Höhe nach deren Bedeutung richten.[67] Eine Erhöhung oder Ermäßigung des Gebäudesachwertes ist möglich wenn Umstände vorliegen, die bei der Ermittlung unberücksichtigt geblieben sind.[68] Der Wert der Außenanlagen ist nach den gleichen Vorschriften wie der für Gebäude zu ermitteln.[69] Die Angleichung des Ausgangswertes an den gemeinen Wert erfolgt durch die Anwendung einer Wertzahl, diese werden durch Rechtsverordnung festgesetzt und liegen zwischen 50% und 85% des Ausgangswertes.[70]
Damit sind alle relevanten Artikel für die Bewertung von Grundvermögen in Westdeutschland aufgeführt. Auf die sich daraus ergebenden Probleme soll in der Darlegung des Urteils eingegangen werden.

Zunächst soll noch eine Betrachtung der Bewertung von Grundstücken in den ostdeutschen Bundesländern erfolgen, diese regeln die §§ 125 - 137 des Bewertungsgesetztes. Zunächst gelten die §§ 125 - 128 des Bewertungsgesetzes für die Bewertung von Land- und Forstwirtschaftlichem Vermögen, auf diese soll an dieser Stelle allerdings nicht weiter eingegangen werden. Bezüglich des Grundvermögens gelten die nach den Wertverhältnissen am 01.01.1935 festgestellten Einheitswerte für Grundstücke, diese gelten auch dann, wenn diese erst später noch festgestellt werden.[71] Diesbezüglich gelten für die Ermittlung der Einheitswerte 1935, das Bewertungsgesetz der Deutschen Demokratischen Republik in der Fassung vom 18.09.1970, die Durchführungsverordnung zum Reichsbewertungsgesetz vom 02.02.1935 sowie die die Rechtsverordnung der Präsidenten der Landesfinanzämter über die Bewertung bebauter Grundstück vom 17.12.1934 und Teile des Einigungsvertrages.[72] Abschläge sind möglich aufgrund des baulichen Zustandes oder bei Notwendigkeit eines baldigen Abbruchs.[73] Gebäude gelten als Nachkriegsbauten wenn diese nach dem 20.06.1948 bezugsfertig geworden sind, bei einer Vervielfachung mit der Jahresrohmiete ist die zulässige Jahresrohmiete vom

[65] Nr. 38 Allgemeine Verwaltungsvorschrift über die Richtlinien zur Bewertung von Grundvermögen 1966
[66] § 86 BewG
[67] § 87 BewG
[68] § 88 BewG
[69] § 89 BewG
[70] § 90 BewG
[71] § 129 Abs. 1 BewG
[72] § 129 Abs. 2 BewG
[73] § 129 a BewG

01.01.1935 zugrunde zu legen.[74] Für Gebäude die nach dem 30. Juni 1990 bezugsfertig geworden sind, gilt die bei Bezugsfertigkeit rechtlich zulässige Miete als Ausgangswert für die Berechnung der Jahresrohmiete.[75] Fortschreibung und Nachfeststellung des Einheitswertes von 1935 wird erstmals zum 01. Januar 1991 vorgenommen.[76]

3.2 Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018

Der Bundesfinanzhof ging bisher von der Verfassungsmäßigkeit der Einheitswerte als Bemessungsgrundlage aus, da diese meist unter dem gemeinen Wert (Verkehrswert) liegen und andererseits nur eine geringe steuerliche Belastung darstellen.[77] Bereits mit seinen Entscheidungen vom 30.06.2010 wies der Bundesfinanzhof darauf hin, dass das Unterbleiben einer Neubewertung des Grundvermögens für die Erhebung der Grundsteuer, nicht mit Artikel 3 Absatz 1 Grundgesetz vereinbar sei.[78] Ursächlich dafür sind die zurückliegenden Hauptfeststellungszeitpunkte, die zu nicht hinnehmbaren Wertverzerrungen führen und einer realitätsgerechten Bewertung für die Bemessung der Grundsteuer entgegenstehen.[79] In den drei der Entscheidung zugrunde liegenden Ausgangsverfahren waren drei Immobilienbesitzer, deren Grundvermögen in Westdeutschland lag, gegen die Einheitsbewertung vorgegangen, der Bundesfinanzhof setzte das Verfahren aus und legte diese dem Bundesverfassungsgericht mit der Frage vor „ob die §§ 19, 20, 21, 22, 23,27, 76 Abs. 1, 79 Absatz 5, 93 Absatz 1 Satz 2 des Bewertungsgesetzes in Verbindung mit Artikel 2 Absatz 1 Satz 3 des Gesetzes vom 13. August 1965 in der Fassung des Artikels 2 des Gesetzes vom 22. Juli 1970 seit dem Feststellungszeitpunkt 01. Januar 2008 bzw. 01. Januar 2009 wegen des Verstoßes gegen den allgemeinen Gleichheitssatz verfassungswidrig sind.“[80] Der letztgenannte Artikel bezieht sich darauf, dass zunächst eine Hauptfeststellung aller 6 Jahre und damit 1971 erfolgen sollte, aber aufgrund der Dauer der Bewertung, ein spezielles Gesetz den Termin der nächsten Hauptfeststellung festlegen sollte. Der Bundesfinanzhof begründet die Frage damit, dass es zu einem Verlust des Bewertungsmaßstabes durch die lange zurückliegende Hauptfeststellung gekommen sei und damit eine gleichheitsgerechte Ausgestaltung nicht mehr gegeben wäre.[81] Des Weiteren sollten Hauptfeststellungen regelmäßig stattfinden um Änderungen der

[74] § 130 BewG
[75] § 130 Abs. 2 BewG
[76] § 132 Abs. 1 BewG
[77] vgl. BVerfG, Urteil vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14 RN 24
[78] vgl. Bundesfinanzhof Urteil vom 30.6.2010, II R 12/09
[79] vgl. BVerfG, Urteil vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14 RN 25
[80] ebenda RN 29
[81] vgl. ebenda RN 30

Verhältnisse zu erfassen und an aktuelle Wertverhältnisse anzupassen.[82] Die an den Wertverhältnissen von 1964 anknüpfende Einheitsbewertung und die darauf beruhenden Wertverzerrungen widersprechen dem Gleichheitssatz, da es eines realitätsgerechten an einem einheitlichen Maßstab ausgerichteten Bewertungsmaßstabes bedarf.[83] Da die Grundsteuer eine Gemeindesteuer ist, ist der Gleichheitsgrundsatz auch auf das Gebiet der Gemeinde zu beziehen, dabei kommt es insbesondere in Städten zu massiven Wertverzerrungen.[84] Dafür verantwortlich sind die seit der Hauptfeststellung 1964 unberücksichtigten Veränderungen im Gebäudebestand, dem Immobilienmarkt und dem Bauwesen.[85] Wert- und Ausstattungsmerkmale von Gebäuden zum 01.01.1964 können heutige Wert- und Ausstattungsmerkmale kaum abbilden und führen zu Wertverzerrungen.[86]
Die Anknüpfung an die Wertverhältnisse zum 01.01.1964, hat zur Folge dass eine Zweckbindung für öffentlichen Wohnraum nicht berücksichtigt wird, wenn diese zu diesem Zeitpunkt noch nicht galt.[87] Des Weiteren sind die städtebauliche Entwicklung sowie die Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt (Nachfrage nach kleinen Wohnungen) unberücksichtigt.[88] Aufgrund der fehlenden Mitwirkungspflichten werden bewertungsrelevante Veränderungen im Grundbesitz nicht bekannt und führen ebenso zu Wertverzerrungen.[89]

Das Bundesverfassungsgericht entschied, dass die Normenkontrollvorlagen des Bundesfinanzhofs zur Klärung der Verfassungsmäßigkeit der Einheitsbewertung zulässig sind, sowie das dem Bund die Gesetzgebungskompetenz für die Bewertungsregeln zusteht, die bisherigen Regelungen aber nicht mit dem Gleichheitsgrundsatz vereinbar sind.[90]

Die Vorlagen des Bundesfinanzhofes zur Klärung der Verfassungsmäßigkeit der Einheitsbewertung wurden als zulässig und begründet angesehen.[91] Es wird ausgeführt, dass der Bundesfinanzhof die Vorschriften des Bewertungsgesetzes vorgelegt hat, die in den Ausgangsverfahren relevant für die Entscheidung waren, dies betrifft die Bewertungsregeln für bebaute Grundstücke in den westdeutschen

[82] vgl. BVerfG, Urteil vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14 RN 32
[83] vgl. ebenda RN 33
[84] vgl. ebenda RN 34
[85] vgl. ebenda RN 36
[86] vgl. ebenda RN 38
[87] vgl. ebenda RN 40
[88] vgl. ebenda RN 41
[89] vgl. ebenda RN 43
[90] vgl. ebenda RN 78
[91] vgl. ebenda RN 79 f.

Bundesländern.[92] Im Umkehrschluss heißt dies, dass eine Betrachtung der Bewertung von land- und forstwirtschaftlichem Vermögen sowie die Betrachtung der Bewertung von Grundvermögen in den östlichen Bundesländern nicht Gegenstand der Entscheidung ist. Dafür wäre eine verfassungsrechtliche Würdigung in Hinblick auf den Gleichheitssatz notwendig, allerdings schließt dies nicht aus, dass Teile der Entscheidung übertragen werden können.[93]

Die Gesetzgebungskompetenz für die Einheitsbewertung zur Erhebung der Grundsteuer obliegt dem Bund im Rahmen der konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz.[94] Das Bundesverfassungsgericht erklärt, dass die Vorschriften des Bewertungsgesetzes zur Einheitsbewertung von Grundvermögen unvereinbar mit Artikel 3. Abs. 1 Grundgesetz sind, da sie dem Gleichheitssatz widersprechen.[95]
Nach Artikel 3 Abs. 1 Grundgesetz sind alle Menschen vor dem Gesetz gleich zu behandeln, daraus folgt unter anderem für den Gesetzgeber wesentlich gleiches gleich und wesentlich ungleiches ungleich zu behandeln, Differenzierungen bedürfen der Rechtfertigung durch Sachgründe und müssen Verhältnismäßig sein.[96] Im Steuerrecht bezieht sich der Gleichheitsgrundsatz auf den Grundsatz der Lastengleichheit, daraus resultiert die gleichmäßige rechtliche und tatsächliche Belastung der Steuerpflichtigen durch ein Steuergesetz, dabei ist dem Gesetzgeber ein weiter Spielraum in Bezug auf den Steuergegenstand und den Steuersatz eingeräumt.[97] Allerdings bedarf es einer gleichheitsgerechten Ausgestaltung der Bemessungsgrundlage für die Steuer, diese muss so gewählt sein, dass sie die Relation der Wirtschaftsgüter zueinander realitätsgerecht abbildet.[98] Die sich aus Artikel 3 Abs. 1 Grundgesetz ergebenden Anforderungen an die Ausgestaltung der Einheitsbewertung gelten bundesweit.[99] Auch wenn die Ausgestaltung der Einheitsbewertung in den ostdeutschen Bundländern nicht Thema der Entscheidung war, so ist eine Neuregelung für das gesamte Bundesgebiet nötig.

Das Gericht führt weiterhin aus, dass es den Gemeinden frei steht, ob und in welchem Höhe sie die Grundsteuer erheben, eigene Regelungsspielräume in Bezug auf die Bewertung und den damit einhergehenden Anforderungen an den

[92] vgl. BVerfG, Urteil vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14 RN 81
[93] vgl. ebenda RN 81
[94] vgl. ebenda RN 84
[95] vgl. ebenda RN 92
[96] vgl. ebenda RN 94
[97] vgl. ebenda RN 96
[98] vgl. ebenda RN 97
[99] vgl. ebenda RN 99

Gleichheitsgrundsatz bestehen für die Gemeinden nicht.[100] Der Gleichheitsgrundsatz gilt für die Hoheitsträger nur in ihrem jeweiligen Kompetenzbereich, daher kann sich ein Steuerpflichtiger nicht auf eine Verletzung der Gleichbehandlung berufen, wenn die Besteuerung für ihn in einer Gemeinde ungünstiger als in einer anderen ist.[101]

Das Zurückliegen der Hauptfeststellung der Einheitsbewertung führt zu Ungleichbehandlungen durch ungleiche Bewertungsergebnisse, wertverzerrende Auswirkungen spiegeln sich sowohl im Ertrags- wie auch im Sachwertverfahren wieder.[102] Das Bundesverfassungsgericht führt diesbezüglich aus, dass das Bewertungsgesetz regelmäßige Wertfeststellungen im Sinne einer Hauptfeststellung vorsieht, um anhand der Vorschriften des Bewertungsgesetzes zu Einheitswerten zu gelangen, die dem Verkehrswert nahe kommen. Der Verkehrswert ist daher Bezugspunkt im Hinblick auf eine gleichheitsgerechte Besteuerung durch die Einheitsbewertung.[103] Je länger eine Hauptfeststellung zurückliegt umso größer werden die Abweichungen zwischen Verkehrswert und festgestelltem Einheitswert, da relevante Veränderungen immer auf den 01.01.1964 abstellen und Änderungen wie Gemeindegröße oder Ausstattung keine Berücksichtigung finden.[104] Auch Veränderungen der Miethöhe finden in den Einheitswerten keine Berücksichtigung und führen daher zu Wertverzerrungen.[105] Eine Auseinanderentwicklung von Verkehrswert und Einheitswert wäre verfassungsrechtlich möglich, wenn die Einheitswerte gleichmäßig hinter den Verkehrswerten zurückblieben, somit blieben die Einheitswerte in der Relation zum Verkehrswert gleich, doch treten die Wertverzerrungen nicht gleichmäßig auf.[106]
Die Bewertungsparameter des Bewertungsgesetzes können die Wertveränderungen nicht adäquat abbilden.[107] Bezogen auf das Ertragswertverfahren sind vor allem der Mietertrag(Jahresrohmiete) und der Vervielfältiger von Relevanz. Je weiter die Hauptfeststellung zurückliegt umso mehr führen die Mietansätze die sich immer noch auf den 01.01.1964 beziehen, zu nicht relationsgerechten Bewertungen, da die Ansätze auch für Neubauten gelten und auch sonstige Änderungen unberücksichtigt lassen.[108] Ebenfalls ohne Berücksichtigung in den Einheitswerten bleibt die bauliche Ausstattung, die heute ganz andere Standards als 1964 setzt und erheblichen Einfluss

[100] vgl. BVerfG, Urteil vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14 RN 102
[101] vgl. ebenda RN 100
[102] vgl. ebenda RN 103
[103] vgl. ebenda RN 104
[104] vgl. ebenda RN 106
[105] vgl. ebenda RN 106
[106] vgl. ebenda RN 109
[107] vgl. ebenda RN 110
[108] vgl. ebenda RN 114

auf die Miete hat.[109] Zu weiteren Wertverzerrungen führen die veränderten strukturellen Bedingungen (heute attraktives Innenstadtlage), die Bedingungen am Wohnungsmarkt (Nachfrage nach kleinen Wohnungen) die keine Berücksichtigung im Einheitswert finden, die für den Verkehrswert allerdings relevant sind.[110] Relevant sind diesbezüglich auch Mietpreisbindungen bei öffentlich gefördertem Wohnraum, wenn diese nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt erfolgten, blieben diese im System der Einheitsbewertung unberücksichtigt.[111]

Die in den Anlagen 3 bis 8 des Bewertungsgesetzes hinterlegten Vervielfältiger haben ihre Grundlage ebenfalls in den Verhältnissen des Jahres 1964, die Gliederung erfolgt nach Gebäudeart, Baujahr und Gemeindegröße, auch dies führt zu unvermeidlichen Wertverzerrungen, da die Vervielfältiger weder die städtebauliche Entwicklung (Änderung Gemeindegröße), noch das unterschiedliche Alter von Gebäuden (Gebäude ab Fertigstellung 20.06.1948 zählen als Nachkriegsbauten) abbilden.[112] Im Sachwertverfahren kann kein einheitliches Wertniveau innerhalb des Grundvermögens erreicht werden, da den Herstellungskosten die Baupreisverhältnisse des Jahres 1958 zugrunde liegen und diese auf den 01.01.1964 umgerechnet werden.[113] Auch im Sachwertverfahren sind die Merkmale zur Beurteilung der Ausstattung nach der Richtlinie zur Bewertung des Grundvermögens nicht geeignet die Entwicklungen in Bau und bei der Ausstattung von Gebäuden abzubilden.[114]

Die genannten Punkte führen zu Wertverzerrungen bei der Einheitsbewertung des Grundvermögens und haben eine Ungleichbehandlung bei der Erhebung der Grundsteuer zur Folge. Im Folgenden legt das Gericht dar, inwieweit diese Ungleichbehandlung gerechtfertigt ist. Die Wertverzerrungen sind keine Einzelfälle sondern treten flächendeckend auf und immer deutlicher hervor, je länger der Hauptfeststellungszeitpunkt zurückliegt.[115] Gründe für ein Unterlassen einer erneuten Hauptfeststellung sieht das Bundesverfassungsgericht weder im damit verbunden Verwaltungsaufwand[116] noch in der Möglichkeit einer Kompensation durch Nachfeststellung, Wertfortschreitung (die sich jeweils auf die Wertverhältnisse von 1964 beziehen) oder eine Anpassung der Hebesätze.[117]

Das Bundesverfassungsgericht stellt die Verletzung von Artikel 3 Abs. 1 Grundgesetz

[109] vgl. BVerfG, Urteil vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14 RN 116
[110] vgl. ebenda RN 118
[111] vgl. ebenda RN 119
[112] vgl. ebenda RN 120
[113] vgl. ebenda RN 124
[114] vgl. ebenda RN 125
[115] vgl. ebenda RN 128
[116] vgl. ebenda RN 133
[117] vgl. ebenda RN 143

seit Beginn des Jahres 2002 fest.[118] Der Zeitpunkt ergibt sich aus dem Ausgangsverfahren der Verfassungsbeschwerden, dabei ging es um die Einheitsbewertung im Sachwertverfahren zum 01. Januar 2002.

Das Gericht entscheidet dass die vom Bundesfinanzhof vorgelegten Vorschriften zur Einheitsbewertung mit Artikel 3 Abs. 1 Grundgesetz unvereinbar sind, speziell betrifft dies die §§ 19, 20, 21, 22, 23, 27, 76 Abs. 1, 79 Abs. 5 und § 93 Abs. 1 Satz 2 Bewertungsgesetz. [119] Die Feststellung der Unvereinbarkeit der Vorschriften mit Artikel 3 Abs. 1 führt nicht gleichzeitig zu deren Nichtigkeit.[120] Die Erklärung der Unvereinbarkeit hat zur Folge, dass der Gesetzgeber verpflichtet ist, die Rechtslage verfassungsgemäß umzugestalten.[121] Das Gericht verpflichtet den Gesetzgeber bis zum 31.12.2019 eine Neuregelung zu treffen, welche die verfassungswidrige Rechtslage ersetzt.[122] Die Fortgeltung der bestehenden verfassungswidrigen Regelungen der Einheitsbewertung wird bis zum 31.12.2019 angeordnet, sowie im Falle einer Neuregelung bis zu diesem Zeitpunkt, gelten diese sogar bis zum 31.12.2024.[123] Ausschlag für die Fortgeltung sind zum einen eine verlässliche Finanz- und Haushaltsplanung der Gemeinden, sowie ein gleichmäßiger Verwaltungsvollzug für bereits abgeschlossene Veranlagungszeiträume.[124] Die Fortgeltung ist den Steuerpflichtigen für die Vergangenheit und die Zukunft auch weiterhin zuzumuten, da die Belastung durch die Grundsteuer durch die Verfassung legitimiert ist und damit vorgesehen und erwartbar war.[125] Die lange Fortgeltungsdauer ergibt sich auch durch den hohen Umsetzungsaufwand für die Neubewertung von gut 36 Millionen Wirtschaftseinheiten.

Das Bundesverfassungsgericht betont, dass der Gesetzgeber bei der Wahl der Bemessungsgrundlage und der Ausgestaltung der Bewertungsvorschriften einen großen Spielraum hat, solange diese geeignet sind, den Belastungsgrund der Steuer zu erfassen und dabei die Relation der Wirtschaftsgüter zueinander realitätsgerecht abzubilden.[126] Von Seiten des Bundesverfassungsgerichts gibt es keine Vorgaben in Bezug auf die Ausgestaltung der Grundsteuer, auch weiterhin wäre eine Orientierung an den Verkehrswerten möglich, wie auch die Nutzung verschiedener Bewertungsverfahren sowie die damit einhergehende Nutzung von Typisierungen und

[118] vgl. BVerfG, Urteil vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14 RN 147
[119] vgl. ebenda RN 162
[120] vgl. ebenda RN 164
[121] vgl. ebenda RN 166
[122] vgl. ebenda RN 167
[123] vgl. ebenda RN 169
[124] vgl. ebenda RN 170
[125] vgl. ebenda RN 171
[126] vgl. ebenda RN 97

Pauschalisierungen.

Das Gericht betont, dass der Gleichheitsgrundsatz für jeden Hoheitsträger nur in seinem jeweiligen Kompetenzbereich gilt, damit ist ausgeschlossen dass ein Steuerpflichtiger sich auf die Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes beruft, wenn die Besteuerung für ihn in seiner Gemeinde höher als in einer anderen ist.[127] Es ist der Gemeinde auch nicht möglich die Wertverzerrungen über den Hebesatz auszugleichen.[128] Grundsätzlich bleibt festzustellen, dass die Grundsteuer an sich nicht in Frage gestellt wird und auch das Bundesverfassungsgericht ihre Bedeutung für die Gemeinden betont und dieser durch die Fortgeltungsdauer der Bewertungsregeln Rechnung trägt. Die Verfassungswidrigkeit ergibt sich einzig aus den extremen Wertverzerrungen die sich aus dem jahrzehntelangen Zurückliegen der Hauptfeststellungen ergeben und im Bundesrecht begründet sind. Die sich daraus ergebende Situation ist, dass sofern der Bund bis 31.12.2019 zu keiner Regelung gekommen wäre, den Gemeinden ein beträchtlicher Teil der Einnahmen weggebrochen wäre. Allerdings hätten die Gemeinden darauf keinen Einfluss gehabt, da die Regelung der Bewertungsvorschriften nicht zu ihren Kompetenzen gehört. Der einzige Einfluss den die Gemeinde in Bezug auf die Grundsteuer tatsächlich hat, ist der darüber zu entscheiden, ob und in welcher Höhe diese erhoben wird.

[127] vgl. BVerfG, Urteil vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14 RN 100
[128] vgl. ebenda RN 145

4 Die Grundsteuerreform und ihre Auswirkungen auf Gemeinden

Wie im vorherigen Kapitel erwähnt erklärte das Bundesverfassungsgericht Teile des Bewertungsgesetzes aufgrund der massiven Wertverzerrungen als unvereinbar mit dem Gleichheitsgrundsatz nach Artikel 3 Absatz 1 Grundgesetz. Gleichzeitig mit diesem Urteil wurde eine Neuregelung des Bewertungsgesetzes bis 31.12.2019 gefordert. Diesbezüglich ist festzuhalten dass von Seiten des Bundesverfassungsgerichts betont wurde, dass dem Gesetzgeber bei der Ausgestaltung einer gesetzlichen Neuregelung der Grundsteuer ein großer Spielraum zur Verfügung steht. Die Bewertungsregeln müssen geeignet sein den Belastungsgrund der Steuer zu erfassen und dabei die Relation der Wirtschaftsgüter zueinander realitätsgerecht abzubilden.[129]
Dass das Problem der fehlenden Hauptfeststellungen und die damit verbundene Gefahr des Ausfalls der Grundsteuer dem Gesetzgeber durchaus bewusst war, zeigt sich an verschiedenen Gesetzesinitiativen zur Reform der Grundsteuer. Eine Bundesratsinitiative aus dem Jahr 2016[130] wurde allerdings nicht weiterverfolgt. Mit dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10.04.2018 war klar, dass eine Gesetzesänderung bis 31.12.2019 herbeigeführt werden musste.

Die Ziele einer Grundsteuerreform lassen sich dahingehend zusammenfassen, dass diese zum einen unter allen Umständen fristgerecht zu erfolgen hat, sie den Anforderungen des Bundesverfassungsgerichts entspricht, mit vertretbarem Aufwand zu erheben sowie Aufkommensneutral ausgestaltet ist.

Dass es innerhalb der verschiedenen Ziele zu Konflikten kommen kann, erscheint innerhalb der Komplexität der Materie und der verschiedenen Interessengruppen unvermeidlich.

4.1 Reformvorschläge

Seit ca. 20 Jahren gibt es immer wieder Ideen und Vorschläge wie die Grundsteuer reformiert werden könnte, nachfolgend sollen die bekanntesten und wohl auch meist diskutierten Modelle kurz erläutert werden.
Nach dem bisherigen Bewertungsgesetz sind sowohl Grund und Boden als auch die darauf befindlichen Gebäude Steuergegenstand. Die folgenden Modelle setzen unterschiedliche Schwerpunkte in Bezug auf den Steuergegenstand, entweder nur Grund und Boden oder aber wie bisher Grund und Boden sowie darauf befindliche Gebäude.

[129] vgl. BVerfG, Urteil vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14 RN 98
[130] BRDrucks 515/16

Eine weitere Unterscheidung erfolgt hinsichtlich der Orientierung an Wert oder Fläche des Grund und Bodens. Vorstellbar sind die Modelle in verschiedenster Ausprägung und auch in Kombination.

Tabelle 1: Grundsteuermodelle

Steuergegenstand	Wertorientiert	Flächenorientiert
Grund und Boden	Bodenwertsteuer (BWS)	
Grund und Boden sowie Gebäude	Verkehrswertmodell (VWM) Kostenwertmodell (KWM)	Flächenmodell (WUM)

Wie erwähnt umfasst die wirtschaftliche Einheit im Bewertungsgesetz sowohl Grund und Boden als auch die darauf befindlichen Gebäude.[131] Gegen die Einbeziehung von Gebäuden spricht allerdings, dass der Wert eines Gebäudes vor allem von der Investition des Eigentümers abhängig ist, die Leistungen der Gemeinde sich aber immer nur auf den Grund und Boden beziehen. Zum anderen ist die Einbeziehung und Bewertung von Gebäuden je nach Modell mehr oder weniger aufwendig. Für die Einbeziehung der Gebäude spricht, dass sich die Leistungen der Gemeinde nicht nur auf das Grundstück beziehen, sondern auch auf das Gebäude und der Nutzen sich für den Eigentümer eben auch aus dem Gebäude ergibt.[132] Letztlich wird der Nutzen des Grundstückseigentümers aus den Leistungen der Gemeinde besteuert.

Die verschiedenen Modelle werden von unterschiedlichen Bundesländern oder Interessengruppen unterstützt und sind auch von einem gewissen Eigeninteresse getrieben. So wird ein Flächenmodell von Bundesländern mit sehr teuren Immobilien unterstützt, zum einen sollen die eigenen Einwohner nicht allzu stark belastet werden und zum anderen hätte dieses Modell positive Auswirkungen auf den Bund-Länder-Finanzausgleich. Im Bund-Länder-Finanzausgleich findet das Grundsteueraufkommen über die Summe der Grundsteuermessbeträge der einzelnen Bundesländer Berücksichtigung.[133] Die Wahl eines Grundsteuermodells beeinflusst auch die Grundsteuermessbeträge und damit die Ausgleichszahlungen, ein wertunabhängiges Modell würden die Steuermessbeträge vermindern, ein wertorientiertes Modell führt zu einer re-

[131] §2 Abs. 1 BewG
[132] Scheffler, Wolfram, Leitlinien für eine Reform der Grundsteuer, 2018, verfügbar unter: https://www.kaemmerer-nrw.de/ [aufgerufen am 22.02.2020]
[133] §§ 6, 8 Abs. 2 Finanzausgleichgesetz (FAG)

gelmäßigen Erhöhung der Grundsteuermessbeträge.[134] Die Darlegung der verschiedenen Modelle erfolgte nur als grober Überblick und ist nicht abschließend. Allen Modellen gemeinsam ist, dass letztlich die Gemeinde durch die Anwendung eines Hebesatzes auf den jeweiligen „Grundsteuermessbetrag“ über die Höhe der Grundsteuer entscheidet.

4.1.1 Bodenwertsteuer (BWS)

Eine Bodenwertsteuer wird von Mieterorganisationen, einzelnen Kommunalpolitikern, Umweltverbänden, Gewerkschaften und Wirtschaftsverbänden favorisiert. Besteuert wird allein die Grundstücksfläche unter Berücksichtigung des Wertes, Gebäude werden außen vor gelassen. Dabei wird die steuerliche Bemessungsgrundlage durch den Bodenrichtwert[135] gebildet. Der Bodenrichtwert wird regelmäßig von einem Gutachterausschuss erhoben und angepasst.[136] Grundlage bildet eine Kaufpreissammlung[137] aus diesen Daten werden flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des Entwicklungszustandes ermittelt. Der Bodenwert ergibt sich aus der Multiplikation der Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert. Für die Bodenwertsteuer spricht dass die Daten in der Regel vorhanden und aktuell sind. Die aktuellen Entwicklungen am Markt werden so abgebildet, zentrale Lagen mit einem hohen Bodenrichtwert werden teurer als Randlagen mit einem geringeren Bodenrichtwert. Argumente für die Bodenwertsteuer verweisen auf das Äquivalenzprinzip und die Lenkungsfunktion. Nach dem Äquivalenzprinzip soll sich die Belastung des Bürgers durch Steuern und Abgaben, an dessen Ausmaß des individuellen Nutzen an staatlichen Leistungen messen.[138] Die gemeindlichen Aktivitäten, die Einfluss auf den Wert des Grundstücks haben wie etwa Bebauungsplan und Erschließung, werden im Bodenwert abgebildet. Als weiteres Argument wird angeführt, dass die Errichtung oder Modernisierung von Gebäuden mit einer Erhöhung der Grundsteuer einhergeht, Investitionen werden also „bestraft“, mit einer Bodensteuer steht man Investitionen neutral gegenüber.[139] Eine Förderung der kommunalen Planung ergibt sich daraus, dass sich die Höhe der Grundsteuer nicht nach der tatsächlichen Bebauung richtet sondern nach der rechtlich zulässigen möglichen Bebauung, damit soll auch Zersiedelung und Flächenverbrauch entgegengewirkt werden. Positiver Nebeneffekt wäre eine gesteigerte Bau-

---

[134] Jarass/Trautvetter; Grundsteuerreform – Wer gewinnt, wer verliert?; Betriebs-Berater; 31/2019; S. 1759
[135] §196 BauGB
[136] §192 Bau GB
[137] §195 Bau GB
[138] Bundeszentrale für politische Bildung: Äquivalenzprinzip; verfügbar unter: https://www.bpb.de/nachschlagen/lexika/lexikon-der-wirtschaft/18551/aequivalenzprinzip [aufgerufen am 20.03.2020]
[139] Bach, Stefan: Grundsteuerreform; 04/2018; abrufbar unter: https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.581868.de/diw_aktuell_9.pdf [aufgerufen am 18.03.2020]

tätigkeit und damit verbunden die Erwartung nach sinkenden Mieten.[140] Gegen die Bodensteuer spricht, dass es wie bei allen Reformvorschlägen zu massiven Verschiebungen der Belastung kommen würde, insbesondere bei großen und teuren Grundstücken mit einer geringen Bebauung. Die Anforderungen des Bundesverfassungsgerichts dürfte die Bodensteuer erfüllen.

4.1.2 Verkehrswertmodell (VWM)

Das Verkehrswertmodell wurde von Norddeutschen Bundesländern unter der Leitung von Bremen entwickelt und wird auch als Nordmodell bezeichnet. Beim Verkehrswertmodell werden Grundstücke und Boden auf der Basis von Verkehrswerten besteuert.[141] Die Berechnung bei unbebauten Grundstücken ergibt sich durch die Multiplikation der Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert. Die Wertermittlung bei bebauten Grundstücken erfolgt über die Verknüpfung von Grundstücksdaten wie Lage, Größe, Wohnfläche, Nutzfläche, Baujahr mit der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse.[142] Bei Renditeobjekten wie Mietshäusern sowie bei Betriebs- und Geschäftsgrundstücken findet ebenfalls noch der Ertrag Berücksichtigung. Liegen regional nicht genügend Daten vor, sollen überregionale Vergleichswerte herangezogen werden.[143] Obwohl ein Teil der Daten bereits vorliegt, bleibt der größte Kritikpunkt die umfangreiche Erhebung eben dieser. Auch dieses Modell dürfte den Anforderungen des Bundesverfassungsgerichts entsprechen.

4.1.3 Kostenwertmodell (KWM)[144]

Ausgangspunkt für das Kostenwertmodell war eine Bundesratsinitiative von Hessen und Niedersachsen im Jahr 2016, die bis auf Bayern und Hamburg von allen Ländern mitgetragen wurde. Bei diesem Modell werden ebenfalls Boden- und Gebäudewert zusammen gerechnet. Die Berechnung für unbebaute Grundstücke ergibt sich ebenfalls aus der Multiplikation der Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert. Die Ermittlung des Wertes für bebaute Grundstücke ist abhängig von der Art des Gebäudes, so-

---

[140] Barth, Richters, Siemoneit, Wider die Wohnungsnot: Besteuert den Boden!, 04/2018, abrufbar unter: https://www.blaetter.de/ausgabe/2018/november/wider-die-wohnungsnot-besteuert-den-boden [aufgerufen am 17.03.2020]

[141] Henger, Ralph; Schaefer, Thilo: Mehr Boden für die Grundsteuer – Eine Simulationsanalyse verschiedener Grundsteuermodelle; 03/2015; aufrufbar unter: https://www.iwkoeln.de/fileadmin/publikationen/2015/246840/Grundsteuer_Policy_Paper_IW_Koeln.pdf [aufgerufen am 24.02.2020]

[142] Brüggemann, Gerd: Reform der Grundsteuer – Quo vadis?; 03/2012; abrufbar unter: https://www.iww.de/erbbstg/schwerpunktthema/grundsteuer-reform-der-grundsteuer-quo-vadis-f56465 [aufgerufen am 25.03.2020]

[143] Henger, Ralph; Schaefer, Thilo: Mehr Boden für die Grundsteuer – Eine Simulationsanalyse verschiedener Grundsteuermodelle; 03/2015; aufrufbar unter: https://www.iwkoeln.de/fileadmin/publikationen/2015/246840/Grundsteuer_Policy_Paper_IW_Koeln.pdf [aufgerufen am 24.02.2020]

[144] BR DS 515/16

wie Größe und Baujahr, dabei wird die Gebäudefläche mit den pauschalisierten Herstellungskosten für eine Grundflächeneinheit, die sich an den jeweiligen Baukosten orientieren, multipliziert. Durch die Wertorientierung wird von einer gerechteren Besteuerung ausgegangen, mithin konnten die Länder eigene Steuermesszahlen für Boden- und Gebäudewert vorsehen.[145] Allerdings bleibt ein hoher Aufwand für die Bewertung der Gebäude und damit einhergehend hohe Kosten.[146] Die Anforderungen des Bundesverfassungsgerichts in Hinblick auf die Bemessungsgrundlage erfüllt auch dieses Modell.

4.1.4 Flächenmodell oder auch Wertunabhängiges Modell (WUM)

Das Flächenmodell wird auch als Äquivalenzmodell bezeichnet und ist ein Wertunabhängiges Modell. Es ist auch unter Südländermodell bekannt, da es zunächst im Jahr 2010 von Bayern, Baden-Württemberg und Hessen erarbeitet wurde. Mittlerweile wird es von Bayern favorisiert. Wie der Name schon sagt, bezieht sich dieses Modell allein auf die Fläche von Grund und Boden sowie Gebäuden und ist unabhängig von deren tatsächlichen Werten. Die Ermittlung des Grundsteuerwertes ergibt sich aus der Multiplikation der Fläche von Grundstück und Gebäude mit der jeweiligen Äquivalenzzahl. Diese ist ein fester Betrag der abhängig ist von der Art der Nutzung. Einheitliche Äquivalenzzahlen werden für Grundstücke und Gebäude vorgegeben. Bei unbebauten Grundstücken wird die Grundstücksfläche mit der Äquivalenzzahl für unbebaute Grundstücke multipliziert. Die Gebäudefläche die sich aus der typisierten Bruttogrundfläche ergibt, wird mit der sich aus der Art der Nutzung ergebenden Äquivalenzzahl multipliziert. Ein Vorteil des Flächenmodells ist, dass die Steuer nicht mit steigenden Mieten oder Baukosten steigt und verhältnismäßig wenige Daten zu erheben sind. Kritikpunkt des Flächenmodells ist allerdings, dass es als ungerecht betrachtet wird, wenn Flächen am Stadtrand und in begehrter Innenstadtlage gleich bewertet werden. Da sich die Bemessungsgrundlage nicht auf den Wert bzw. den Verkehrswert des Grundstücks beziehen muss, dürften auch mit diesem Modell die Anforderungen des Bundesverfassungsgerichts erfüllt sein.

4.1.5 Modell des Bundesministerium für Finanzen

Der Bundesminister für Finanzen Olaf Scholz wendete sich im November 2018 an die Öffentlichkeit und stellte 2 Bewertungsmodelle zur Diskussion, dabei handelt es sich

[145] Jarass/Trautvetter: Grundsteuerreform –Wer gewinnt, wer verliert?; Betriebs-Berater, 31/2019; S 1751
[146] Wissenschaftliche Dienste Deutscher Bundestag: Überblick zur Grundsteuerreform; 14. September 2018; S. 8; abrufbar unter: https://www.bundestag.de/resource/blob/579578/f7e51f2ae35ca2412c55b29f4ced640a/wd-4-147-18-pdf-data.pdf [aufgerufen am 24.02.2020]

zum einen um ein wertabhängiges und zum anderen um ein wertunabhängiges Bewertungsmodell.[147]

Das wertunabhängige Modell lässt den Wert von Grundstück und Gebäude außer Betracht. Maßgeblich sind die Flächen von Grundstücken und Gebäuden, damit ist es mit dem bereits vorgestellten Flächenmodell vergleichbar. Die Flächen von Grundstück und Gebäuden werden mit einer Äquivalenzzahl multipliziert, sodass sich der „Grundsteuerwert“ ergibt. Kritikpunkt bleibt der Aspekt der Gerechtigkeit, da Immobilien mit ähnlichen Flächen aber unterschiedlichem Wert den gleichen „Grundsteuerwert“ haben.

Das Wertabhängige Modell setzt am tatsächlichen Wert der Immobilie an. Der Wert von Grund und Boden sowie Gebäuden wird dabei in einem vereinfachten Verfahren ermittelt. Das wertabhängige Modell ist allerdings auch vom Kostenwertmodell, welches bereits 2016 im Bundesrat beschlossen wurde zu unterscheiden. Als Vorteil des wertabhängigen Modells wird vorgebracht, dass vergleichbare Immobilien gleich besteuert werden und damit eine vom Bundesverfassungsgericht geforderte realitätsgerechte Besteuerung der Grundstücke im Verhältnis zueinander gegeben ist.

Die Präferenz des Bundesfinanzministeriums liegt eindeutig bei einem wertabhängigen Modell, zugleich soll es den Ländern aber auch möglich sein, eigene Regelungen zu treffen, dies war vor allem eine Forderung des Freistaates Bayern. Nachfolgend sollen die Änderungen welche die Reform der Grundsteuer mit sich bringt, Betrachtung finden.

4.2 Reform der Grundsteuer

Die Reform der Grundsteuer besteht aus 3 Gesetzen:

- Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes (Artikel 72, 105, 125b)[148]
- Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsgesetzes (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG)[149]
- Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung[150].

[147] Bundesministerium für Finanzen; Neuregelung der Grundsteuer; 11/2018; abrufbar unter: https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Steuern/2018-11-29-Neuregelung-der-Grundsteuer.html [aufgerufen am 03.03.2020]

[148] Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes (Artikel 72, 105, 125b), vom 15.11.2019; BGBl. I Nr. 39 S. 1546

[149] Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG), vom 26.11.2019, BGBl I Nr. 43 S. 1794

[150] Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung, vom 30.11.2019, BGBl I Nr. 44 S. 1875

Im Juni 2019 wurden die 3 Gesetzentwürfe zur Reform der Grundsteuer in den Bundestag durch die Fraktionen der CDU und der SPD eingebracht. Gemäß dem Gesetzgebungsverfahren erfolgte im weiteren Verlauf die Bearbeitung in den Ausschüssen, wobei der Finanzausschuss die Federführung innehatte. Die Gesetze wurden nach Lesung und Beratung am 18.10.2019 durch den Bundestag beschlossen.[151] Der Bundesrat stimmte in seiner Sitzung vom 08.11.2019 den drei Gesetzen zu.

4.2.1 Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes

Das Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes trat am 21.11.2019 in Kraft.
Eine Änderung des Grundgesetzes war nötig um Rechtssicherheit für die notwendige Reform der Grundsteuer zu schaffen und es den Bundesländern zu ermöglichen davon abweichende Regelungen zu treffen.
Bisher stand dem Bund die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz unter den Voraussetzungen des Artikels 72 Absatz 2 Grundgesetz zu. Danach hat der Bund in ausgewählten Bereichen des Artikels 74 Absatz 1 Grundgesetz die Gesetzgebungskompetenz wenn es der Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse dient oder wenn es die Wahrung der Rechts- und Wirtschaftseinheit im gesamtstaatlichen Interesse notwendig macht. Inwieweit dies nun gegeben war, ist umstritten. Artikel 125 a Grundgesetz räumte dem bis 15.11.1994 auf der Grundlage des Artikel 72 Absatz 2 Grundgesetz erlassenem Bundesrecht eine Fortgeltungsdauer ein, damit verbunden sind Änderungen aber keine grundlegende Neukonzeption.[152]
Mit der Änderung des Grundgesetzes wird dem Bund ausdrücklich in Artikel 105 Absatz 2 Grundgesetz die konkurrierende Gesetzgebung über die Grundsteuer eingeräumt. Nachdem dadurch die Kompetenz eindeutig beim Bund liegt, sollte jedoch auch den Ländern ermöglicht werden abweichende Regelungen zu treffen. Aus diesem Grund wurde im Artikel 72 Absatz 3 Nr. 7 Grundgesetz, die Grundsteuer eingefügt. Artikel 72 Absatz 3 Satz 1 Grundgesetz regelt, dass die Länder, sofern der Bund von seiner Gesetzgebungskompetenz Gebrauch gemacht hat, davon abweichende Regelungen treffen können. Damit die abweichende Regelungen der Länder nicht eher als jene des Bundes greifen, wurde im Artikel 125 b Grundgesetz, der dritte Absatz eingefügt, dieser legt fest das abweichendes Landesrecht zur Erhebung der Grundsteuer erst ab 01.01.2025 zugrunde gelegt werden darf.

[151] Deutscher Bundestag; Bundestag stimmt über die Reform der Grundsteuer ab; 10/2019; abrufbar unter https://www.bundestag.de/dokumente/textarchiv/2019/kw42-de-grundsteuerreform-freitag-659864 [aufgerufen am 10.03.2020]
[152] BT-DS 19/11084 vom 25.06.2019

Das Bundesverfassungsgericht sah zwar die Kompetenz für die Grundsteuer beim Bund, allerdings herrschten in der Literatur diesbezüglich unterschiedliche Auffassungen. Die Änderung des Grundgesetzes schaffte damit die nötigen Voraussetzungen für eine Reform der Grundsteuer.
Dass den Gemeinden auch weiterhin die Einnahmen aus der Grundsteuer zustehen bleibt unbestritten.

Interessant ist die Grundgesetzänderung aber vor allem unter dem Blickwinkel der Länderöffnungsklausel. Tendenziell ist es allen 16 Bundesländern möglich, vom Bundesrecht abweichende Regelungen zu treffen. Bisher hat sich nur der Freistaat Bayern dazu bekannt, von dieser Regelung Gebrauch zu machen und ein wertunabhängiges Flächenmodell einzuführen.[153] Laut dem ehemaligen sächsischen Finanzminister Matthias Haß will der Freistaat Sachsen ebenfalls von der Länderöffnungsklausel Gebrauch machen.[154] In Folge einer schriftlichen Anfrage im Finanzministerium des Freistaates Sachsen wurde allerdings darauf verwiesen, dass man sich in der Prüfung befindet, ob von der Öffnungsklausel durch den Freistaat Sachsen Gebrauch gemacht werde. Sowohl der Deutsche Städte- und Gemeindebund[155] als auch der Deutsche Städtetag[156] plädierten für eine bundeseinheitliche Regelung, in Form eines wertabhängigen Modells, unter Berücksichtigung der Aufkommensneutralität. Eine Anfrage bezüglich der Öffnungsklausel und einer Einschätzung der Reform der Grundsteuer beim Sächsischen Städte und Gemeindetag, blieb leider unbeantwortet. Ob die einzelnen Bundesländer von der Öffnungsklausel Gebrauch machen, dürfte auch von den eigenen Verwaltungskapazitäten abhängen. Zum einen bedarf es eines Gesetzes, das den Anforderungen des Bundesverfassungsgerichts entspricht und zum anderen muss dieses auch umgesetzt werden können. Dafür notwendig sind je nach Ausformung die Datenbeschaffung, die Bewertung von Grundstücken und Immobilien, die Schaffung der notwendigen digitalen Infrastruktur und nicht zuletzt die Schulung des Personals. Eine abweichende Regelung ist in dieser Hinsicht mit einigem finanziellem und personellem Aufwand verbunden. Die von Bund und Ländern eingerichtete Arbeitsgruppe geht Beispielsweise im Rahmen der ersten bundesweiten Hauptfeststellung, von einem Personalbedarf von 2.200 Vollzeitäquivalenten aus. Ein weiterer Aspekt der bei einer Entscheidung für eine eigene Grundsteuergesetzgebung Bedacht werden sollte, sind

[153] https://www.bayern.de/bayern-konnte-laenderoeffnungsklausel-zur-grundsteuerreform-durchsetzen/, [aufgerufen am 21.03.2020]
[154] https://www.zeit.de/news/2019-07/07/sachsen-setzt-auf-eigenes-grundsteuer-gesetz-190707-99-956500 [aufgerufen am 21.03.2020]
[155] https://www.dstgb.de/dstgb/Homepage/Publikationen/Pressemitteilungen/PM%2028_Chance%20f%C3%BCr%20gerechte%20Grundsteuer%20jetzt%20nutzen!/28_Grundsteuer_100919.pdf [aufgerufen 18.03.2020]
[156] http://www.staedtetag.de/dst/inter/presse/statements/090253/index.html [aufgerufen am 18.03.2020]

die damit verbunden Auswirkungen im Finanzausgleich zwischen Bund und Ländern. Weiterhin müsste eine Regelung weit vor Ablauf der vom Bundesverfassungsgericht eingeräumten Fortgeltungsdauer der bisherigen Regelungen zum 31.12.2024 getroffen werden, um auf den 01.01.2025 eine entsprechende Hauptveranlagung durchzuführen. Zumindest wenn auf die Einnahmen der Grundsteuer nicht verzichtet werden soll. Inwieweit sich die im vorherigen Abschnitt dargestellten Reformmodelle auf das Aufkommen der Grundsteuer in den jeweiligen Bundesländern und auf den Finanzausgleich zwischen Bund und Ländern auswirken, hat das ifo Institut (Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München *e.* V.) im Auftrag einiger Immobilienverbände im August 2018 untersucht.[157] Das ifo Institut plädiert dahingehend für eine wertunabhängige Grundsteuer. Diese würde laut ifo Institut zu einem Mehraufkommen der Grundsteuer in Sachsen führen, allerdings auch zu geringeren Ausgleichszahlungen. Im August 2018 lag allerdings auch noch nicht der Entwurf der Bundesregierung vor, dieser ist daher in den Berechnungen unberücksichtigt.

4.2.2 Grundsteuer-Reformgesetz

Mit der bereits oben ausgeführten Änderung des Grundgesetzes, liegt die Gesetzgebungskompetenz für die Grundsteuer und die damit einhergehenden Bewertungsregeln beim Bund. Gleichzeitig wurde für die Länder die Möglichkeit geschaffen, von den Regelungen des Bundes abzuweichen und eigene Vorschriften zu erlassen.

Das Grundsteuerreformgesetz hält an Grundstruktur des Bewertungsrechts fest und entwickelt diese unter den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts fort. Das Gesetz umfasst 18 Artikel, den Schwerpunkt bilden die Änderung des Bewertungsgesetzes sowie die Änderung des Grundsteuergesetzes, auf diese soll nachfolgend eingegangen werden.

4.2.2.1 Artikel 1 Änderung Bewertungsgesetz

Dem Bewertungsgesetz wird ein 7. Abschnitt hinzugefügt, der das neue Bewertungsverfahren beinhaltet und ab 01. Januar 2022 gilt. Der neue Abschnitt besteht aus 3 Teilen, „A. Allgemeines“ normiert in den §§ 218 – 231 das Feststellungsverfahren, „B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen“ normiert in den §§ 232 - 242 die Grundsteuerwertermittlung für das Land- und Forstwirtschaftliche Vermögen und „C. Grundvermögen“ beinhaltet in den §§ 243 – 262 die Grundsteuerwertermittlung für Grundstü-

[157] Fuest; Immel; Meier; Neumaier: die Grundsteuer in Deutschland: finanzwissenschaftliche Analyse und Reformoptionen; 08/2018; abrufbar unter: https://www.ifo.de/DocDL/ifo-studie-2018-fuest-etal-grundsteuer.pdf [aufgerufen am 22.03.2020]

cke.[158] Das Bewertungsgesetz ähnelt vom Aufbau und Konzeption dem zweiten Abschnitt der bisher gültigen Fassung des Bewertungsgesetzes. Zum Teil handelt es sich nur um die Änderung von Begrifflichkeiten bzw. Konkretisierungen und nur zum Teil um komplette Neufassungen.

Änderungen „A. Allgemeines“

Betriebsvermögen wird nun entweder dem Grundvermögen oder dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zugeordnet.[159] Der Begriff Einheitswert wird durch den Grundsteuerwert ersetzt.[160] Steuerpflichtige haben Erklärungen zur Feststellung der Grundsteuerwerte abzugeben wenn sie dazu aufgefordert werden.[161] Eine Änderung der tatsächlichen Verhältnisse die sich auf die Höhe des Grundsteuerwertes, die Vermögensart oder die Grundstücksart auswirkt oder zu einer erstmaligen Feststellung führt ist durch den Steuerpflichtigen anzuzeigen.[162] Die Erklärungen sind dem zuständigen Finanzamt elektronisch zu übermitteln, Ausnahmen davon sind möglich.[163]

Änderungen „B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen“

Hauptsächlich handelt es sich hier um Definitionen und Abgrenzungen, auf eine weitere Darstellung der Änderung soll an dieser Stelle verzichtet werden.

Änderungen „C. Grundvermögen“

Zunächst enthalten die §§ 243 – 246, 248 Bewertungsgesetz Definitionen und Abgrenzungen in Bezug auf Grundstücke und Grundvermögen.

Der Grundsteuerwert unbebauter Grundstücke (§ 247 BewG) ergibt sich aus der Multiplikation der Fläche mit dem Bodenrichtwert nach § 196 Baugesetzbuch.[164] Es wird nach folgenden Grundstücksarten unterschieden: Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohneigentum, Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke.[165] Nach dem Ertragswertverfahren (§§ 252 - 257 BewG) sind Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum und nach dem Sachwertverfahren (§§ 258 - 260 BewG) sind Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum und sonstige bebaute Grundstücke zu bewerten.[166] Der Mindestwert eines bebau-

[158] Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes (Artikel 72, 105, 125b), vom 15.11.2019; BGBl. I Nr. 39 S. 1546
[159] §218 BewG
[160] §219 BewG
[161] §228 Abs. 1 BewG
[162] §228 Abs. 2 BewG
[163] §228 Abs. 6 BewG
[164] §247 Abs. 1 BewG.
[165] §249 Abs. 1 BewG
[166] §250 BewG

ten Grundstückes beträgt 75 % des Wertes mit dem Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück zu bewerten wären.[167] Der im Ertragswertverfahren ermittelte Grundsteuerwert ergibt sich auch der Summe des kapitalisierten Reinertrages (§ 253 BewG) und des abgezinsten Bodenwertes(§ 257 BewG).[168] Der kapitalisierte Reinertrag leitet sich aus dem Reinertrag des Grundstücks ab, dieser berechnet sich aus dem Rohertrag des Grundstücks (§ 254 BewG) abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 255 BewG).[169] Der Reinertrag ist mit dem sich aus Anlage 37 BewG ergebendem Vervielfältiger zu multiplizieren, der Vervielfältiger ist abhängig vom Liegenschaftszinssatz (§ 256 BewG) und der Restnutzungsdauer nach Anlage 38 BewG des Gebäudes.[170] Dabei entspricht die Restnutzungsdauer dem Unterschied zwischen der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 38 BewG und dem Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag. Der Rohertrag des Grundstücks ergibt aus der Anlage 39 BewG (siehe dazu Anhang 1) und ist abhängig von Bundesland, Gebäudeart, Wohnfläche, Baujahr des Gebäudes und der monatlichen Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche einschließlich etwaiger Zu- und Abschläge in Abhängigkeit der Mietniveaustufe. Bei den Gebäudearten wird zwischen Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern sowie Mietwohngrundstücken unterschieden. Die Wohnfläche wird in die Kategorien bis 60m², 60 bis 100m² und über 100m² unterteilt. Das Baujahr wird in 5 Klassen unterteilt bis 1948, 1949 bis 1978, 1979 bis 1990, 1991 bis 2000 und ab 2000 gebaut. Jeder Kombination (insgesamt 45 Möglichkeiten) ist eine Nettokaltmieter zugeordnet die sich je nach Bundesland unterscheidet und dem Mikrozensus 2014 entnommen ist. Ebenfalls Berücksichtigung finden die unterschiedlichen Mietunterschiede innerhalb eines Bundeslandes über die Mietniveaustufe, je nach Mietstufe ergeben sich Zu- oder Abschläge auf die Nettokaltmiete. Diese reichen von -22,5 % bei Mietstufe 1 bis hin zu + 32,5 % bei Mietniveaustufe 6 und höher. Die Einordnung der Gemeinde in eine Mietniveaustufe ergibt sich durch die Rechtsverordnung zur Durchführung von § 254 des Bewertungsgesetzes, die Einordnung wird auf Grundlage von § 12 Absatz 3 des Wohngeldgesetzes in Verbindung mit § 1 Absatz 3 und Anlage 1 der Wohngeldverordnung hergeleitet.[171] Als Bewirtschaftungskosten gelten die marktüblich entstehenden Verwaltungs-, Betriebs-, und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis, diese ergeben sich aus den Erfahrungsschätzen nach Anlage 40 BewG.[172] Die Bewirtschaftungskosten sind abhängig von Grundstücksart und Restnutzungsdauer und lie-

[167] §251 BewG
[168] §252 BewG
[169] §253 Abs. 1 BewG
[170] §252 Abs. 2 BewG
[171] BT-DS 19/11085, Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts vom 25.06.2019
[172] §255 BewG

gen zwischen 18 und 31 Prozent des Rohertrages des Grundstücks.[173] Als Liegenschaftszinssatz werden die Zinssätze bezeichnet mit denen der Wert von Grundstücken abhängig von der Grundstücksart durchschnittlich und marktüblich verzinst wird.[174]

Der Liegenschaftszins liegt je nach Grundstücksart zwischen 1,5 und 4,5 % und wird bei einem hohen Bodenwerten für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Wohnungseigentum nach unten angepasst. Bei der Ermittlung des abgezinsten Bodenwertes ist vom unbebauten Boden (§ 247 BewG) auszugehen, bei abweichenden Grundstücksgrößen ist für Ein- und Zweifamilienhäuser ein Umrechnungskoeffizient nach Anlage 36 BewG anzuwenden.[175] Dabei folgt je größer das Grundstück ist, desto kleiner ist der Umrechnungskoeffizient. Der sich aus § 257 Abs. 1 BewG ergebende Bodenwert ist mit dem Abzinsungsfaktor der sich aus Anlage 41 BewG ergibt zu multiplizieren.[176] Der Abzinsungsfaktor ist dabei abhängig von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer.

Tabelle 2: Schema Ertragswertverfahren

	Jährlicher Rohertrag(§ 252 BewG, Anlage 39)
-	nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (§255 BewG, Anlage 40)
=	jährlicher Reinertrag (§ 253 Abs. 1 BewG)
x	Vervielfältiger/Barwertfaktor (§§ 253 Abs. 2, 256 BewG, Anlage 37, 38)
=	**kapitalisierter Reinertrags (§§ 252, 253 BewG)**
+	abgezinster Bodenwert (§ 257 BewG, Anlage 41)
=	**Grundsteuerwert (§ 252 BewG)**

Im Sachwertverfahren werden Gebäudewert und Bodenwert getrennt voneinander ermittelt, wobei der Bodenwert dem Wert des unbebauten Grundstücks entspricht.[177] Die Summe aus dem Bodenwert (§ 247 BewG) und Gebäudesachwert (§ 259 BewG) ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks, dieser ist anschließend mit der Wertzahl (§ 260 BewG) zu multiplizieren und ergibt den Grundsteuerwert.[178]

Die Ermittlung des Gebäudesachwertes erfolgt unter Zuhilfenahme der Normalherstellungskosten, die sich aus Anlage 42 BewG ergeben.[179] Die Anlage definiert die Bruttogrundfläche und gibt die Normalherstellungskosten in Euro/m² für 19 Gebäudearten in

[173] Anlage 40 BewG.
[174] § 256 Abs. 1 BewG
[175] § 257 Abs. 1 BewG.
[176] § 257 Abs. 2 BewG
[177] § 258 Abs. 1, Abs. 2 BewG
[178] § 258 Abs. 3 BewG
[179] § 259 Abs. 1 BewG

drei Baujahresgruppen an.[180] Der Gebäudenormalherstellungswert ergibt sich durch Multiplikation der Gebäude Bruttogrundfläche mit den Normalherstellungskosten zum Zeitpunkt der jeweiligen Hauptfeststellung.[181] Die Normalherstellungskosten orientieren sich dabei an den Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes. Von dem dadurch ermittelten Gebäudesachwert ist eine Alterswertminderung abzuziehen, die sich durch Multiplikation des Gebäudenormalherstellungswertes mit dem Verhältnis des Alters des Gebäudes zur gesamtwirtschaftlichen Nutzungsdauer ergibt.[182]

Der sich aus Bodenwert und Gebäudewert ergebende Sachwert des Grundstücks ist mit den Wertzahlen aus Anlage 43 BewG zu multiplizieren und ergibt den Grundsteuerwert.[183]

Tabelle 3: Schema Sachwertverfahren

	Normalherstellungskosten
	x
	Baupreisindex
	x
	Brutto-Grundfläche
	=
Grundstücksfläche	Gebäudenormalherstellungskosten
x	-
Bodenrichtwert	Alterswertminderung (max. 70%)
=	=
Bodenwert	**Gebäudesachwert**
Bodenwert + Gebäudesachwert = vorläufiger Sachwert	
x	
Wertzahl	
=	
Grundsteuerwert	

Das Bundesministerium für Finanzen wird ermächtigt durch Rechtsverordnung die Anlagen 27 bis 43 BewG ändern.[184] Die Hauptfeststellung der Grundsteuerwerte für die Hauptveranlagung zum 01. Januar 2025 findet auf den 01. Januar 2022 statt.[185] Die Einheitswertbescheide und Grundsteuermessbescheide die vor dem 01. Januar 2025

[180] Anlage 42 BewG
[181] §259 Abs. 2 BewG
[182] §259 Abs. 4 BewG
[183] §260 BewG
[184] § 263 BewG
[185] § 266 Abs. 1 BewG

erlassen wurden, werden kraft Gesetzes zum 31. Dezember 2024 mit Wirkung für die Zukunft aufgehoben.[186]

Im Gesetz befinden sich ebenfalls die entsprechenden Anlagen 27 – 43 BewG.

Da die Bewertung des Grundvermögens zwar den Finanzämtern obliegt und die Gemeinden nur einen entsprechenden Hebesatz auf den festgelegten Grundsteuermessbetrag anwenden, ist es dennoch von Interesse welche Folgen die Änderungen des Bewertungsgesetzes haben und ob die neuen Regelungen den Anforderungen des Bundesverfassungsgerichts entsprechen.

Die wichtigste Änderung besteht darin, dass die Grundsteuerwerte wesentlich höher als die alten Einheitswerte ausfallen. Dies liegt vor allem an den aktuellen Wertanpassungen im Vergleich zum Hauptfeststellungszeitpunkt 1964 beziehungsweise 1935. Die Datenerhebung und Datenverarbeitung wird vereinfacht, viele Spezialregelungen und Ausnahmen entfallen, letztlich soll das gesamte Verfahren Automationsgestützt durchgeführt werden. Die Angaben die Wohnungsbesitzer in Form einer Grundsteuererklärung abzugeben haben, beziehen sich auf die Grundstücksfläche, die Gebäudefläche, das Baujahr des Gebäudes, den Bodenrichtwert, die Immobilienart sowie die Mietniveaustufe. Der Grundsteuerwert steigt mit steigendem Bodenrichtwert.

Grundsätzlich wird an Struktur der Bewertung festgehalten, die Änderungen beinhalten Vereinfachungen und Aktualisierungen. Das Bundesverfassungsgericht macht dem Gesetzgeber in seinem Urteil keine Vorgaben zur Ausgestaltung der Bewertungsregeln, es betont jedoch dass diese geeignet sein müssen, den Belastungsgrund der Steuer zu erfassen und dabei die Relation der Wirtschaftsgüter realitätsgerecht zueinander abzubilden.[187] Des Weiteren ist eine gleichheitsgerechte Ausgestaltung notwendig, daher muss das Gesetz das Bemessungsziel erkennen lassen.[188]
Unter dem Belastungsgrund kann die Rechtfertigung der Steuer verstanden werden. Steuerobjekt ist das Innehaben von Grundbesitz. Der Belastungsgrund ist die objektive Leistungsfähigkeit des Steuerschuldners durch das Innehaben von Grundbesitz.[189] Als Objektsteuer ist die Grundsteuer zwar unabhängig von den persönlichen Verhältnissen und der subjektiven Leistungsfähigkeit des Steuerpflichtigen, dieser soll allerdings zu einer Ertragsbringenden Nutzung angehalten werden.[190] Sie folgt als Sollertragssteuer

[186] § 266 Abs. 4 BewG
[187] vgl. BVerfG, Urteil vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14 –, BVerfGE 148, 147-217 RN 98
[188] ebenda RN 97
[189] § 2 GrStG
[190] BT-DS 19/11085 S. 84

dem Leistungsfähigkeitsprinzip, da die ertragsbringende Nutzung den Sollertrag wiederspiegeln soll und damit die objektive Leistungsfähigkeit des Steuerpflichtigen.[191] Da es sich um ein wertabhängiges Modell handelt ist das Bemessungsziel weiterhin der gemeine Wert, beziehungsweise der Verkehrswert.[192] Der Gesetzgeber geht davon aus, dass es mit den Änderungen des Bewertungsgesetzes zu einer der Relation entsprechenden Bewertung der Wirtschaftsgüter kommt.

Infolge der Änderung der Bewertungsregeln wird es auch bei der Belastung der Steuerpflichtigen zu Veränderungen kommen, sodass einige mehr und andere weniger zahlen werden. Die Tabelle 4 soll die Unterschiede bei vergleichbaren Wohnungen und gleichem Bodenrichtwert bei unterschiedlichen Baujahren deutlich machen. Tabelle 5 zeigt die Auswirkungen bei vergleichbaren Wohnungen mit unterschiedlichen Bodenrichtwerten. Verglichen werden jeweils fiktive Gebäude, dabei handelt es sich um Einfamilienhäuser (EFH) und Mehrfamilienhäuser (MFH), letztere sollen gleichzeitig stellvertretend für Mietshäuser stehen. Der Berechnung wurden die aus Anlage 39 BewG entnommenen, für Sachsen maßgeblichen Werte zu Grunde gelegt.

Tabelle 4: Vergleich Grundsteuer Altbau/Neubau

	EFH	EFH	MFH	MFH	EFH	EFH
Baujahr	1970	2015	1970	2015	1970	2015
Wohnfläche in m²	120	120	120	120	120	120
Grundstückfläche in m²	400	400	100	100	400	400
Restnutzungsdauer/Jahre	30	75	30	75	30	75
Miete in €/m²	5,37	6,16	5,70	6,56	5,37	6,16
Mietstufe	3	3	3	3	1(-22,5)	1(-22,5)
Miete in €/m² (Mietstufe)					4,16	4,77
Rohertrag in €	7732,80	8870,40	8208	9446,4	5990,40	6874,56
Bewirtschaftungskosten	- 25%	- 18%	- 27%	- 21%	- 25%	- 18%
Reinertrag in €	5799,60	7273,73	5991,84	7462,66	4492,8	5637,14
Liegensch.-zinssatz in %	2,5	2,5	4,5	4,5	2,5	2,5
Vervielfältiger	20,93	33,72	16,29	21,40	20,93	33,72
kapital. Reinertrag in €	**121386**	**245270**	**97607**	**159701**	**94034**	**190084**
Bodenrichtwert in €	400	400	400	400	50	50
Grundstückfläche in m²	400	400	100	100	400	400
Umrechnungskoeffizient	1,06	1,06			1,06	1,06
Bodenwert in €	169600	169600	40000	40000	21200	21200
Abzinsungsfaktor	0,4767	0,1569	0,2670	0,0368	0,4767	0,1569
abgezins. Bodenw. in €	**80848**	**26610**	**10680**	**1472**	**10106**	**3326**
Grundsteuerwert in €	**202234**	**271880**	**108287**	**161173**	**104140**	**193411**
Steuermesszahl	0,0034	0,0034	0,0034	0,0034	0,0034	0,0034
Grundst.messbetrag in €	**688**	**924**	**368**	**548**	**354**	**658**
Hebesatz in %	400	400	400	400	400	400
Grundsteuer in €	**2750**	**3698**	**1473**	**2192**	**1416**	**2630**

[191] ebenda S. 84
[192] § 9 Abs. 1 BewG

Grundsätzlich lässt sich sagen, dass bei einem Einfamilienhaus der Grundsteuerwert bei gleichem Bodenrichtwert für einen Altbau geringer ausfällt als für einen Neubau, da der Vervielfältiger mit zunehmender Alter des Gebäudes und damit verbundener Restnutzungsdauer abnimmt und sich dadurch auch weniger stark auf den kapitalisierten Reinertrag auswirkt. Das gleiche trifft auch für Mehrfamilienhäuser zu, nur dass die Vervielfältiger von vornherein schon geringer sind.
Der abgezinste Bodenwert fällt bei einem Altbau Einfamilienhaus im Vergleich zu einem Neubau mehr ins Gewicht, da der Abzinsungsfaktor für den Boden mit abnehmender Restnutzungsdauer zunimmt. Im Umkehrschluss fällt der abgezinste Bodenwert bei einem Neubau verhältnismäßig wenig ins Gewicht, da der Abzinsungsfaktor bei einer langen Restnutzungsdauer am Anfang gering ist und mit abnehmender Restnutzungsdauer steigt. Bei einem Mehrfamilienhaus verhält es sich ähnlich, nur dass die Abzinsungsfaktoren von vornherein wesentlich geringer sind. Es zeigt sich auch dass der Anteil des abgezinsten Bodenwertes am Grundsteuerwert unter der Voraussetzung gleicher Bodenrichtwerte nicht allzu deutlich ins Gewicht fällt.

Tabelle 5: Vergleich Auswirkung Bodenrichtwerte

	EFH	EFH	EFH	EFH	MFH	MFH
Baujahr	1970	1970	2015	2015	1930	1930
Wohnfläche in m²	120	120	120	120	120	120
Grundstückfl. in m²	400	400	400	400	100	100
Restnutzungsdauer/Jahre	30	30	75	75	30	30
Miete in €/m²	5,37	5,37	6,16	6,16	5,73	5,73
Mietstufe	3	3	3	3	3	3
Rohertrag in €	7732,80	7732,80	8870,40	8870,40	8251,20	8251,20
Bewirtschaftungskosten	- 25%	- 25%	- 18%	- 18%	- 27%	- 27%
Reinertrag in €	5799,60	5799,60	7273,73	7273,73	6023,38	6023,38
Bodenrichtwert in €	500	2000	500	2000	500	2000
Liegensch.-zinssatz in %	2,5	1,5	2,5	1,5	4,5	4,5
Vervielfältiger	20,93	24,02	33,72	44,84	16,29	16,29
kapital. Reinertrag in €	**121386**	**139306**	**245270**	**326154**	**98121**	**98121**
Umrechnungskoeffizient	1,06	1,06	1,06	1,06		
Bodenwert in €	212000	848000	212000	848000	50000	200000
Abzinsungsfaktor	0,4767	0,6398	0,1569	0,3247	0,2670	0,2670
abgezins. Bodenw. in €	**101060**	**542550**	**33263**	**275346**	**13350**	**53400**
Grundsteuerwert in €	**222446**	**681857**	**278533**	**601400**	**111471**	**151521**
Steuermesszahl	0,0034	0,0034	0,0034	0,0034	0,0034	0,0034
Grundst. messbetrag in €	**756**	**2318**	**947**	**2045**	**379**	**515**
Hebesatz in %	400	400	400	400	400	400
Grundsteuer in €	**3025**	**9273**	**3788**	**8179**	**1516**	**2061**

Bei Einfamilienhäuser sinkt der Liegenschaftszinssatz bei einem hohen Bodenrichtwert auf maximal 1,5%, bei gleicher Restnutzungsdauer hat das allerdings Auswirkungen auf den Vervielfältiger, dieser ist umso höher je niedriger der Liegenschaftszinssatz ist.

Je höher die Restnutzungsdauer umso höher ist auch der Vervielfältiger. Der kapitalisierte Reinertrag ist daher bei höheren Bodenrichtwerten bereits deutlich höher als bei geringeren Bodenrichtwerden. Bei Mehrfamilienhäusern ist der Liegenschaftszinssatz immer gleich hoch und die Vervielfältiger entsprechend niedrig, sodass auch der kapitalisierte Reinertrag relativ gering ausfällt. Bei einem Einfamilienhaus mit hohem Bodenwert und entsprechend niedrigem Liegenschaftszinssatz erhöht sich allerdings der Abzinsungsfaktor, dieser ist dann umso höher je kürzer die Restnutzungsdauer ausfällt. Der abgezinste Bordenwert fällt umso mehr ins Gewicht, je höher der Bodenrichtwert und je älter das Gebäude ist. Bei Mehrfamilienhäusern fällt der abgezinste Bodenwert weitaus weniger ins Gewicht, da der Liegenschaftszinssatz unabhängig vom Bodenwert ist und die Abzinsungsfaktoren für den Bodenwert auch wesentlich geringer sind.

Der Grundsteuerwert fällt für Mehrfamilienhäuser im Vergleich zu Einfamilienhäusern relativ gering aus. Je größer und teurer das Grundstück ist, umso höher fällt auch der Grundsteuerwert aus. Je höher wiederum der Liegenschaftszinssatz ist, z.B. bei Mietshäusern, desto niedriger ist der angewandte Vervielfältiger und der auf den Boden angewandte Abzinsungsfaktor. Zur besseren Übersicht wurden den Abbildungen auch die Grundsteuern bei einem durchschnittlichen Hebesatz von 400% eingefügt, dieser ist wie sich zeigt für die jeweiligen Grundsteuermessbeträge viel zu hoch und bedarf einer Anpassung. Allerdings zeichnet sich bereits hier die Verschiebung der Belastung ab, diese dürften umso größer ausfallen, je höher der Bodenrichtwert ausfällt.

Allerdings gibt es auch an den neuen Bewertungsregeln Kritik, die es fraglich erscheinen lässt, ob die Regelungen den Anforderungen des Bundesverfassungsgerichts entsprechen. Bezogen auf das Ertragswertverfahren bei Wohngrundstücken, resultieren unterschiedliche Verkehrswerte dahingehend in erster Linie nicht nur auf Unterschieden in der Gebäudesubstanz und der Ausstattung, sondern diese sind in der Lage begründet, je besser die Lage umso höher ist der Verkehrswert der Immobilie. Auch unterschiedliche Miethöhen zwischen hohen Mieten in attraktiven Wohnlagen der Innenstadt und geringeren Mieten in Stadtrandlagen ergeben sich aufgrund der Wertigkeit der Lage.[193] Zwischen den verschiedenen Lagen innerhalb einer Gemeinde findet über die Durchschnittsmieten keine Differenzierung statt.[194] Die unzureichende Lagedifferenzierung führt daher zu einer systematischen Unterbewertung hochwertiger Immobi-

[193] Löhr, Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Grundsteuer, 11.09.2019, abrufbar unter: https://www.bundestag.de/resource/blob/656414/63eef7068bf5865dcbb54fb42092a9c0/13-Prof-Loehr-data.pdf [aufgerufen am 20.03.2020]
[194] ebenda, S. 5

lien zulasten von geringwertigen Immobilien.[195] Die Mietniveaustufe ermöglicht ebenso keine Lagedifferenzierung da diese Gemeindebezogen festgelegt wird. Eine Lagedifferenzierung erfolgt innerhalb des Grundsteuerwertes nur über den abgezinsten Bodenwert, je größer die Restnutzungsdauer umso geringer sind der Abzinsungsfaktor und damit der abgezinste Bodenwert. Als weiterer Grund für die Wertverzerrung wird die Datengrundlage der Mieten angeführt, diese beziehen sich auf den Mikrozensus 2014 und wären bis zu einer erneuten Hauptfeststellung am 01.01.2029 gültig.[196] Ein weiterer Kritikpunkt bezieht sich auf den Belastungsgrund, demnach würde dieser in dem Gesetz nicht zur Geltung kommen und das Gesetz wäre nicht durch das Leistungsfähigkeitsprinzip gerechtfertigt.[197] Gerade der letzte Punkt findet sich immer wieder in der Literatur, an dieser Stelle wird die Kritik jedoch Prominent von einem ehemaligen Richter des Bundesverfassungsgerichts vorgetragen, der auch am Urteil über die Verfassungswidrigkeit der Grundsteuer beteiligt war. Gegen das Leistungsfähigkeitsprinzip spricht, dass die Grundsteuer ja gerade auf das Innehaben von Grundbesitz abzielt unabhängig ob dieses nun einem Bettler oder einem Millionär gehört.
Mithin dürften die auftretenden Wertverzerrungen problematisch sein, da diese keine Ausnahmen darstellen, sondern systematisch auftreten und damit wohl den Anforderungen des Bundesverfassungsgerichts nach einer realitätsgerechten Abbildung der Wirtschaftsgüter zueinander widersprechen. Allerdings bleibt die endgültige Entscheidung einer gerichtlichen Klärung vorbehalten.

Bezogen auf das Sachwertverfahren finden sich in der Literatur wenige Kritikpunkte, diese beziehen sich darauf, dass es zu Abgrenzungsschwierigkeiten bei gemischt genutzten Grundstücken kommen kann und dass Wertminderungen die z.B. durch Baumängel entstehen keine Berücksichtigung finden.[198]

---

[195] Hey, Stellungnahme zu dem Entwurf Grundsteuer-Reformgesetz, 03.09.2019, abrufbar unter: https://www.bundestag.de/resource/blob/656092/1417af2f0455d387d0484f5393ec26c5/09-Prof-Hey-data.pdf [aufgerufen am 18.03.2020]
[196] ebenda S. 12
[197] Kirchhof, Verfassungsrechtliche Analyse der Reformvorschläge für eine Neubemessung der Grundsteuer, 11/2018, abrufbar unter: https://www.familienunternehmer.eu/fileadmin/familienunternehmer/positionen/steuerpolitik/dateien/kirchhof_gutachten_grundsteuer_nov_2018.pdf [aufgerufen am 16.03.2020]
[198] Hey, Stellungnahme zu dem Entwurf Grundsteuer-Reformgesetz, 03.09.2019, abrufbar unter: https://www.bundestag.de/resource/blob/656092/1417af2f0455d387d0484f5393ec26c5/09-Prof-Hey-data.pdf [aufgerufen am 18.03.2020]

4.2.2.2 Artikel 2 Weitere Änderungen Bewertungsgesetzes

Artikel 2 des Grundsteuer-Reformgesetzes regelt unter anderem den Wegfall der §§ 19 – 29, 32 bis 69, 71 bis 94, 121 a bis 122, 125 – 150 und der Anlagen 1 -8 BewG ab 01.01. 2025.[199]

Hierbei handelt es sich ausschließlich um eine Anpassung des Gesetzes, da die Regelungen ab diesem Zeitpunkt nicht mehr relevant sind.

4.2.2.3 Artikel 3 Änderung Grundsteuergesetz

Artikel 3 des Grundsteuer-Reformgesetzes regelt die Änderungen des Grundsteuergesetzes. Dabei geht es um eine Anpassung der Verweise zu anderen Gesetzen, insbesondere dem Bewertungsgesetz und die Änderung der Begrifflichkeiten, so zum Beispiel der Änderung von Einheitswert zu Grundsteuerwert. Die Steuermesszahl für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft wird auf 0,55 Promille gesenkt.[200] Die Steuermesszahl für unbebaute Grundstücke nach § 246 Bewertungsgesetz und bebaute Grundstücke nach § 249 Bewertungsgesetz beträgt 0,34 Promille.[201] Die Steuermesszahl wird um 25 Prozent ermäßigt bei einer Förderzusage nach § 13 Abs. 3 des Wohnraumförderungsgesetzes und bei Einhaltung der sich daraus ergebenden Bestimmungen.[202] Die Ermäßigung gilt auch für ein nach dem Wohnraumfördergesetz der Länder geförderten Grundstück.[203] Eine Ermäßigung der Steuermesszahl um 25 % erfolgt ebenfalls, wenn das Grundstück einer Wohnungsbaugesellschaft gehört, deren Anteile mehrheitlich von einer Gebietskörperschaft gehalten werden oder die als gemeinnützig im Sinne der Abgabenordnung anerkannt ist oder wenn das Grundstück einem Verein oder einer Genossenschaft gehört der die Wohnungen und Gemeinschaftsanlagen seinen Mitgliedern zur Verfügung stellt.[204] Der Wegfall der Ermäßigung nach § 15 Abs. 4 Grundsteuergesetz hat der in Betracht kommende Steuerschuldner anzuzeigen.[205] Ein Erlass der Grundsteuer ist bei Reinertragsminderung bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft möglich.[206] Zusätzlich besteht nun auch die Möglichkeit des Erlasses der Grundsteuer bei der Ertragsminderung bei bebauten Grundstücken.[207] Die Haupt-

[199] Artikel 2 Grundsteuer-Reformgesetz
[200] § 14 GrStG
[201] § 15 Abs. 1 GrStG
[202] § 15 Abs. 2 GrStG
[203] § 15 Abs. 3 GrStG
[204] § 15 Abs. 4 GrStG
[205] §19 Abs. 2 GrStG
[206] § 33 GrStG
[207] § 34 GrStG

veranlagung der Grundsteuermessbeträge findet auf den 01. Januar 2025 statt, die festgesetzten Steuermessbeträge gelten vom 01. Januar 2025 an.[208] Das Gesetz gilt erstmals für die Grundsteuer des Jahres 2025, für die Grundsteuer bis einschließlich zum Kalenderjahr 2024 gilt das Grundsteuergesetz in der Fassung vom 07. August 1973, das zuletzt am 19. Dezember 2008 geändert worden ist.[209] Der Abschnitt VI - Grundsteuer für Steuergegenstände in dem in Art 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet ab dem Kalenderjahr 1991 des Grundsteuergesetzes, wird aufgehoben.

Wie bereits im Kapitel 4.2.2.1 erwähnt, führt das neue Bewertungsverfahren im Vergleich zu den Einheitswerten zu wesentlich höheren Grundsteuerwerten. Würde man die Grundsteuerwerte mit den bisherigen Messzahlen multiplizieren würden sich sehr hohe Grundsteuermessbeträge ergeben. Um die Wertsteigerungen zu korrigieren werden daher die Steuermesszahlen massiv reduziert, die Steuermesszahl für unbebaute und bebaute Grundstücke wird von 0,35% auf 0,034% gesenkt. Die Gemeinden wenden weiterhin ihren eigenen Hebesatz enprechend auf den Grundsteuermessbetrag an. Die individuellen Grundsteuerzahlungen werden sich verändern, einige werden mehr, andere weniger zahlen, je nachdem wie der jeweilige Grundsteuermessbetrag ausfällt. Der Gemeinde obliegt es den Hebesatz in der Höhe festzusetzen, sodass sich das Aufkommen der Grundsteuer insgesamt nicht erhöht. Da durch die neue Hauptfeststellung je nach Lage und Immobilie, von deutlichen Wertsteigerungen im Grundsteuerwert auszugehen ist und dieser auch nicht komplett durch die Anpassung der Grundsteuermesszahl ausgeglichen werden wird, ist davon auszugehen, dass die Mehrzahl der Gemeinden ihre Hebesätze senken wird. Da der Hebesatz für das gesamte Gemeindegebiet einheitlich ist (abgesehen von der Möglichkeit der Erhebung einer Baulandsteuer) und auch keine vorrübergehenden Ausnahmeregelungen vorgesehen sind, die eine schlagartige Erhöhung der Grundsteuer beim Einzelnen begrenzen, gibt es auf Seiten der Gemeinde keine Möglichkeit auf besonderen Härten im Einzelfall Rücksicht zu nehmen. Ein Erlass ist nur zu einem Teil möglich, wenn der Rohertrag des Grundstücks vermindert ist und diese der Steuerpflichtige nicht zu vertreten hat. Zu Steigerungen wird es voraussichtlich bei Ein- und Zweifamilienhäusern in Lagen mit hohen Bodenrichtwerten kommen.

Interessant für die Gemeinden ist allerdings die Förderung von sozialem Wohnungsbau sowie kommunalem und genossenschaftlichem Wohnen durch die Reduzierung der Steuermesszahl um 25 %, dies entspricht dann einer Steuermesszahl von 0,0255 %. Je 1000 € Grundsteuerwert bedeutet dies eine Reduzierung des Grundsteuermessbe-

[208] § 36 GrStG
[209] § 37 GrStG

trages um 8,50 € bei Anwendung der reduzierten Steuermesszahl. Ziel ist die Schaffung und Verfügbarmachung von günstigem Wohnraum durch Investitionsanreize.[210] Die Förderung gilt auch für Wohnungsbaugesellschaften, die mehrheitlich von Gebietskörperschaften beherrscht werden und deren Gewinn durch Abführung der kommunalen Daseinsfürsorge gilt.[211] Als Lenkungsziel eines Gesetzes ist dies durchaus legitim und es treten diesbezüglich auch keine Bedenken zu Tage.[212]

Ein weiterer Aspekt der an dieser Stelle kurz angesprochen werden soll, ist die Umlage der Grundsteuer auf die Mieter. Die Grundsteuer kann Nach § 2 Abs. 1 Betriebskostenverordnung auf den Mieter umgelegt werden. Im Bundestag gab es Initiativen dies in Zukunft zu verhindern, die allerdings scheiterten. Gegen die Umlage spricht, dass der Steuergegenstand die Immobilie ist, in der sich die Wohnung befindet, besteuert wird das Innehaben von Grundbesitz und nicht die Miete. Demgegenüber könnte man einwenden, dann im Sinne der Äquivalenztheorie, dass der Mieter den Nutzen durch die Leistungen der Gemeinde hat. Wie auch immer man dazu stehen möchte, zum einen war der Anteil der Grundsteuer an den Nebenkosten bisher eher gering und sollte es auch zukünftig, zumindest in Mietshäusern auch bleiben und zum anderen kann der Vermieter sich die Grundsteuer über eine Mieterhöhung zurückholen. Zur Begrenzung der Miethöhe scheinen andere Maßnahmen geeigneter.

4.2.2.4 weitere Änderungen

Die weiteren Artikel des Grundsteuer-Reformgesetzes betreffen Änderungen der Abgabenordnung (Artikel 4 und 5), des Einführungsgesetz zur Abgabenordnung (Artikel 6 und 7), des Einkommenssteuergesetz (Artikel 8), des Umsatzsteuergesetz (Artikel 9), des Gewerbesteuergesetz (Artikel 10), der Gewerbesteuer-Durchführungsverordnung (Artikel 11), des Erbschaftsteuer- und Schenkungsgesetzes (Artikel 12), der Erbschaftsteuer Durchführungsverordnung (Artikel 13), des Gesetz über Steuerstatistiken (Artikel 14), des Bodenschätzungsgesetzes (Artikel 15), der Immobilienwertermittlungsverordnung (Artikel 16), des Finanzausgleichsgesetz (Artikel 17). Die Änderungen umfassen meist eine Änderung der Begrifflichkeiten, eine Anpassung von Nummerierung, Verweisen sowie Terminen zur Anwendung der jeweiligen Gesetzesfassungen, Anwendungsvorschriften, Aktualisierungen der Grundsteuerwerte, den Wegfall besonderer Regelungen für die ostdeutschen Bundesländer, sowie die Zusammensetzung

[210] BT-DS 19/11085, S. 124
[211] ebenda
[212] Scheffler; Hey: Aktuelle Frage der Grundsteuerreform: Wirkungen und Gesetzgebungskompetenz; Juni 2019; Institut für Finanzen und Steuern, Schrift 530

von Schätzungsbeiräten. Artikel 18 des Grundsteuerreformgesetzes regelt das Inkrafttreten der verschiedenen Gesetzesänderungen.

Von besonderer Bedeutung sind allerdings Artikel 16 mit der Änderung der Immobilienwertermittlungsverordnung, diesem wird ein neuer Absatz eingefügt, der besagt das die Richtwertzonen nach § 196 Abs. 1 Satz 3 BauGB so abzugrenzen sind, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen Bodenrichtwertgrundstück und der Mehrheit der Grundstücke nicht mehr als 30 Prozent betragen.
Das Gebiet mit einem einheitlichen Bodenrichtwert, wird auch Richtwertzone genannt, dieses muss in seiner Art und im Ausmaß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.[213] Auch innerhalb der Richtwertzone kann es zu erheblichen Wertunterschieden kommen, diese werden mit dieser Änderung auf maximal 30 Prozent begrenzt.

Von Interesse ist auch Artikel 17, die Änderung des Finanzausgleichsgesetz, als Steuerkraftzahlen der Grundsteuer werden für die einzelnen Länder die Beträge angesetzt, die sich ergeben, wenn die im Bundesgebiet insgesamt im Ausgleichsjahr aufgekommenen Grundsteuern jeweils im Verhältnis der Summen der nach bundesgesetzlich normierten Bewertungsrecht berechneten Grundsteuermessbeträge, die die Länder für das dem Ausgleichsjahr vorangehende Kalenderjahr für ihr Gebiet festzustellen haben, verteilt werden, es sei denn dass das Statistische Bundesamt für alle Länder die Grundbeträge der Grundsteuer festgestellt hat.[214] Für den Ausgleich der Jahre 2025 bis 2027 werden für die Ermittlung der Steuerkraftzahlen der Grundsteuer die vom Statistischen Bundesamt festgestellten Grundbeträge des Jahres 2024 angesetzt.[215]

Wie bereits in Bezug auf die Länderöffnungsklausel angesprochen, hat eine Inanspruchnahme der Öffnungsklausel für eine eigene Grundsteuergesetzgebung auch Auswirkungen auf den Bund-Länder-Finanzausgleich. Allerdings hat jede Reform der Grundsteuer entsprechend Auswirkungen auf den Finanzausgleich. Unabhängig davon, ob von der Länderöffnungsklausel Gebrauch gemacht wird, bildet das bundeseinheitliche Modell die Basis für den Finanzausgleich. Diese Regelung steht gleichsam im Widerspruch zur Öffnungsklausel, da gleichzeitig eine Veranlagung auf Grundlage des Bundesrechts erfolgen müsste.[216] Des Weiteren ist auch offen auf welche Art und Wei-

[213] § 196 Abs. 1 S. 3 BauGB
[214] §8 Abs. 2 Finanzausgleichsgesetz
[215] §8 Abs. 3 Finanzausgleichsgesetz
[216] Hey, Stellungnahme zu dem Entwurf Grundsteuer-Reformgesetz, 03.09.2019, abrufbar unter: https://www.bundestag.de/resource/blob/656092/1417af2f0455d387d0484f5393ec26c5/09-Prof-Hey-data.pdf [aufgerufen am 18.03.2020]

se die Bestimmung der Grundbeträge nach bundesgesetzlich normiertem Recht erfolgt.[217]

Sofern sich bei den Kommunen eines Bundeslandes der Grundsteuermessbetrag nach Reform der Grundsteuer erhöht und diese durch die Absenkung des Hebesatzes zu einem neutralen Aufkommen beitragen, wird das Bundesland im Bund-Länder-Finanzausgleich schlechter gestellt.[218]

An dieser Stelle sei auch noch einmal darauf hingewiesen, dass die Nutzung der Öffnungsklausel für eine eigene Regelung der Grundsteuer, nicht nur Auswirkungen auf den Bund-Länder-Finanzausgleich hätte, sondern eben auch andere Gesetze wie zum Beispiel das Gewerbesteuergesetz[219].

4.2.3 Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung

Bereits 1961 und 1962 hab es eine sogenannte Baulandsteuer bzw. Grundsteuer C, diese wurde allerdings 1964 wieder abgeschafft, begründet wurde die Abschaffung damals, dass sich das Grundstücksangebot nicht wie erwartet erhöht hatte und es zu einem Anstieg von Spekulationen kam.[220] Der Bundesfinanzhof erklärte die Bodensteuer allerdings 1968 für vereinbar mit dem Grundgesetz.[221]

Die bisherige Regelung besagt dass der Hebesatz für in der Gemeinde liegende Grundstücke und Betriebe der Land- und Forstwirtschaft einheitlich sein muss.[222] Mit der Änderung des Grundsteuergesetzes wird dieser Grundsatz unter den Vorbehalt des Absatzes 5 gestellt. Der neu eingefügt Absatz berechtigt die Gemeinde in Gebieten aus städtebaulichen Gründen, baureife Grundstücke als besondere Grundstücksgruppe innerhalb der unbebauten Grundstücke nach § 246 festzulegen und für diese abweichend von Absatz 4 einen gesonderten Hebesatz festzusetzen.[223] Unter Baureifen Grundstücken sind unbebaute Grundstücke im Sinne des § 246 Bewertungsgesetz zu verstehen, die nach Größe, Lage, Form, ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand

[217] Löhr, Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts, 11.09.2029, abrufbar unter: https://www.bundestag.de/resource/blob/656414/63eef7068bf5865dcbb54fb42092a9c0/13-Prof-Loehr-data.pdf [aufgerufen 17.03.2020]

[218] Hentze, Finanzausgleich konterkariert Grundsteuerreform, 2019, abrufbar unter: https://www.iwkoeln.de/studien/iw-kurzberichte/beitrag/tobias-hentze-finanzausgleich-konterkariert-grundsteuerreform-438387.html [aufgerufen am 25.03.2020]

[219] § 9 Abs. 1 Gewerbesteuergesetz

[220] Wissenschaftlicher Dienste Deutscher Bundestag, Einzelfragen zur Grundsteuer C, 03.03.2017, S. 5, abrufbar unter: https://www.bundestag.de/resource/blob/503276/6cce808b218cadffee332d57b6fe9d0e/wd-4-022-17-pdf-data.pdf [aufgerufen am 16.03.2020]

[221] Bundesfinanzhof, Entscheidung vom 19.04.1968 – III R 78/67

[222] § 25 Abs. 4 GrStG

[223] § 25 Abs. 5 GrStG

sowie nach öffentlich rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden könnten.[224] Als städtebauliche Gründe kommen ein Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten, die Nachverdichtung sowie Innenentwicklung in Betracht.[225] Liegen die städtebaulichen Gründe nur für einen Teil des Gemeindegebietes vor, so ist der Hebesatz auf diesen Teil zu beschränken, dabei ist zu beachten dass dieser Teil mindestens 10% des Gemeindegebietes ausmachen muss.[226] Die Gemeinde muss die baureifen Grundstücke allerdings in einer Karte nachweisen sowie die städtebaulichen Erwägungen darlegen und öffentlich bekannt geben.[227] Die Regelungen gelten ab 01.01.2025.

Ziel des Gesetzes ist es einer Spekulation mit Boden entgegenzuwirken und einen Anreiz für eine Bebauung zu schaffen.[228]

Gänzlich gegen eine Grundsteuer auf Bauland spricht sich die Immobilienwirtschaft aus, diese verweist auf die Erfahrungen der 1960er Jahre und hält andere Maßnahmen wie Planungsvereinfachung für zielführender.[229] Von anderer Seite wird bemängelt, dass die Baulandsteuer trotz eigenem Hebesatz zu niedrig ist um die gewollte Lenkungswirkung zu erreichen, es wird ausgeführt dass diese ein Vielfaches der Grundsteuer betragen müsste um überhaupt Effekte zu erzielen.[230]

Aus Sicht der Gemeinden ist es zu begrüßen, dass diese aus städtebaulichen Gründen einen höheren Hebesatz für unbebautes Bauland erheben dürfen. Zum einen erhalten die Gemeinden damit ein Steuerungsinstrument um einen Anreiz zum Bauen zu schaffen und damit einer Zersiedelung entgegenzuwirken und zum anderen erhöhen sich auch die Einnahmen aus der Grundsteuer. Eine Erschließung des Grundstücks wird vorausgesetzt, andernfalls wäre eine sofortige Bebauung nicht möglich. Die Nutzung der Grundsteuer ist vor allem bei Großstädten vorstellbar, zum einen da die Erhebung mit einem gewissen Aufwand verbunden ist und zum anderen die Erhebung vor allem bei hohen Bodenrichtwerten die entsprechende Lenkungswirkung entfaltet.

---

[224] ebenda
[225] ebenda
[226] ebenda
[227] ebenda
[228] BT-DS 19/11086, Gesetzentwurf zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von bau reifen Grundstücken für die Bebauung, S. 1
[229] Zentraler Immobilienausschuss e.V., Positionen des ZIA zur Grundsteuer C, 02/2018, abrufbar unter: https://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Positionen/PDF/180215_Position_ZIA_Grundsteuer_C.pdf [aufgerufen am 20.03.2020]
[230] Jarass, Grundsteuerreform, 09/2019, abrufbar unter: https://www.bundestag.de/resource/blob/656330/9ef04b2c27a5fdab68d0e9831ac2e01d/11-Jarass-data.pdf [aufgerufen am 20.03.2020]

Allerdings gibt es bei der Baulandsteuer auch einige offene Fragen, die vermutlich juristisch geklärt werden müssen, dies betrifft zum Beispiel den Umgang mit Baulücken und sogenannten Schrottimmobilien. Nach § 246 Abs. 2 Bewertungsgesetz gilt ein Grundstück auch als unbebaut, wenn dich darauf Gebäude befinden, die keiner Nutzung zugeführt werden können sowie wenn durch Zerstörung oder Zerfall kein benutzbarer Raum mehr vorhanden ist. Vorstellbar ist allerdings auch, dass sich auf einem großen Grundstück nur ein kleines Gebäude befindet. Mithin gilt ein Grundstück als bebaut, wenn sich darauf benutzbare Gebäude befinden.[231] Die Sächsische Bauordnung versteht unter Gebäuden, selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet sind, dem Schutz von Menschen oder Sachen zu dienen.[232] Es würde demnach schon mit einem Unterstand die Möglichkeit bestehen der erhöhten Grundsteuer zu entgehen.

Es bleibt abzuwarten inwieweit eine Lenkungswirkung tatsächlich eintritt, vieles dürfte davon abhängen wie hoch der angesetzte Hebesatz für Bauland sein wird. Es ist durchaus vorstellbar, dass es zu einer weiteren Konzentration des Grundbesitzes kommt, wenn sich finanzschwache Eigentümer von ihrem Grundstück trennen müssen.

4.3 Bewertung

Mit der Änderung des Grundgesetzes erhält der Bund die konkurrierende Gesetzgebung über die Grundsteuer, dadurch steht einer Regelung der Grundsteuer zumindest aus Sicht des Grundgesetzes nichts im Wege. Gleichsam können nun aber auch die einzelnen Bundesländer abweichende Regelungen in Bezug auf die Grundsteuer treffen. Die vorstellbaren Modelle sind diesbezüglich zahlreich und haben ihre eigenen Vor- und Nachteile. Inwieweit einzelne Bundesländer von dieser Möglichkeit Gebrauch machen bleibt gerade auch in Hinblick auf den entstehenden Aufwand und die entsprechenden Auswirkungen im Bund-Länder-Finanzausgleich abzuwarten.
Das Grundsteuer-Reformgesetz hält an der bisherigen Grundstruktur der Bewertung fest, eine Orientierung erfolgt weiterhin am Verkehrswert von Grundstück und darauf befindlichen Gebäuden. Zur Ermittlung des Wertes werden sowohl das Ertrags- wie auch das Sachwertverfahren angewandt. Insgesamt zeigen sich eine deutliche Vereinfachung und eine Aktualisierung der Bewertungsvorschriften. In der Summe dürfte es zu einem wesentlichen höheren Grundsteuerwert aufgrund der aktuellen Wertansätze kommen. Inwieweit die neuen Bewertungsvorschriften die Anforderungen des Bundesverfassungsgerichts nach einer realitätsgerechten Abbildung der Wirtschaftsgüter zu-

[231] § 248 Bewertungsgesetz
[232] § 2 Abs. 2 Sächsische Bauordnung

einander erfüllen, dürfte wohl noch einmal gerichtlich zu klären sein. Auch mit den neuen Bewertungsvorschriften kommt bei es bei Wohnimmobilien, vor allem in Großstädten, zu Wertverzerrungen.
Damit die entsprechenden Grundsteuermessbeträge nicht zu hoch ausfallen und die Gemeinden noch einen Spielraum für ihre Hebesätze haben werden die Grundsteuermesszahlen angepasst und massiv reduziert. Trotzdem wird die Reform der Grundsteuer dazu führen, dass einige Steuerpflichtige mehr und andere weniger zu zahlen haben.

Die Grundsteuer an sich und das Heberecht wird nicht in Frage gestellt. Damit die Reform der Grundsteuer Aufkommensneutral ausgestaltet wird, liegt es letztlich an den Gemeinden, ihren Hebesatz dahingehend anzupassen. Schon jetzt ist absehbar, dass die Gemeinden einen erhöhten Arbeitsaufwand für die Grundsteuer ab 01.01.2025 haben werden. Der Mehraufwand liegt darin begründet, dass die übermittelten Daten der Finanzämter eingepflegt werden müssen und durchweg neue Grundsteuerbescheide erstellt und versandt werden müssen. Der Aufwand ist allerdings auch davon abhängig inwieweit es Schnittstellen bei der genutzten Finanzsoftware bei Gemeinden und Finanzbehörden geben wird, die unter anderem eine elektronische Übermittlung der Daten ermöglichen. Der Aufwand für die Gemeinden besteht unabhängig davon ob der Freistaat Sachsen von der Länderöffnungsklausel Gebrauch macht.

Als ein neues Planungsinstrument verfügen die Gemeinden künftig auch über die Möglichkeit eine erhöhte Grundsteuer für baureifes Land festzulegen, damit soll der Spekulation mit Boden begegnet und gleichsam eine Bebauung angeregt werden.

Wie bei allen Gesetzen ist auch bei der Reform der Grundsteuer davon auszugehen, dass es bezüglich der Umsetzung und Ausgestaltung andere Vorstellungen gibt und vermutlich auch gegen die Regelungen gerichtlich vorgegangen wird. Zunächst bleibt allerdings festzuhalten, dass die Reform der Grundsteuer fristgerecht erfolgt ist und die Gemeinden damit weiter mit den Einnahmen aus der Grundsteuer planen können. Bis zum Beweis des Gegenteils ist auch von der Verfassungsmäßigkeit der zukünftigen Grundsteuer auszugehen.

5 Zusammenfassung

Die Grundsteuer hat eine enorme Bedeutung für die Gemeinden, zum einen hat die Grundsteuer ein Aufkommensvolumen von ca. 14 Milliarden Euro und zum anderen besteht der Vorteil der Grundsteuer darin, dass sie Konjunkturunabhängig ist und man sich ihr nicht entziehen kann, da das Grundstück der Steuergegenstand ist. Das die Grundsteuer aufgrund der lang zurückliegenden Hauptfeststellung und den damit einhergehenden Wertverzerrungen bisher auf wackligen Füßen stand war weithin bekannt. Es bedurfte allerdings der Feststellung und Fristsetzung durch das Bundesverfassungsgericht damit eine Reform der Grundsteuer in die Wege geleitet wurde. Das Bundesverfassungsgericht machte in seinem Urteil deutlich, wie und warum die bisherige Bewertungspraxis zu nicht hinnehmbaren Wertverzerrungen führt und dass diese daher nicht mit dem Gleichheitssatz des Artikels 3 Grundgesetz zu vereinbaren sind. Gleichzeitig betonte das Gericht den großen Ermessensspielraum den der Gesetzgeber bei Ausgestaltung neuer Bewertungsvorschriften hat, solange diese den Belastungsgrund der Steuer erfassen und dabei die Relation der Wirtschaftsgüter zueinander realitätsgerecht abbilden.[233] Das Bundesverfassungsgericht macht weder Vorgaben in Hinblick auf die Ausgestaltung noch in Bezug auf die Höhe der zukünftigen Grundsteuer. Es betont allerdings die finanzielle Bedeutung für die Gemeinden und rechtfertigt damit auch die langen Fortgeltungsregelungen für die bisherigen Regelungen bis 31.12.2024.

Die größte Sorge bestand darin, dass der Bund zu keiner rechtzeitigen Reform der Grundsteuer gelangt, diese musste bis 31.12.2019 verkündet werden, da sonst auch die Fortgeltung der bisherigen Regelungen obsolet gewesen wäre. Die Reform der Grundsteuer erfolgte fristgerecht bis 31.12.2019 damit ist zunächst die größte Sorge der Gemeinden vor einem Ausfall der Grundsteuer als kommunale Einnahmequelle gebannt. Die Änderung des Grundgesetzes eröffnet den Bundesländern abweichende Regelungen in Bezug auf die Grundsteuer zu treffen. Zumindest theoretisch besteht die Möglichkeit, dass alle 16 Bundesländer abweichende Regelungen treffen, diese können von Vereinfachungen der Bundesregelungen bis hin zu komplett anderen Grundsteuermodellen reichen. Auf der einen Seite stärkt die Öffnungsklausel die Autonomie der Bundesländer, auf der anderen Seite kann dies allerdings zu einem nicht gewollten und nur schwer zu vermittelnden Flickenteppich an Regelungen führen. Inwieweit von diesen Regelungen Gebrauch gemacht wird bleibt, in Hinblick auf Aufwand und Konsequenzen, abzuwarten. Das neue Bewertungsgesetz hält an der Grundstruktur der Bewertung fest und orientiert sich weiterhin am Verkehrswert des Grundstücks.

[233] BVerfG, Urteil des Ersten Senats vom 10. April 2018 - 1 BvL 11/14 -, Rn. 97

Allerdings wird auch an den neuen Bewertungsvorschriften kritisiert, dass diese zu Wertverzerrungen innerhalb einer Gemeinde führen. Ob diese Wertverzerrungen tolerierbar sind oder aber den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts widersprechen bleibt der gerichtlichen Klärung vorbehalten.

Infolge der Wertanpassungen und Aktualisierungen bei den Bewertungsverfahren werden die Grundsteuerwerte die bisherigen Einheitswerte in ihrer Höhe deutlich übersteigen. Aus diesem Grund wurde auch das Grundsteuergesetz angepasst und die Steuermesszahl gesenkt. Die sowohl vom Bundesfinanzministerium als auch von den Vertreter von Städten und Gemeinden immer wieder betonte Sicherstellung der Aufkommensneutralität nach der Reform der Grundsteuer, bleibt letztlich den Gemeinden über die Anpassung des gemeindlichen Hebesatzes vorbehalten.

Inwieweit der Hebesatz allerdings angepasst wird bleibt abzuwarten. Im Gegensatz zur Gewerbesteuer[234] gibt es bei der Grundsteuer keine vorgegebenen Mindesthebesätze und auch keine Höchsthebesätze. Beschränkungen bezüglich der Höchstsätze der Grundsteuer bleiben allerdings einer landesrechtlichen Regelung vorbehalten.[235] Es ist durchaus vorstellbar dass die Reform der Grundsteuer genutzt wird, die Einnahmen der Gemeinden zu erhöhen, das wird allerdings auch davon abhängig sein, wie sich die Einnahmen aus der Gewerbesteuer und der Einkommenssteuer entwickeln.

Die Möglichkeit zur Erhöhung der Einnahmen aus der Grundsteuer ergibt sich für die Gemeinden aus der neu eingeführten Baulandsteuer, mit dieser können in Zukunft baureife Grundstücken einer höherer Grundsteuer unterworfen werden, Voraussetzung sind städtebauliche Gründe.

Es bleibt festzuhalten, dass den Gemeinden die Grundsteuer mit der Reform der Grundsteuer erhalten bleibt. Die Gemeinden wenden weiterhin einen Hebesatz auf den vom Finanzamt festgestellten Grundsteuermessbetrag an. Den Gemeinden obliegt es durch die Ausgestaltung des Hebesatzes für die Aufkommensneutralität der Grundsteuer zu sorgen.

[234] § 16 Abs. 4 S.1 Gewerbesteuergesetz
[235] 26 GrStG

Kernsätze

1. Die vom Bundesverfassungsgericht gesetzte Frist zur Neuregelung der Grundsteuer bis 31.12.2019 wurde eingehalten.
2. Der Gesetzgeber setzt auf ein wertabhängiges Grundsteuermodell.
3. Es steht den Bundesländern offen, davon abweichende Regelungen zu treffen.
4. Innerhalb der Gemeinde wird es zu Verschiebungen bei der Belastung der Steuerpflichtigen durch die Grundsteuer kommen.
5. Das Aufkommen der Grundsteuer bleibt den Gemeinden erhalten.
6. Die Gemeinden bestimmen weiterhin, durch die Anwendung eines Hebesatzes auf den Grundsteuermessbetrag, über das Aufkommen der Grundsteuer.

Anhang

Anhang 1:

Bewertungsgesetz Anlage 39

Sachsen

Bewertungsgesetz (BewG)
Anlage 39 (zu § 254)
Ermittlung des Rohertrags

(Fundstelle: BGBl. I 2019, 1835 – 1839)

I. **Monatliche Nettokaltmieten in EUR/Quadratmeter Wohnfläche****
(Wertverhältnisse/Stand: 1. Januar 2022)

Land	Gebäudeart*	Wohnfläche** (je Wohnung)	Baujahr des Gebäudes				
			bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	ab 2001
Sachsen	Einfamilienhaus	unter 60 m²	6,19	6,17	5,97	6,81	7,10
		von 60 m² bis unter 100 m²	5,37	5,34	5,17	5,89	6,14
		100 m² und mehr	5,39	5,37	5,19	5,91	6,16
	Zweifamilienhaus	unter 60 m²	6,20	6,18	5,98	6,82	7,11
		von 60 m² bis unter 100 m²	5,25	5,23	5,06	5,77	6,03
		100 m² und mehr	5,07	5,05	4,88	5,56	5,82
	Mietwohngrundstück	unter 60 m²	6,47	6,43	6,22	7,09	7,41
		von 60 m² bis unter 100 m²	5,82	5,78	5,60	6,39	6,66
		100 m² und mehr	5,73	5,70	5,52	6,29	6,56

* Für Wohnungseigentum gelten die Nettokaltmieten für Mietwohngrundstücke.

** Flächen, die zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, gelten als Wohnfläche. Für diese Flächen ist bei Mietwohngrundstücken die für Wohnungen mit einer Fläche unter 60 m² geltende monatliche Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter Nutzfläche (ohne Zubehörräume) anzusetzen. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind diese Flächen zu der jeweiligen Wohnfläche zu addieren.

Nettokaltmiete – Festwert – für einen Garagenstellplatz (Einzelgarage/Tiefgarage)	35 EUR/Monat

II. **Mietniveaustufen**
Zur Berücksichtigung von Mietniveauunterschieden zwischen Gemeinden eines Landes sind die Nettokaltmieten zu I. durch folgende Ab- oder Zuschläge anzupassen:

Mietniveaustufe 1	– 22,5 %
Mietniveaustufe 2	– 10,0 %
Mietniveaustufe 3	+/– 0 %
Mietniveaustufe 4	+ 10,0 %
Mietniveaustufe 5	+ 20,0 %
Mietniveaustufe 6 und höher	+ 32,5 %

Literaturverzeichnis

Bach, Stefan: Grundsteuerreform, in Internetseite Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung; 04/2018; URL:
https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.581868.de/diw_aktuell_9.pdf
[aufgerufen am 18.03.2020]

Barth; Richters; Siemoneit: Wider die Wohnungsnot: Besteuert den Boden!; in Internetseite Blätter für deutsche und internationale Politik; 04/2018; URL:
https://www.blaetter.de/ausgabe/2018/november/wider-die-wohnungsnot-besteuert-den-boden
[aufgrufen am 17.03.2020]

Brüggemann, Gerd: Reform der Grundsteuer – Quo vadis?; in Internetseite Institut für Wissen und Wirtschaft; 03/2012; URL: https://www.iww.de/erbbstg/schwerpunktthema/grundsteuer-reform-der-grundsteuer-quo-vadis-f56465
[aufgerufen am 25.03.2020]

Bundesministerium für Finanzen: Neuregelung der Grundsteuer: in Internetseite Bundesministerium für Finanzen; 11/2018; URL:
https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Steuern/2018-11-29-Neuregelung-der-Grundsteuer.html
[aufgerufen am 03.03.2020]

Bundesrat, Entwurf eines …Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes, 04.11.2016, BR-DS 515-16
Bundeszentrale für politische Bildung: Äquivalenzprinzip; in Internetseite Bundeszentrale für politische Bildung; 2018; URL: https://www.bpb.de/nachschlagen/lexika/lexikon-der-wirtschaft/18551/aequivalenzprinzip
[aufgerufen am 20.03.2020]

Die Zeit: Sachsen setzt auf eigenes Grundsteuer-Gesetz; in Internetseite Die Zeit; 07.07.2019, URL: https://www.zeit.de/news/2019-07/07/sachsen-setzt-auf-eigenes-grundsteuer-gesetz-190707-99-956500 [aufgerufen am 21.03.2020]
Dennerlein, Birgitta: wirtschaftliche Einheit, in Internetseite Gabler Wirtschaftslexikon, 2018, URL: https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/wirtschaftliche-einheit-49243/version-272480
[aufgerufen am 08.03.2020]

Deutscher Bundestag: Bundestag stimmt über die Reform der Grundsteuer ab; in Internetseite Deutscher Bundestag; 10/2019;
URL:https://www.bundestag.de/dokumente/textarchiv/2019/kw42-de-grundsteuerreform-freitag-659864
[aufgerufen am 10.03.2020]

Deutscher Bundestag; Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes; BT-DS 19/11084; 25.06.2019

Deutscher Bundestag: Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts; BT-DS 19/11085 vom 25.06.2019

Deutscher Bundestag: Gesetzentwurf zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung vom 25.06.2019

Deutscher Städte und Gemeindebund: Chance für gerechte Grundsteuer jetzt nutzen; in Internetseite Deutscher Städte und Gemeindebund; 10.09.2019; URL:
https://www.dstgb.de/dstgb/Homepage/Publikationen/Pressemitteilungen/PM%2028_Chance%20f%C3
%BCr%20gerechte%20Grundsteuer%20jetzt%20nutzen!/28_Grundsteuer_100919.pdf
[aufgerufen am 18.03.2020]

Deutscher Städte und Gemeindebund: Chance für gerechte Grundsteuer jetzt nutzen; in Internetseite Deutscher Städte und Gemeindebund; 10.09.2019; URL: https://www.dstgb.de/dstgb/Homepage/Publikationen/Pressemitteilungen/PM%2028_Chance%20f%C3%BCr%20gerechte%20Grundsteuer%20jetzt%20nutzen!/28_Grundsteuer_100919.pdf [aufgerufen am 18.03.2020]

Deutscher Städtetag; Grundsteuer-Reform: Städte sind erleichtert über tragfähige Lösung; in Internetseite Deutscher Städtetag; 18.10.2019; URL: http://www.staedtetag.de/dst/inter/presse/statements/090253/index.html [aufgerufen am 18.03.2020]

Freistaat Bayern: Bayern konnte Länderöffnungsklausel zur Grundsteuerreform durchsetzen; in Internetseite Freistaat Bayern; URL: https://www.bayern.de/bayern-konnte-laenderoeffnungsklausel-zur-grundsteuerreform-durchsetzen/ [aufgerufen am 21.03.2020

Fuest, Clemence; Immel, Lea; Meier, Volker; Neumeier, Florian: Die Grundsteuer in Deutschland: Finanzwissenschaftliche Analyse und Reformoptionen; in Internetseite ifo-Institut; 08/2018; URL: https://www.ifo.de/DocDL/ifo-studie-2018-fuest-etal-grundsteuer.pdf [aufgerufen am 28.032020]

Henger, Ralp; Schaefer, Thilo: Mehr Boden für die Grundsteuer – Eine Simulationsanalyse verschiedener Grundsteuermodelle; in Internetseite Institut der deutschen Wirtschaft Köln; 03/2015; URL: https://www.iwkkoeln.de/fileadmin/publikationen/2015/246840/Grundsteuer_Policy_Paper_IW_Köln.pdf [aufgerufen am 24.02.2020]

Hentze, Tobias: Finanzausgleich konterkariert Grundsteuerreform; Internetseite Institut der deutschen Wirtschaft Köln; 02.09.2019; URL: https://www.iwkoeln.de/studien/iw-kurzberichte/beitrag/tobias-hentze-finanzausgleich-konterkariert-grundsteuerreform-438387.html [aufgerufen am 25.03.2020]

Hey, Johanna: Stellungnahme zu dem Entwurf Grundsteuer-Reformgesetz; in Internetseite Deutscher Bundestag; 03.09.2019; URL: https://www.bundestag.de/resource/blob/656092/1417af2f0455d387d0484f5393ec26c5/09-Prof-Hey-data.pdf [aufgerufen am 18.03.2020]

Jarass, Lorenz; Trauvetter, Christoph: Grundsteuerreform – Wer gewinnt, wer verliert?; 2019; *Betriebsberater* 31/2019; S. 1751 – 1760

Jarass, Lorenz: Grundsteuerreform; in Internetseite Deutscher Bundestag; 09/2019; URL:https://www.bundestag.de/resource/blob/656330/9ef04b2c27a5fdab68d0e9831ac2e01d/11-Jarass-data.pdf [aufgerufen am 20.03.2020]

Kirchhof, Gregor: Verfassungsrechtliche Analyse der Reformvorschläge für eine Neubemessung der Grundsteuer; in Internetseite der Familienunternehmer; 11/2018; URL: https://www.familienunternehmer.eu/fileadmin/familienunternehmer/positionen/steuerpolitik/dateien/kirchhof_gutachten_grundsteuer_nov_2018.pdf [aufgerufen am 16.03.2020]

Mintner, Steffen: Bewertungsgesetz; in Internetseite Gabler Wirtschaftslexikon; 2018; URL: https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/bewertungsgesetz-bewg-31366/version-254926 [aufgerufen am 08.03.2020]

Löhr, Dirk: Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Grundsteuer; in Internetseite Deutscher Bundestag; 11.09.2019; URL:
https://www.bundestag.de/resource/blob/656414/63eef7068bf5865dcbb54fb42092a9c0/13-Prof-Loehr-data.pdf
[aufgerufen am 20.03.2020]

Scheffler, Wolfram; Hey, Johanna: Aktuelle Fragen der Grundsteuerreform: Wirkungen und Gesetzgebungskompetenz; Institut für Finanzen und Steuern, Juni 2019; Schrift 530

Scheffler, Wolfram: Leitlinien für eine Reform der Grundsteuer; in Internetseite Kämmerer NRW; 2018; URL: https://www.kaemmerer-nrw.de/
[aufgerufen am 22.02.2020]

Staatsministerium der Finanzen: Grundsteuer einfach erklärt; in Internetseite Sächsisches Staatsministerium für Finanzen; 2019; URL:https://www.smf.sachsen.de/grundsteuer-4523.html?_cp=%7B%22accordion-content-4399%22%3A%7B%221%22%3Atrue%7D%2C%22previousOpen%22%3A%7B%22group%22%3A%22accordion-content-4399%22%2C%22idx%22%3A1%7D%7D
[aufgerufen am 09.03.2020]

Statisches Bundesamt: Finanzen und Steuern Fachserie 14, Reihe 10.01, in: Internetseite des Statistischen Bundesamtes, 2019, URL:
https://www.destatis.de/DE/Themen/Staat/Steuern/Steuereinnahmen/Publikationen/Downloads-Realsteuern/realsteuervergleich-2141010187004.pdf?__blob=publicationFile,
[aufgerufen am 07.03.2020]

Wissenschaftliche Dienste Deutscher Bundestag, Historische Entwicklung der Grundsteuer, in Internetseite deutscher Bundestag, 2018, URL:
https://www.bundestag.de/resource/blob/547158/1505a97cf1e0b67bda46b2cf67855731/wd-4-026-18-pdf-data.pdf
[aufgerufen am 08.03.2020]

Wissenschaftliche Dienste Deutscher Bundestag: Überblick zur Grundsteuerreform; in Internetseite Deutscher Bundestag; 14. September 2018; URL:
https://www.bundestag.de/resource/blob/579578/f7e51f2ae35ca2412c55b29f4ced640a/wd-4-147-18-pdf-data.pdf
[aufgerufen am 24.02.2020]

Wissenschaftlicher Dienste Deutscher Bundestag: Einzelfragen zur Grundsteuer C; in Internetseite Deutscher Bundestag; 03.03.2017; URL:
https://www.bundestag.de/resource/blob/503276/6cce808b218cadffee332d57b6fe9d0e/wd-4-022-17-pdf-data.pdf
[aufgerufen am 16.03.2020]

Zentraler Immobilienausschuss e.V.: Positionen des ZIA zur Grundsteuer C; in Internetseite des Zentralen Immobilienausschuss e.V.; 02/2018; URL:https://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Positionen/PDF/180215_Position_ZIA_Grundsteuer_C.pdf
[aufgerufen am 20.03.2020]

Rechtsprechungsverzeichnis

Bundesverfassungsgericht Karlsruhe, Urteil vom 10.04.2018 (1BvL 11/14)

Bundesfinanzhof, Urteil vom 19.04.1968 (III R 78/76)

Bundesfinanzhof, Urteil vom 30.06.2010 (II R 12/09)

Rechtsquellenverzeichnis

Abgabenordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 2002 (BGBl. I S. 3866; 2003 I S. 61), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2875) geändert worden ist

Bewertungsgesetz, in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 1 Grundsteuer-Reformgesetz vom 26.11.2019 (BGBl. I S.1794), in der am 03.12.2019 geltenden Fassung

Bewertungsgesetz alte Fassung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I s. 230), in der bis 03.12.2019 gültigen Fassung

Gesetz über den Finanzausgleich zwischen Bund und Ländern, in der Fassung vom 20. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3955, 3956), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2886) geändert worden ist

Gesetz zur Änderung und Ergänzung bewertungsrechtlicher Vorschriften und des Einkommenssteuergesetzes, vom 22.07.1970 (BGBl. I S. 1118)

Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes (Artikel 72, 105, 125b), vom 15.11.2019 (BGBl. I Nr. 39, S. 1546)

Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung, vom 30.11.2019 (BGBl. I Nr. 44, S. 1875)

Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts, vom 26.11.2019 (BGBl. I Nr. 43, S. 1794)

Gewerbesteuergesetz, neugefasst am 15.10.2002 (BGBl. I S. 4167), zuletzt geändert durch Artikel 9 vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2451)

Grundgesetz, Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2019 (BGBl. I S. 1546) geändert worden ist

Grundgesetz a.F., Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. März 2019 (BGBl. I S. 404) geändert worden ist

Grundsteuergesetz, in der Fassung vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965), das zuletzt durch Artikel 3 des Grundsteuer-Reformgesetzes vom 26.11.2019 (BGBl. I S. 1794), in der ab 03.12.2019 geltenden Fassung

Grundsteuergesetz alte Fassung, in der Fassung vom 07.08.1973, zuletzt geändert durch Artikel 38 vom 19.12.2008 (BGBl. I S. 2794), in der bis 03.12.2019 geltenden Fassung

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten, vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346) zuletzt geändert durch Artikel 4 vom 03.05.2012 (BGBl. I S. 958)

Eidesstattliche Versicherung

Eidesstattliche Versicherung

Ich versichere hiermit an Eides Statt, dass ich die vorgelegte Bachelorarbeit selbstständig verfasst, nur die angegebenen Quellen und Hilfsmittel benutzt sowie alle Stellen der Arbeit, die wörtlich oder sinngemäß aus anderen Quellen übernommen wurden, als solche kenntlich gemacht habe und die Bachelorarbeit in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner Prüfungsbehörde vorgelegt worden ist.

Die gedruckte und digitalisierte Version der Bachelorarbeit sind identisch.

Meißen, 30.03.2020