

Online-Nachricht vom 19.04.2023 13:09

Grundsteuer | Musterklagen zur Grundsteuer kommen (BdSt)

Der Bund der Steuerzahler informiert über ein Rechtsgutachten, das im Auftrag des Bundes der Steuerzahler Deutschland sowie Haus & Grund Deutschland angefertigt wurde. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass das Grundsteuergesetz des Bundes verfassungswidrig ist.

Das Gutachten dient nun als Grundlage für die anvisierten Musterklagen der beiden Verbände gegen das Bundesmodell, das in elf Ländern gilt. Bei der Vorstellung des Gutachtens verwiesen die Verbände auf derzeit sechs geplante Musterprozesse in Berlin, Mecklenburg-Vorpommern, Rheinland-Pfalz, Sachsen und zwei in Nordrhein-Westfalen.

Laut Gutachten zum Bundesmodell bestehen u.a. folgende Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit:

► **Bewertung orientiert sich zu sehr an der Einkommensteuer**

Beim Bundesmodell orientiert sich die Grundsteuer an dem Wert von Grund und Boden. Damit greift das Bundesmodell strukturell in den Bereich der Vermögen- und Einkommensteuer ein.

Der Bund schafft kein eigenes Bewertungssystem für die Grundsteuer, obwohl das Bundesverfassungsgericht ein solches System ausdrücklich verlangt hat. Und: Wenn der Bund die Bemessung der Grundsteuer an den Verkehrswerten und damit an möglichen Verkaufserlösen ausrichtet, rückt er die Steuerbemessung in die Nähe der Einkommensteuer, obwohl sich die Einkommen- und die Grundsteuer - von der Verfassung her - unterscheiden müssen.

► **Bodenrichtwerte sind nicht vergleichbar**

Die Bodenrichtwerte sind wenig vergleichbar. Beispiel Berlin: Die begehrte Wohnlage Wannsee hatte zum 1.1.2022 einen Bodenrichtwert von 1.500. In der weniger attraktiven Lage Neukölln ist der Wert gut doppelt so hoch: 3.200.

Die Bodenrichtwerte weisen „systematische Bewertungslücken“ auf. Die strikte Anwendung der Bodenrichtwerte stellt einen Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz nach Artikel 3 des Grundgesetzes dar.

► **Pauschalierungen verstoßen gegen das Grundgesetz**

Das Bundesmodell greift auf sehr viele Parameter zurück: Im Rahmen der pauschalen Nettokaltmieten müssen die Gebäude-Art, Wohnflächen, Baujahr, Mietniveau-Stufen (und Abschläge hiervon), Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer und der abgezinste Bodenwert berücksichtigt werden.

Der Bund hat eine äußerst komplexe Bewertung entwickelt, die im Massen-Verfahren nur schwer anwendbar ist. Manchmal sind die Parameter kompliziert zu ermitteln (Brutto-Grundfläche), andere genutzte Kriterien sind realitätsfern und deshalb gleichheitswidrig (pauschale Nettokaltmieten, Bodenwert). Fazit: Das Recht ist nun deshalb so kompliziert, weil der Bund Kompetenzschränken eingehalten hat, die nach der Verfassungsreform im Jahr 2019 nicht mehr bestanden. Somit belastet das Bundesrecht die vielen Grundsteuerpflichtigen - ohne Grund - mit zu aufwendigen Mitwirkungspflichten. Damit werden die Grundrechte verletzt.

► **Individuelle Umstände werden nicht berücksichtigt**

Baulasten, Denkmalschutz-Auflagen, Immissionen, Baumängel oder ein besonders guter Erhaltungszustand: Solche „individuellen öffentlich-rechtlichen Merkmale“ sowie „individuellen privatrechtlichen Vereinbarungen und Belastungen“ werden bei der Bewertung der Grundstücke nicht berücksichtigt. Damit werden maßgebliche Parameter gleichheitswidrig außer Acht gelassen.

Der grundlegende Fehler des Bundesmodells liegt darin, den Grund der Belastung nicht erkennbar zu regeln und zu versuchen, den Wert von Grund und Boden grob zu ermitteln. Doch Immobilienwerte müssen entweder anhand zahlreicher Kriterien genau bewertet oder in einfachen, gleichheitsgerechten Pauschalierungen steuerlich bemessen werden. Das Bundesgesetz wählt aber einen verfassungswidrigen Mittelweg.

▶ **Steuerlast steht noch gar nicht fest**

Wie sehr die Grundstückseigentümer tatsächlich belastet werden, steht erst dann fest, wenn die Gemeinden über die Hebesätze entschieden haben. Dann werden die meisten Grundlagen-Bescheide aber schon bestandskräftig sein.

Es droht eine Rechtsschutzlücke. Dennoch ist schon jetzt klar: Die Bewertung nach dem Bundesmodell verursacht strukturell eine mehr als doppelt so hohe finanzielle Belastung der Betroffenen im Vergleich zu den einfacheren Modellen in Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen.

Dem Appell des Gutachtens schließen sich der Bund der Steuerzahler Deutschland sowie Haus & Grund Deutschland an:

- ▶ Insgesamt geht das Grundsteuergesetz des Bundes in zehn Schritten einen steuerlichen Sonderweg, der das Grundgesetz verletzt. Die elf Bundesländer, die das verfassungswidrige Bundesgesetz anwenden, müssen jetzt die Zeit bis zum Jahr 2025, in dem die neue Grundsteuer zum ersten Mal erhoben wird, nutzen: Es braucht verfassungskonforme Grundsteuergesetze, um eine Fülle an verfassungswidrigen Steuereingriffen zu verhindern und die Finanzen der Gemeinden, die die Grundsteuereinnahmen erhalten, zu sichern.
- ▶ Die Länder sollten sich für ein Grundsteuersystem der Länder Bayern, Hamburg, Hessen oder Niedersachsen entscheiden. Die notwendigen Daten sind vorhanden, der Vollzug ist weitgehend vorbereitet.
- ▶ Das zu komplizierte und intransparente Bundesgesetz würde durch klare und einfach anzuwendende Landesgesetze ersetzt. Alle Betroffenen würden deutlich entlastet - die Finanzverwaltung, die Gerichte, die Steuerberater und die Steuerzahler.

Quelle: Bund der Steuerzahler, Pressemitteilung v. 18.4.2023 (RD)

Fundstelle(n):

NWB HAAAJ-37995