

# Betriebs Berater

51/52 | 2018

Recht ... Wirtschaft ... Steuern ... M&A ... GrSt ... Teilzeitrecht ... Recht ... Wirtschaft ... Steuern ... 17.12.2018 | 73. Jg. Seiten 3009–3072

## DIE ERSTE SEITE

**Dr. Xaver Ditz**, StB

Die ungeliebte Reform der Grundsteuer – Die Zeit läuft ab!

## WIRTSCHAFTSRECHT

**Dr. Hans Diekmann**, RA

Say on Pay – Umsetzung ins deutsche Recht nach dem ARUG II-Referentenentwurf | 3010

Dipl.-Kfm. **Dr. Michael Wiesbrock**, RA, und **Dr. Katharina Frank**, RAin

Vertragliche Freistellungsansprüche im Unternehmenskauf | 3014

**Dr. Michael Krenzler**, RA

Die Anwerbung ausländischer Arbeitnehmer durch Relocation-Unternehmen und das Rechtsdienstleistungsgesetz | 3023

## STEUERRECHT

Dipl.-Finw. (FH) **Andreas Kortendick**, LL.M., StB, Dipl.-Kfm. **Dr. Christian Joisten**, StB, und **Orkun Ekinci**

Zur Anwendung der Hinzurechnungsbesteuerung:

Folgerungen aus dem BFH-Urteil vom 13.6.2018 – I R 94/15 | 3031

**Dr. Stefan Behrens**, RA/FAStR/StB, und **Daniel Drescher**

Erstattung von nach dem Einspruchsverfahren festgesetzten Aussetzungszinsen nach erfolgreichem Klageverfahren | 3037

**Prof. Dr. Lorenz J. Jarass**

Reform der Grundsteuer: ein Zwischenbericht | 3041

## BILANZRECHT UND BETRIEBSWIRTSCHAFT

**Dr. Norbert Lüdenbach**, WP/StB, und **Dr. Jens Freiberg**, WP

BB-IFRS-Report 2018 | 3051

## ARBEITSRECHT

**Prof. Dr. Dr. h. c. Manfred Löwisch**, RA

Neues Teilzeitrecht | 3061

Prof. Dr. Lorenz J. Jarass

# Reform der Grundsteuer: ein Zwischenbericht

Das BVerfG hat am 10.4.2018 die derzeitige Erhebung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und eine Frist zur Neuregelung bis 31.12.2019 gesetzt. Sobald der Gesetzgeber diese Neuregelung erlassen hat, sollen die beanstandeten Bewertungsregeln noch für weitere fünf Jahre fortgelten, aber nicht länger als bis zum 31.12.2024 (s. Broer/Jarass, BB 2018, 919). Durchaus typisch für die vom BVerfG gerügte Ungleichbehandlung ist etwa folgendes Beispiel: Für ein selbstgenutztes Reihenendhaus in bester Frankfurter Lage zahlt der Eigentümer weniger Grundsteuer als für eine von ihm vermietete kleinere Hochhaus-Wohnung in schlechter Frankfurter Lage. Am 27.11. 2018 hat nun Bundesfinanzminister Olaf Scholz den Ländern intern ein Modell zur Grundsteuerreform vorgelegt,

dessen endgültige Fassung allerdings erst nach Abstimmung mit den Ländern in 2019 veröffentlicht werden soll.

## I. Bisher diskutierte Vorschläge

Bisher gab es in der aktuellen politischen Diskussion zwei Modelle zur Reform der Grundsteuer:

(1) Das Kompromissmodell von 14 Bundesländern außer Bayern und Hamburg<sup>1</sup> sah eine vom Immobilienwert abhängige Grundsteuer vor:

<sup>1</sup> Zum Folgenden s. Deutscher Bundesrat, Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes, BR-Drs. 515/16 (Beschluss) vom 4.11.2016. Deutscher Bundestag, Gesetzentwurf des Bundesrates zur Änderung des Grundgesetzes (Art. 105), BT-Drs. 18/10751 vom 21.12.2016.

- Bewertung des Grundstücks durch Grundstücksfläche multipliziert mit dem Bodenrichtwert;
- Bewertung des Gebäudes durch Gebäudefläche multipliziert mit dem Pauschalwert, korrigiert durch Altersabschlag;
- Länder-Kompetenz zur Bestimmung eigener Steuermesszahlen für Bodenwert und Gebäudewert.

(2) Das Modell von Bayern<sup>2</sup> und Hamburg sah im Gegensatz zum Kompromissmodell eine *nicht* vom Immobilienwert abhängige Grundsteuer vor:

- Bewertung des Grundstücks durch Grundstücksfläche multipliziert mit einem einheitlichem Pauschalwert, also ohne Berücksichtigung des Verkehrswerts des Grundstücks.
- Bewertung des Gebäudes durch Gebäudefläche multipliziert mit einem Pauschalwert, also ohne Berücksichtigung des Verkehrswerts des Gebäudes.

Nach beiden Modellen sollten die Finanzämter, so wie derzeit, eine Bewertung der Immobilien ohne Beteiligung der Immobilienbesitzer durchführen.

## II. Aktuelle Vorschläge zur Reform der Grundsteuer

### 1. Das BMF-Modell (wertabhängig)

Das BMF-Modell, soweit bis Ende November 2018 bekannt geworden, übernimmt das Kompromissmodell der 14 Bundesländer mit zwei Änderungen:

Gegenüber dem Kompromissmodell unverändert ist die Bewertung des Grundstücks durch Grundstücksfläche multipliziert mit dem Bodenrichtwert. Ebenfalls unverändert ist die Bewertung des Gebäudes durch Gebäudefläche multipliziert mit dem Pauschalwert, korrigiert durch Altersabschlag.

*Änderung 1:* zudem Bewertung durch die erzielte Nettokaltmiete, bei Eigennutzung durch einen regional unterschiedlichen (von den Ländern festzulegenden?) Pauschalwert.

Es ist unklar, inwieweit die Länder eine Kompetenz zur Bestimmung eigener Steuermesszahlen erhalten sollen.

*Änderung 2:* Erhebung der erforderlichen Informationen mittels einer Grundsteuererklärung durch die Immobilienbesitzer (Diese Änderung entspricht dem von *Broer/Jarass* nach dem BVerfG-Urteil in BB 2018, 919 veröffentlichten Vorschlag).

Ein Anstieg der durchschnittlichen Grundsteuerbelastung soll durch eine angemessene Reduzierung der Grundsteuermesszahlen erreicht werden.

*Vorläufige Bewertung des BMF-Modells:*

Das BMF-Modell ist eine Mischung aus dem bisher nur in Ausnahmefällen verwendeten Sachwertverfahren<sup>3</sup> und dem bisher im Regelfall für die Bemessung der Grundsteuer verwendeten Ertragswertverfahren<sup>4</sup>, mit nun jeweils aktualisierten Werten.

Wegen der vorgesehenen Grundsteuererklärung durch die Immobilienbesitzer ist das BMF-Modell leicht umsetzbar.

Tendenziell werden Einfamilienhausbesitzer *mehr* Grundsteuer zahlen, zumindest dann, wenn der Pauschalwert für Eigennutzer sich an der durchschnittlichen Kaltmiete für Einfamilienhäuser orientiert. Wohnungsmieter in teuren Wohnlagen werden *mehr* Grundsteuer zahlen, Wohnungsmieter in einfachen Wohnlagen *weniger*.

Bei einem durch die Reform unveränderten bundesweiten Grundsteueraufkommen werden laut BMF-Berechnungen die Kommunen in Niedersachsen, Rheinland-Pfalz und Saarland rund ein Viertel we-

niger Grundsteuer einnehmen, Bayern und Sachsen rund ein Viertel mehr und Berlin sogar zwei Drittel mehr als bisher. Dies gilt unter der Annahme von unveränderten kommunalen Hebesätzen und einer bundesweit einheitlichen Grundsteuermesszahl.

Für ein unverändertes Grundsteueraufkommen in jeder Gemeinde sind in diesem Modell (wie auch im anschließend erläuterten Bayern/Hamburg-Modell) erhebliche Hebesatzanpassungen durch die einzelnen Gemeinden erforderlich, die durch länderspezifische Grundsteuermesszahlen verringert werden könnten.

### 2. Das Bayern/Hamburg-Modell

Alternativ wird vom BMF auch das Modell von Bayern und Hamburg erläutert, das für die Bestimmung der Grundsteuer nur die Flächen von Grundstück und Gebäude berücksichtigt und deren Werte völlig unberücksichtigt lässt. Es bleibt unklar, inwieweit das BMF dieses Modell tatsächlich als echte Alternative vorschlagen wird.

*Vorläufige Bewertung des Bayern/Hamburg-Modells:*

Vorteil des Bayern/Hamburg-Modells wäre eine weitere Verringerung des Bewertungsaufwands, der aber mittels der in jedem Fall vorgesehenen Grundsteuererklärung durch die Immobilienbesitzer ohnehin sehr niedrig gehalten werden kann.

Beim Bayern/Hamburg Modell wären die Belastungseffekte gegenüber dem BMF-Modell auf den Kopf gestellt: Tendenziell würden Einfamilienhausbesitzer *weniger* zahlen. Wohnungsmieter in teuren Wohnlagen würden ebenfalls *weniger* Grundsteuer zahlen, Wohnungsmieter in einfachen Wohnlagen *mehr*.

### 3. Einführung einer Bodenwertsteuer (durch einzelne Bundesländer)?

Die Bemessungsgrundlage für eine reine Bodensteuer<sup>5</sup> wäre ausschließlich die Grundstücksgröße, bewertet mit den Bodenrichtwerten. In den Bodenrichtwerten kommt die mögliche bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstücks zum Ausdruck, unabhängig davon, ob die Bebauung bereits realisiert wurde oder nicht.

Wenn der endgültige BMF-Vorschlag entsprechend dem Kompromissmodell von 14 Bundesländern eine unbeschränkte Länder-Kompetenz zur Bestimmung eigener Steuermesszahlen vorsehen sollte, könnten einzelne Bundesländer eine reine Bodenwertsteuer einführen, indem sie für den Bodenwert eine hohe Steuermesszahl und für Gebäudewert und Nettokaltmiete eine Steuermesszahl von Null festlegen.

**Prof. Dr. Lorenz J. Jarass**, M. S. (Engineering, Stanford Univ.), Professor für Wirtschaftswissenschaften an der Hochschule RheinMain (Wiesbaden), Mitglied der Unternehmensteuerreformkommission. Basierend auf seinen Ideen wurde bei der Unternehmensteuerreform 2008 die Zinsschranke und die beschränkte Abzugsfähigkeit von Zins- und Lizenzgebühreneinzahlungen bei der Gewerbesteuer eingeführt sowie in 2018 die Lizenzschranke.



2 Die Grundlage hierfür wurde gelegt durch den Vorschlag der südlichen Bundesländer Baden-Württemberg, Bayern und Hessen: Eckpunkte für eine vereinfachte Grundsteuer nach dem Äquivalenzprinzip. Arbeitsgruppe der Länder Baden-Württemberg, Bayern und Hessen, 8/2010. Zu einer aktuellen Bewertung s. ifo Forschungsgruppe Steuer- und Finanzpolitik, Die Grundsteuer in Deutschland: Finanzwissenschaftliche Analyse und Reformoptionen, Stand: August 2018, abrufbar unter <https://www.cesifo-group.de/DocDL/ifo-studie-2018-fuest-et-al-grundsteuer.pdf> (Abruf: 30.11.2018), S. 14.

3 § 13 Abs. 1 GrStG i.V.m. § 76 Abs. 3 BewG.

4 § 13 Abs. 1 GrStG i.V.m. § 76 Abs. 1 BewG.

5 Argumente für eine Grundsteuer ohne Gebäudekomponente sowie gegen eine reine Flächensteuer s. Grundsteuer: Zeitgemäß, abrufbar unter [www.grundsteuerreform.net/kompakt](http://www.grundsteuerreform.net/kompakt).