

Führung / Kommunikation

Grundsteuer: Willkürliche Festsetzungen, führen zu Wertverzerrungen. Daher wird wohl das BVerfG hinsichtlich der Neuregelung Hinweise geben.

Die sogenannten Einheitswerte, welche in etwa den Immobilienwerten von 1935 (neue Bundesländer) beziehungsweise 1964 (alte Bundesländer) entsprechen, werden zur Ermittlung der Grundsteuer momentan herangezogen. Der andauernde Verzicht auf weitere Neubewertungen und tiefgreifende Veränderungen im Gebäudebestand haben zu erheblichen Wertverzerrungen geführt. Der Bundesfinanzhof (BFH) hat bereits am 22. Oktober 2014 (Az. II R 16/13) diesen Missstand kritisiert und dem Bundesverfassungsgericht (BVerfG) zur Entscheidung vorgelegt. Das BVerfG hat nun in einer mündlichen Verhandlung am 16. Januar 2018 die Basis zur Erhebung der Grundsteuer ebenfalls kritisiert.



Hannes Wendt ist Sachverständiger für Grundstücksbewertung Foto: Crowe Horwath Trinavis

Bei der Einheitsbewertung im Sachwertverfahren kommt es insbesondere zu Wertverzerrungen, da eine Alterswertminderung der Gebäude nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt (1935 beziehungsweise 1964) ausgeschlossen ist. So werden zum Beispiel in 1935 gebaute Gebäude in den neuen Bundesländern im Prinzip mit demselben Gebäudewert angesetzt wie ein neu gebautes Gebäude.

Besonders bei älteren Gewerbeobjekten ist die Wertfindung schwierig, da hier teilweise erhebliche Abschläge wegen wirtschaftlicher Überalterung notwendig sind. Daher werden mit den Finanzämtern nicht selten Verhandlungen vor dem Finanzgericht geführt, um die Grundsteuer reduzieren zu können.

Hannes Wendt ist Sachverständiger für Grundstücksbewertung bei der Wirtschafts- und Steuerberatungsgesellschaft Crowe Horwath Trinavis in Berlin.

Eine Neubewertung zur Ermittlung der Grundsteuer ist in den Startlöchern

Seit November 2016 liegt nun ein Reformvorschlag zur Neubewertung alle rund 35 Millionen Immobilien in Deutschland vor. Da die Neubewertung verwaltungsökonomisch gestaltet werden soll, erfolgt die Neubewertung mit diversen Pauschalansätzen. Alle Eigentümer müssten nach dieser Neuregelung eine Erklärung zu ihren Immobilien beim Finanzamt einreichen. Bisher waren Erklärungen nur nach Aufforderung durch das Finanzamt einzureichen.

Die Erhebung der Grundsteuer erfolgt, wie bisher, nach einem dreistufigen Verfahren: Zuerst ermittelt das Finanzamt den Kostenwert, der sich aus dem Boden- und dem Gebäudewert zusammensetzt. Die Bodenwertermittlung erfolgt anhand von aktuellen Bodenrichtwerten. Der Gebäudewert wird auf Basis der Brutto-Grundflächen, der aktuellen Pauschalherstellungskosten und der Altersminderung eines Gebäudes ermittelt. Im zweiten Schritt wird der Kostenwert mit einer Grundsteuermesszahl multipliziert und ergibt den Grundsteuermessbetrag. Im dritten und letzten Schritt wird der Grundsteuermessbetrag mit dem Hebesatz der jeweiligen Gemeinde multipliziert. Der Hebesatz kann individuell von jeder Gemeinde festgesetzt werden.

Bewertung der Neuregelung

Bei der Ermittlung des Gebäudewerts erfolgt eine Unterscheidung nach Grundstücksarten und zusätzlich nach drei Baujahresgruppen. Innerhalb dieser Gruppen sind erhebliche Unterschiede erkennbar. So wird beispielsweise ein Bürogebäude mit dem Baujahr 2005 mit einem um 62 Prozent höheren Wert angesetzt als ein Bürogebäude mit dem Baujahr 2004.

Innerhalb einer Baujahresgruppe werden bei den Herstellungskosten keine Differenzierungen vorgenommen. So werden beispielsweise alle Mehrfamilienhäuser mit einem Baujahr vor 1996, abgesehen von der linearen Alterswertminderung, gleich bewertet. Unterschiedliche Ausstattung, Baumängel oder Kernsanierungen werden nicht berücksichtigt.

Auswirkung auf die Grundsteuer

Die Neuregelung der Grundsteuer soll aufkommensneutral gestaltet werden. Daher müssten die Grundsteuermesszahlen reduziert werden. Die Reduzierung erfolgt im Verhältnis der Steigerung des Kostenwerts zum Einheitswert. Zwangsläufig führt diese Verfahrensweise zur Erhöhung der Grundsteuer für Neubauten und zur Kürzung der Grundsteuer für Altbauten Grund hierfür ist, dass die Alterswertminderung nur bei Altbauten angesetzt werden kann. Der Kostenwert wird vom Finanzamt zum 1. Januar 2022 ermittelt. Danach kann erst die Höhe der Grundsteuermesszahlen berechnet werden. Die Verwaltung benötigt für die Auswertungen eine lange Bearbeitungszeit. Die Neufestsetzung der Grundsteuer soll daher erst ab dem Jahr 2027 erfolgen.

Die Grundsteuer in Berlin für Wohngebäude beträgt durchschnittlich 0,28 Euro pro Quadratmeter pro Monat. Nach unseren Schätzungen könnte sich künftig die Grundsteuerbelastung verschieben: für Altbauten 0,15 Euro pro Quadratmeter pro Monat und Neubauten 0,40 Euro pro Quadratmeter pro Monat.

Fazit

Das neue Verfahren wäre für Eigentümer leichter nachvollziehbar. Eigentümer neuerer Gebäude werden mit höheren Grundsteuer rechnen müssen. Aber dem BVerfG liegt ein Gutachten von Prof. Dr. Johanna Hey, Direktorin des Instituts für Steuerrecht der Universität zu Köln vom Juni 2017 zur Reform vor, in dem die Verfassungsmäßigkeit der Reform angezweifelt wird. Grund hierfür sind diverse willkürliche Festsetzungen, die wie bei der Einheitsbewertung zu Wertverzerrungen führen. Daher wird wohl das BVerfG hinsichtlich der Neuregelung Hinweise geben.

Hannes Wendt



Wir zeigen Sie von Ihren

besten

Seiten.

Image-Kommunikation,
Mietermagazine,
Geschäftsberichte, Exposés, Webmagazine

stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de