Vorab per Mail: 22.11.2017

529. Grundsteuer; Mündliche Verhandlung des BVerfG in Sachen "Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer"

Voraussichtlich am 16. Januar 2018 wird vor dem Bundesverfassungsgericht (BVerfG) in Sachen „Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer" mündlich verhandelt werden. Mit einem Urteil des BVerfG wäre damit wohl im kommenden Jahr 2018 zu rechnen. Der Deutsche Städte- und Gemeindebund mahnt erneut und nachdrücklich eine Reform der Grundsteuer an mit dem Ziel, diese auf eine rechtssichere, gerechte und nachvollziehbare Grundlage zu stellen.

Die Reform der Grundbesteuerung ist in der letzten Legislaturperiode des Bundes trotz des im Bundesrat mehrheitlich beschlossenen Gesetzesentwurfs dazu nicht zu Stande gekommen. Der Deutsche Städte- und Gemeindebund mahnt seit langem und nachdrücklich eine Reform der Grundsteuer an mit dem Ziel, diese auf eine rechtssichere, gerechte und nachvollziehbare Grundlage zu stellen. Bund und Länder arbeiten an diesem aus Sicht der Gemeinden sehr bedeutungsvollen Thema bereits seit über 20 Jahren, aber ohne ein abschließendes gesetzgeberisches Ergebnis bislang.

Dabei steht auch die Frage im Raum, ob und inwieweit die Gesetzgebungskompetenz für die Grundsteuer beim Bund liegt oder aber bei den Bundesländern. Der erwähnte Gesetzesentwurf der letzten Legislaturperiode des Bundes wurde deshalb zusammen mit dem Vorschlag einer Verfassungsänderung vorgelegt mit dem Ziel, dem Art. 105 Abs. 2 GG den Satz: „Er hat die konkurrierende Gesetzgebung über die Grundsteuer." anzufügen. Durch diese Änderung des Grundgesetzes sollte dem Bund die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz für die Grundsteuer – und damit auch für die zur Grundsteuer gehörenden Bewertungsregelungen – ausdrücklich übertragen werden.

Zum Hintergrund der Verfahren vor dem BVerfG

In den Verfahren zu den Az. 1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12 in Sachen „Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer" ist vom Ersten Senat des Bundesverfassungsgerichts beabsichtigt, am 16. Januar 2018 über drei Richtervorlagen des Bundesfinanzhofs sowie über zwei Verfassungsbeschwerden zur Verfassungsmäßigkeit der Einheitsbewertung zu verhandeln. Ein förmlicher Senatsbeschluss ist hierüber noch nicht gefasst worden.

Einheitswerte für Grundbesitz werden nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes noch heute auf der Grundlage der Wertverhältnisse zum 01. Januar 1964 ermittelt und bilden die Grundlage für die Bemessung der Grundsteuer.

1. Der Bundesfinanzhof hält in seinen Anträgen auf konkrete Normenkontrolle die Einheitsbewertung des Grundvermögens wegen Verstoßes gegen den allgemeinen Gleichheitssatz (Art. 3 Abs. 1 GG) ab dem Bewertungsstichtag 01. Januar 2008 für verfassungswidrig. Aufgrund der Systematik der Bewertungsvorschriften komme es bei der Feststellung der Einheitswerte zu gleichheitswidrigen Wertverzerrungen. Hauptursache hierfür sei, dass aufgrund der Rückanknüpfung der Wertverhältnisse die seit 1964 eingetretenen tiefgreifenden Veränderungen im Gebäudebestand sowie auf dem Immobilienmarkt nicht in die Bewertung mit einbezogen würden. Die Entwicklung des Bauwesens nach Bauart, Bauweise, Konstruktion und Objektgröße bleibe ebenso unberücksichtigt wie die wesentlichen Ausstattungsmerkmale einer Vielzahl von Gebäuden und Wohnungen. Gleiches gelte für städtebauliche Entwicklungen und Veränderungen am Wohnungsmarkt sowie für nach dem 01. Januar 1964 eingeführte Maßnahmen zur Wohnraumförderung. Eine Wertminderung wegen Alters für Gebäude unterschiedlichen Baujahrs sei durch die Festschreibung der Wertverhältnisse

ebenfalls ausgeschlossen. Die weitreichenden Wertverzerrungen würden schließlich durch Defizite im Gesetzesvollzug noch deutlich verstärkt.

2. Auch mit den vorliegenden Verfassungsbeschwerden machen die Beschwerdeführer im Kern die Verletzung ihrer Grundrechte aus Art. 3 Abs. 1 GG geltend. Wie der Bundesfinanzhof sehen sie eine erhebliche Ungleichbehandlung bei der Einheitsbewertung infolge der seit 1964 eingetretenen Wertverzerrungen, aber auch in der Anwendung zweier unterschiedlicher Verfahren zur Bewertung von Grundstücken (Ertragswertverfahren und Sachwertverfahren).

Vgl. PM BVerfG Nr. 97/2017 vom 15. November 2017.

Quelle: DStGB-Aktuell 4617-05

ED-NSGB Nr. 529/17 vom 21.12.2017 - Az. 22 30 02-er-(030849)