

## **Ende gut – alles gut?**

Deutschlands Kämmerinnen und Kämmerer haben spürbar aufgeatmet: Die Grundsteuer bleibt auch in den nächsten Jahren erhalten. Insoweit können die Planungen für die nächsten vier Haushaltsjahre auf gesicherter Basis erfolgen. Mehr aber auch nicht! Denn die am 18.10.2019 beschlossenen Gesetze – denen Anfang November der Bundesrat mit der erforderlichen Mehrheit zustimmen dürfte – erlauben es den Ländern eigene, abweichende Bewertungsregeln zu erlassen. Daher liegt der ‚Grundsteuerball‘ jetzt in deren Spielfeld. Zwar haben einige Länder erklärt abweichende Bewertungsverfahren anzuwenden; doch nur in Bayern zeichnet sich bereits eine Lösung ab. Bevor die Länder sich in dieser Frage nicht erklärt haben, kann die Finanzverwaltung allerdings mit den konkreten Bewertungen nicht beginnen.

Da die Grundsteuer in ihrem Aufkommen erhalten bleiben soll, führt jedes Bewertungsverfahren zu Belastungsverschiebungen zwischen Grundstückseigentümern. Damit birgt die Neuordnung ein hohes Konfliktpotential – und ein gefundenes Thema für Landtagswahlkämpfe. Dass Hamburg – wo die Bürgerschaft im Februar 2020 gewählt wird – noch vorher eine Entscheidung über das künftige Bewertungsverfahren trifft, ist sehr unwahrscheinlich. Aber werden Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Sachsen-Anhalt (deren Wahltermine im ersten Quartal 2021 liegen werden) sich noch im alten Landtag 2020 mit dem Thema befassen? Und was geschieht, wenn eine neue Regierungsmehrheit das beschlossene Verfahren abändert, weil sie das im Wahlkampf versprochen hat? Hier zeigt sich eine eklatante Schwäche der Gesetzgebung: Der Bund hat den Ländern mit der Grundgesetz eine weitgehende und unbefristet gültige Regelungskompetenz zugebilligt.

Es liegt also an den Ländern, schnell Klarheit zu schaffen, welchen Weg sie einschlagen wollen. Ob die Zeit reicht, Proberechnungen für verschiedene Lösungsmöglichkeiten durchzuführen, dürfte fraglich sein. Denn schon jetzt zeichnet sich ab, dass zumindest die Bewertung nach den Vorgaben des Bundesfinanzministeriums nur mit Mühe zu schaffen sein wird. Das könnte den Druck auf die Länder erhöhen, eine Lösung à la Bayern zu wählen – ganz einfach, weil sie am schnellsten umzusetzen ist.

Eine weitere Sisyphusarbeit steht dem Bund und den Ländern bevor. Sie müssen eine Lösung für den Länderfinanzausgleich bei unterschiedlichen Grundsteuerregeln finden. Die Idee das Grundsteueraufkommen über das vom Bund vorgelegte Bewertungsverfahren zu normieren, darf man getrost ad acta legen. Niemand kann der Finanzverwaltung zumuten, in einigen Ländern zwei Bewertungsverfahren durchzuführen. Die einfachste Lösung bestünde darin, die Grundsteuer aus der Bemessung für den Finanzausgleich herauszunehmen – die zweite, ebenfalls ebenso einfache Methode wäre die Einrechnung des tatsächlichen Grundsteueraufkommens auf der Basis des Messbetrages, um differierende kommunale Hebesätze auszuschließen. Aber: Je nach der Ausgestaltung des Länderfinanzausgleichs könnten die Länder ihr Bewertungsverfahren ‚aussuchen‘ wollen. Sollte

das tatsächlich geschehen, sind weitere Verzögerungen wohl nicht auszuschließen. Für das Jahr 2025 müssten die Kämmerinnen und Kämmerer vermutlich schlicht ein Fragezeichen in ihre Finanzplanung eintragen ...

... und dann ist da noch die Grundsteuer C, für deren Erhebung noch viele Fragen (s. den gesonderten Eintrag) zu beantworten sind. Da die Grundsteuer C aber ein ‚add-on‘ zur allgemeinen Grundsteuer ist, gibt es zumindest für die Entscheidung über eine Einführung in der jeweiligen Stadt oder Gemeinde keinen rechtlich begründeten Zeitdruck!

Oktober 2019