

## Grundsteuer – die wievielte?

Ist das der Durchbruch in der leidvollen Grundsteuer-Debatte? Nach dem extrem komplizierten Vorschlag des Bundesfinanzministers gibt es nun eine „abgespeckte“ Version. Sie basiert im Prinzip nach wie vor auf wertabhängigen Elementen,

- dem Bodenrichtwert
- dem Alter aufstehender Gebäude
- der Durchschnitts(kalt)miete

Das sieht zunächst nach einem sehr einfachen Verfahren aus, erweist sich aber im Detail als ausgesprochen tückisch. Bodenrichtwerte sind zwar flächendeckend vorhanden – sie bilden aber nicht den „Wert“ des einzelnen Grundstücks ab. Verwerfungen kann und wird es also durchaus geben, z.B. allein schon in dem Fall, dass ein Grundstück durch eine Dienstbarkeit (u.a. für Leitungstrassen) belastet ist.

Auch das Alter eines Gebäudes ist keine feststehende Größe. Je länger der Herstellungszeitpunkt zurückliegt, umso wahrscheinlicher sind Veränderungen am und im Gebäude. So sind energetische Sanierung, Modernisierung von Bädern oder der Einbau von Aufzügen kein seltener Fall. Gründerzeitgebäude in bevorzugten Lagen in Großstädten sind eben keine „alten“ Gebäude. Gerade die Kommunen wissen um diese Schwierigkeiten. Bei der Erstbewertung ihres Anlagevermögens beim Übergang auf die Doppik waren solche Fragen oft genug zu lösen (bei entsprechendem Zeitaufwand).

Die Ermittlung der Mieten ist vor allem ein Problem bei selbstgenutztem Wohneigentum. Denn die Berechnung einer fiktiven Miete ist für die meisten Eigentümer ein völlig neuer Vorgang. Sollte dies von Amts wegen erfolgen, wäre der Aufwand immens. Wird dieser Aufwand auf die Eigentümer abgewälzt (Selbsteinschätzung), sind Korrekturen bei Sanktionen im Falle fehlerhafter Einschätzung unvermeidlich. Denn es ist zu erwarten, dass es zu Fehlern (sowohl nach oben wie nach unten) kommen wird. Mit den Bestrebungen der Bundesregierung zur Bürokratienteilastung ist das angedachte Verfahren nicht in Einklang zu bringen.

Schließlich bleibt bisher offen, wie die 3 Besteuerungsgrundlagen untereinander gewichtet werden sollen. Derzeit wird aber bereits munter spekuliert, welche Auswirkungen das – ja noch keineswegs ausgereifte – Kompromissmodell haben könnte. Eine vernünftige Gesetzesfolgenabschätzung ist das nicht; für eine solche reicht auch die verbleibende Zeit nicht mehr. Verprobungen durch die Finanzverwaltung – wie es sie bei früheren Modellen gegeben hat – lassen sich bis Jahresende nicht mehr durchführen. Die Grundsteuer wird mit diesem Modell in ein ziemlich nebliges Gebiet entlassen.

Ob sie zumindest halbwegs „sozial und gerecht“ ausgestaltet sein wird, wie der Bundesfinanzminister nicht müde wird zu betonen, lässt sich erst sagen, wenn die ersten Bescheide verschickt werden. Dass danach mit Klagen zu rechnen ist, dürfte die Finanzminister von Bund und Ländern nicht überraschen. Die Kämmerer in den Städten und Gemeinden hingegen müssen sich darauf gefasst machen,

dass bei anhängigen Klagen gleich die Aussetzung der Vollziehung beantragt wird.

Ach ja – da ist ja noch die Aufkommensneutralität. Sie wird von Finanzpolitikern wie ein Mantra hergebetet, um ja nicht den Verdacht aufkommen zu lassen, man wolle heimlich die Steuern erhöhen. Wer allerdings glaubt, die Neutralität sei individuell zu verstehen, der irrt sich. Gedacht ist an eine Neutralität im Ganzen. Wie das aber erreicht werden soll, ohne das verbrieft Hebesatzrecht der Kommunen einzuschränken, bleibt verborgen. Denn – oft übersehen – in Sachen Grundsteuer gibt es einen weiteren „Mitspieler“: Die Kommunalaufsicht. Viele der Hebesatzerhöhungen der letzten Jahre gehen auf direkte Intervention oder auf Druck der Aufsichtsbehörde zurück. Ob die Finanzminister auch an diesen Faktor gedacht haben?

Schließlich bleibt die vorgesehene regelmäßige Anpassung der Besteuerungsgrundlagen. Sie wird zwar nicht ganz so aufwendig wie die erstmalige Erfassung. Doch Aufwand bleibt in jedem Fall. Das ist dem Willen geschuldet, die Grundsteuer wertabhängig zu gestalten. Das wäre bei einem wertunabhängigen Modell nicht der Fall.

Doch so weit sind wir noch nicht: Die Stellungnahmen des bayerischen Finanzministers und des Hamburger Finanzsenators lassen erahnen, dass die Debatte keineswegs beendet ist. Doch die Uhr tickt und die Gefahr eines unausgegorenen Kompromisses in letzter Sekunde nimmt von Tag zu Tag zu.

Februar 2019