

Ein Vorschlag aus dem Bundesfinanzministerium

Von der Vorstellung, dass die Grundsteuer eine Art Vermögenssteuer darstelle, kann sich das Bundesfinanzministerium nicht lösen. Es favorisiert eine wertabhängige Grundsteuer, wonach die Steuer an Hand von fünf Faktoren berechnet werden soll:

- der Nettokaltmiete
- der Wohnfläche
- dem Baujahr der Immobilie
- der Grundstücksfläche
- dem Bodenrichtwert

Da dieser Vorschlag eine deutliche Erhöhung der Steuerbelastung in angespannten Wohnungsmärkten bedeuten kann, soll mit der Steuermesszahl oder dem örtlichen Hebesatz diesem Belastungsanstieg begegnet werden (womit der Vermögensteuergedanke eigentlich ad absurdum geführt wird). Das Modell führt zu einem beachtlichen bürokratischen Aufwand – entweder in der Finanzverwaltung oder bei den Grundstückeigentümern. Denn die fünf Parameter müssen ja in irgendeiner Weise erfasst werden. Angesichts des sehr knappen Zeitraums für die Bewertung der ca. 35 Millionen Objekte (bis zum 31.12.2024) stellt sich die Frage, ob der Vorschlag überhaupt umgesetzt werden kann. Im Übrigen liefe ein solches Verfahren allen Bemühungen der Bundesregierung zum Abbau von Bürokratiekosten zuwider. Leicht übersehen wird nämlich auch die Notwendigkeit, das Bewertungsverfahren alle 7 Jahre erneut durchzuführen (wie es eigentlich auch für die bisherige Grundsteuer galt, aber nicht umgesetzt wurde).

Da bereits früher Bayern und Hamburg (!) eine wertabhängige Lösung abgelehnt haben, wird es auch diesmal wieder langwierige Diskussionen geben. Dies gilt umso mehr, als das Bundesfinanzministerium offenbar im Vorfeld keine Abstimmung mit den Ländern vorgenommen hat. Die Zeit aber drängt! Denn ein neues Gesetz muss bis Ende 2019 vorliegen. Erst auf dieser Basis kann dann die Bewertung beginnen. Sollte der Gesetzgeber scheitern, würde die Grundsteuer – wie seinerzeit die Vermögenssteuer – einfach entfallen. Das wäre für die Kommunen ein Super-GAU, denn die Grundsteuer ist die typische Kommunalsteuer weltweit.

November 2018