

Grundsteuer – weitere Zweifel am Bundesmodell?

- Berliner Korrekturen -

In Berlin gibt es offensichtlich bereits einen guten Überblick über die Ergebnisse der Neuberechnung der Grundsteuer. Insofern konnte Finanzsenator Stefan Evers frühzeitig erläutern, wie das Land auf die Ergebnisse reagieren will. Dass die Grundsteuerwerte höher liegen als die bisherigen Einheitswerte, ist keineswegs überraschend; daher ist auch die Ankündigung des Finanzsenators, den Hebesatz von 810 v.H. auf 480 v.H. zu senken, nur folgerichtig, wenn das Postulat der Aufkommensneutralität gewahrt werden soll. Schwieriger verhält es sich mit dem Gefälle zwischen den westlichen und den östlichen Stadtbezirken. Da die Grundsteuer im Osten der Stadt bislang nach sehr veralteten Werten oder mit Hilfsmaßstäben berechnet wird, ist auch diese Erkenntnis nicht außergewöhnlich. Allerdings befindet sich Berlin in der Sondersituation, dass hier beide „Grundsteuerwelten“ aufeinandertreffen. Das ist in den anderen ostdeutschen Ländern nicht der Fall, so dass dort ein landesinternes Gefälle nicht entstehen dürfte.

Aber der Finanzsenator hat auch angekündigt, dass Berlin in einem eigenen Grundsteuergesetz zwei Korrekturen am Bundesmodell, dem das Land bisher gefolgt ist, anbringen will. Zum einen soll die Steuermesszahl für Nichtwohngrundstücke, in erster Linie unbebaute bzw. gewerblich genutzte Grundstücke, auf 0,45 v.T. erhöht werden. Damit folgt Berlin moderat dem Weg in Sachsen und im Saarland, wo die Steuermesszahl für Nichtwohngrundstücke bereits deutlich höher festgesetzt worden war (Sachsen 0,72 v.T. für bebaute Nichtwohngrundstücke, Saarland 0,64 v.T. auch für unbebaute Grundstücke). Für Gewerbegrundstücke ergibt sich dabei die Frage, wie der Betriebsausgabenabzug im Rahmen der Gewerbesteuer (bisher 1,2 v.H. des Einheitswertes) bei im Bundesgebiet differierenden Messzahlen gehandhabt werden soll.

Zum anderen will Berlin eine Härtefallregelung einführen, falls die Höhe der neuen Grundsteuer für die Eigentümer selbstgenutzter Immobilien zu einer „existentiellen“ Schieflage führt. Wie diese Regelung aussehen sollen, ist noch unklar. Offenbar soll sie aber nicht Ungereimtheiten in der Bewertung ausgleichen, die das Finanzgericht Rheinland-Pfalz bemängelt hatte.

Mit dem Berliner Vorstoß wird der Flickenteppich bei der Grundsteuer größer. Neben die fünf Länder, die ein ganz eigenes Bewertungssystem entwickelt haben, treten nunmehr drei Länder mit stark differierenden Messzahlen. Ob andere Länder, die das Bundesmodell bisher in unveränderter Form anwenden, dem Berliner Weg folgen werden, lässt sich zwar nicht absehen; die Frage wird sich aber spätestens dann stellen, wenn im Sommer die Ergebnisse der Bewertung überall vorliegen (das ist zumindest zu hoffen, denn sonst wird der Übergang zum 1.1.2025 ausgesprochen schwierig).

Wirkliche Probeberechnungen gab es im Vorfeld nicht; vor allem orientierten sie sich nicht an den tatsächlich beabsichtigten gesetzlichen Regelungen. Außerdem war die Stichprobenbasis ausgesprochen schmal. Allerdings hätte eine

umfassendere Proheberechnung einen enormen Zeit- und Ressourcenaufwand bedeutet. So musste die Grundsteuerreform quasi im „Trockendock“ erfolgen. Da sich die bisherigen Zweifel auf die Wertfindung für die Grundstücke beziehen, stellt sich die Frage, ob das bayerische – wertunabhängige – Verfahren eine tragfähigere Lösung darstellt. Allerdings muss auch das bayerische Grundsteuergesetz vermutlich noch einer gerichtlichen Überprüfung standhalten.

März 2024

s. hierzu auch den Beitrag in der Zeitschrift „der gemeindehaushalt“ (Hinweis in der Rubrik „Neue Publikationen“)