

Grundsteuerreform – was öffnet sich da eigentlich?

Seit einigen Wochen ist viel von der Öffnungsklausel bei der anstehenden Grundsteuerreform die Rede. Denn inzwischen haben außer Bayern – das sich schon lange für ein eigenes Modell ausgesprochen hatte – auch andere Länder, so vor allem Sachsen, erkennen lassen, dass sie von der Öffnungsklausel Gebrauch machen wollen. Weiter werden derzeit auch Hamburg, Hessen, Nordrhein-Westfalen, Sachsen-Anhalt oder Schleswig-Holstein als „Öffnungskandidaten“ genannt. Während Bayern sich eindeutig für das wertunabhängige Flächenmodell erklärt hat, bleiben die Vorstellungen anderer öffnungsinteressierter Länder bislang noch vage. Am Ende könnte es jedenfalls dazu kommen, dass sich kein Land vorhalten lassen will, es habe die regionalen Besonderheiten nicht berücksichtigt. Die Folge wären dann 16 unterschiedliche Grundsteuergesetze – was bliebe dann vom Modell der Bundesregierung noch übrig?

Aber was wird überhaupt geöffnet? Der Gesetzentwurf der Bundesregierung für eine Änderung des Grundgesetzes, die für eine Länderöffnung zwingend erforderlich ist, bietet wenig Klarheit. Dort heißt es in der Begründung lapidar: „Um den Ländern die Befugnis zu umfassenden abweichenden landesrechtlichen Regelungen einzuräumen, wird den Ländern für die Grundsteuer das Recht zu abweichenden Regelungen nach Artikel 72 Absatz 3 GG eingeräumt.“ Steht damit das nur das Grundsteuer- oder auch das Bewertungsrecht zur Disposition? Denn beide Rechtsvorschriften stehen in einem engen Zusammenhang – zumal die Indikatoren zur Bestimmung der Steuerbasis sich im Bewertungsgesetz befinden.

Auch wenn in der Diskussion vor allem die Regelungen für die Bewertung Wohngebäude im Focus stehen, so ist doch nicht ausgeschlossen, dass bei den Beratungen in den Ländern, die ein eigenes Grundsteuerrecht schaffen wollen, auch andere Teile der Rechtsvorschriften in Frage gestellt werden. Das kann Steuerbefreiungen ebenso wie Steuermesszahlen oder Vorschriften zum Grundsteuererlass, aber auch die Bewertung von Gewerbeimmobilien oder land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken betreffen. Das gilt selbstverständlich nicht nur für den Zeitpunkt des Übergangs auf ein neues Recht; Änderungen sind danach für jedes Landesrecht jederzeit möglich und vielleicht sogar zu erwarten. Es wäre hilfreich, wenn im Zuge der Grundgesetzänderung präzisiert würde, welche Sachverhalte die Öffnungsklausel tatsächlich erfasst.

Wollen die Länder ein eigenes Grundsteuerrecht schaffen, so steigt dort zunächst der Zeitaufwand für die Reform. Denn ein Gesetzgebungsverfahren für ein Landesgesetz kann erst nach vollzogener Änderung des Grundgesetzes in Gang gesetzt werden. Die Frist für die Umsetzung des Verfassungsgerichtsurteils bis zum 1.1.2025 wird insoweit knapper. Das gilt umso mehr, wenn in der Zwischenzeit noch Landtagswahlen, so wie 2021 gleich in vier Flächenländern, stattfinden, die von der Grundsteuern Diskussion möglicherweise nicht unberührt bleiben. Hinzu kommt, dass eine abweichende Landesgesetzgebung einer Begründung bedarf, die eine Abkehr vom Bundesgesetz rechtfertigt. Das dürfte ohne Proberechnungen kaum möglich sein – es sei denn, das Land stelle die Verwaltungskosten

(so wie es Bayern macht) in den Vordergrund. Denn diese liegen bei dem wertbasierten Modell des Bundes deutlich höher als beim Flächen- oder Bodenrichtwertverfahren.

Schließlich stellt sich die Frage des Instanzenwegs bei Klageverfahren. Dass eine neue Grundsteuer ab 2025 klaglos akzeptiert wird, darf als frommer Wunsch angesehen werden. Allerdings ergibt sich gegenüber der Vergangenheit nun die Besonderheit, dass – zumindest in einigen Ländern – ein Landesgesetz angegriffen wird. Je nach landesgesetzlicher Ausformung könnte das zu unterschiedlichen Bewertungen der Gerichte führen. Das lässt sich heute indessen nur erahnen. Trotzdem sollten Landesgesetze so formuliert werden, dass sie mit großer Wahrscheinlichkeit vor Gericht Bestand haben werden. Denn eine nochmalige Reform der Reform wäre politisch nur schwer zu vermitteln. Die Gefahr eines Fortfalls der Grundsteuer überhaupt würde damit erheblich wachsen.

Es bleibt spannend und überraschend!

Juli 2019