

Berlin, 1. Oktober 2018

Herausgeber:

Bundesverband Großhandel,
Außenhandel, Dienstleistungen
e.V.

Am Weidendamm 1A
10117 Berlin

Telefon 030 590099-570
Telefax 030 590099-519

www.bga.de info@bga.de

Ansprechpartner

Dr. Dirk Jandura
Vorsitzender Ausschuss
Steuern und Finanzen

Michael Alber
Geschäftsführer
Volkswirtschaft und Finanzen
michael.alber@bga.de

VOLKSWIRTSCHAFT UND FINANZEN

BGA-Anforderungen an eine Reform der Grundsteuer

Grundsteuer für Unternehmen: wirtschaftlich vertretbar und aufkommensneutral gestalten

Seit vielen Jahren wird über die Zukunft der Grundsteuer diskutiert. Vorschläge für eine Reform gab es viele, doch keine Verständigung für eine Neuordnung. Nach dem Wegfall der Gewerbekapitalsteuer, der Vermögensteuer und der Änderung der Bemessungsgrundlage bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer bilden nur noch bei der Grundsteuer sog. Einheitswerte die Bemessungsgrundlage für die Besteuerung. Diese werden jedoch vielfach als nicht mehr zeitgemäß und rechtlich streitig angesehen. Nun hat das Bundesverfassungsgericht Klarheit geschaffen.

I. Rechtslage: Einheitsbewertung verfassungswidrig

Das Bundesverfassungsgericht hält die Einheitsbewertung der Grundsteuer für verfassungswidrig. Dies geht aus dem am 10. April 2018 veröffentlichten Urteil hervor. Das Gericht begründet dies damit, dass der Einheitsbewertung in den alten Bundesländern immer noch die Wertverhältnisse aus dem Jahr 1964 zugrunde liegen. Für die daraus resultierende gravierende Ungleichbehandlung bei der Bewertung von Grundvermögen sieht das Gericht keine ausreichende Rechtfertigung. Damit sind für das Bundesverfassungsgericht die Regelungen des Bewertungsgesetzes zur Einheitsbewertung von Grundvermögen in den alten Bundesländern mit dem Grundgesetz unvereinbar. Die Argumente dürften auf die Bewertung in den neuen Bundesländern übertragbar sein. Dort wird auf Einheitswerte bezogen auf das Jahr 1935 abgestellt.

Das Bundesverfassungsgericht hat dem Gesetzgeber mit dem Urteil zugleich aufgegeben, bis zum 31. Dezember 2019 eine Neuregelung zu schaffen. Hinsichtlich der bundesweiten Neubewertung aller Grundstücke gewährt das Bundesverfassungsgericht auf Grund eines außergewöhnlichen Umsetzungsaufwands einen weiteren Fortgeltungszeitraum. Sobald der Gesetzgeber eine Neuregelung getroffen hat, gelten die beanstandeten Bewertungsregeln noch für weitere fünf Jahre, jedoch längstens bis zum 31. Dezember 2024. Für Kalenderjahre ab 2025 schließt das Bundesverfassungsgericht Belastungen mit Grundsteuer allein auf Basis von Einheitswert- oder Grundsteuerermessbecheiden aus vorausgegangen Jahren aus.

II. Politischer Rahmen für die Schaffung einer Neuregelung

Die Politik hat nun die schwierige Aufgabe, eine politische Lösung herbeizuführen. Betroffen sind schätzungsweise 35 Millionen Grundstücke und Gebäude. Die Zeit, bis Ende 2019 eine Neuregelung zu schaffen, ist knapp bemessen und die Problematik hochgradig komplex – rechtlich, wirtschaftlich und politisch. Dies wird an den vorliegenden, diskutierten Lösungsmodellen deutlich.

Allen ist gemein, dass sie versuchen, die Quadratur des Kreises aus politischen Zielen der verschiedenen staatlichen Ebenen, aus rechtlichen Anforderungen und Rechtsprechung, steuerlicher Ergiebigkeit und wirtschaftlicher Vertretbarkeit, Einfachheit und Administrierbarkeit, sowie gesellschaftspolitischen Aspekten zu lösen. Bislang vermag jedoch kein Modell gänzlich zu überzeugen.

BGA-Anforderungen an eine Reform der Grundsteuer

Ein für die Unternehmen wichtiger Punkt wird dabei in der Diskussion jedoch zu wenig berücksichtigt. Nicht nur Wohngebäude und landwirtschaftliche Flächen unterliegen der Grundsteuer, sondern auch betriebliche Gebäude und Grundstücke, die als Verwaltungsgebäude, Produktions- oder Lagerstätten, als Vorratsflächen oder Parkplätze genutzt werden. Gerade der Groß- und Außenhandel hat für seine Warenvorräte einen großen Flächenbedarf. Die Grundsteuer kann bei der Standortwahl ein wichtiger Kostenfaktor für Unternehmen sein.

III. Bewertung vorliegender Lösungsansätze

Eine Reihe von Lösungsmodellen wurde bereits entwickelt und befindet sich in der politischen Diskussion. Unter Federführung der Länder Hessen und Niedersachsen wurde ein „Kostenwertmodell“ in die Beratungen eingebracht, das zwar nicht auf dem Verkehrswert aufbaut, aber sich auf wertorientierte Bodenrichtwerte und bundeseinheitlich pauschalierte Herstellungskosten für Gebäude stützt. Es greift zwar sozialpolitische Aspekte auf, macht aber eine aufwändige und kostspielige Bewertung aller Grundstücke erforderlich.

Eine weitere Variante, das „Bodenwertmodell“ verzichtet auf die Berücksichtigung des Werts des Gebäudes und bezieht sich allein auf den Wert des Grundstücks. Streitig dürfte sein, ob ein Verzicht auf die Bewertung des Gebäudes durchsetzbar ist, auch wenn eine Wertorientierung über das Grundstück erfolgt. Eine regelmäßige Neubewertung der Grundstücke wäre aber in diesem Fall vorgesehen.

Und schließlich bliebe das seit Jahren diskutierte „wertunabhängige Flächenmodell“, bei der die Bewertung der Grundstücke sich aus der Fläche von Grundstück und Gebäude sowie einer nutzungsartabhängigen Äquivalenzzahl ergibt, wobei auf vorliegende Informationen und Daten zurückgegriffen werden könnte. Auf Grund des Verzichts einer wertorientierte Komponente findet dieser Ansatz nicht überall Zustimmung.

Alle diese Modelle haben kritische Aspekte und werden nun nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts von der Grundsatzfrage umklammert, ob es gelingen kann in der vorgegebenen Zeit eine politisch mehrheitsfähige sowie wirtschaftlich und gesellschaftspolitisch tragbare Lösung zu finden. Kernfrage ist damit, ob sich ein Modell durch Modifizierungen am Ende der Diskussion als geeignet erweist oder ein neuer Weg eingeschlagen werden muss.

IV. Handlungsanforderungen aus Sicht des Großhandels

Aus Sicht des Großhandels und der unternehmensnahen Dienstleister ist die Notwendigkeit einer bundesweit einheitlichen Grundlage für die Bewertung und das hierauf aufbauende Besteuerungsverfahren unstrittig. Eine administrativ aufwändige und kostenmäßig teure, flächendeckende Neubewertung von Grundstücken und Gebäuden sollte vermieden werden. Es sollte stattdessen ein Ansatz gewählt werden, der sich auf bereits vorhandene Datenquellen stützen kann. Dabei sollten alle bereits existierenden wertbestimmenden Parameter auf ihre Tauglichkeit untersucht werden.

Bund, Länder und Gemeinden sollten sich auf eine einfache, praktikable und auch für den Steuerpflichtigen nachvollziehbare Bewertungsgrundlage mit einem modernen und automatisierten Besteuerungsverfahren verständigen. Aus Sicht des BGA erfüllt am ehesten ein wertunabhängiges Flächenmodell diese Kriterien. Letztlich kommt es aber nicht allein darauf an, worauf sich Bund und Länder verständigen, sondern was die Kommunen daraus machen. Sie legen mit dem Grundsteuer-Hebesatz die tatsächliche Belastung auf kommunaler Ebene fest.