

Prof. Dr. Ralf Maiterth, Berlin / Maximilian Lutz, Kempten*

Grundsteuerreform und Gleichmäßigkeit der Besteuerung

Inhaltsübersicht

- I. Einleitung
- II. Standardisierte Bewertungsverfahren alternativlos
- III. Grundsteuer-Reformmodelle
 1. Unterschiedliche Reformmodelle
 2. „Einfachmodelle“
 3. Modelle zur wertorientierten Bestimmung der Bemessungsgrundlage
- IV. Qualität der Bewertungsverfahren
 1. Maßstab zur Evaluation der Bewertungsverfahren
 2. Datengrundlage
 3. Wirkungsweise der Einheitsbewertung
 4. Wirkungsweise der „Einfachmodelle“
 - a) Südländermodell
 - b) Bodenwertmodell
 - c) Kombinationsmodell
 5. Wirkungsweise wertorientierter Modelle
 - a) Ertragswertverfahren
 - b) Mietwertmodell
 - c) Grunderwerbsteuerliches Ertragswertverfahren
 - d) Erbschaftsteuerliches Ertragswertverfahren
 - e) Vergleichswertverfahren zur Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern
 6. Wirkung von Sachwertverfahren
 - a) Kostenwertmodell
 - b) Erbschaftsteuerliches Sachwertverfahren für Ein- und Zweifamilienhäusern
- V. Schlussfolgerungen
- VI. Literaturverzeichnis

Die Grundsteuer muss reformiert werden, da die veralteten Einheitswerte dem Gebot einer gleichmäßigen Besteuerung nicht genügen. Aufgrund der rund 35 Mio. zu bewertenden Grundstücke sind einfache standardisierte Bewertungsverfahren unerlässlich. Bei den im vorliegenden Beitrag betrachteten Berliner Mietwohngrundstücken sowie Ein- und Zweifamilienhäusern schneiden die analysierten flächenorientierten Verfahren hinsichtlich der Gleichmäßigkeit ihrer Bewertungsergebnisse erheblich schlechter ab als die betrachteten wertorientierten Verfahren. Aber auch die wertorientierten Verfahren wirken sehr unterschiedlich. Bei vermieteten Grundstücken (Mietwohngrundstücken) bewirkt das Abstellen auf Mietwerte (Mietwertmodell) die geringste Streuung der Bewertungsergebnisse. Bei selbstgenutzten Immobilien (Ein- und Zweifamilienhäuser) gilt dies für das erbschaftsteuerliche Vergleichswertverfahren. Aber selbst bei diesen beiden Bewertungsverfahren streuen die Bewertungsergebnisse merklich und Fehlbewertungen von mehr als 35 % treten in

zahlreichen Fällen auf. Wenn dies als nicht akzeptabel angesehen wird, muss auf die Erhebung einer Grundsteuer verzichtet werden.

The property tax is in need of a reform, since the currently used values are outdated and hence do not satisfy the requirement of a fair taxation anymore. In light of the valuation of approximately 35M properties, a standardized valuation procedure is inevitable. In the present analysis of the valuation of rental properties and single- and two-family houses in Berlin, we find that space-related approaches produce considerably less consistent results than value-based approaches. Though the results of the value-based approaches appear to be ambiguous. For rental properties, referring to annual rents provides the most accurate valuation results. For owner-occupied properties, the best results are achieved by the sales comparison approach which is used for inheritance tax purposes. But even for these two valuation methods, the variance of the assessed values is fairly high and even a mispricing of more than 35 percent occurs frequently. If this is not considered acceptable, the property tax has to be abolished entirely.

I. Einleitung

Die seit langem angemahnte Reform der Grundsteuer muss bis Ende 2019 auf den Weg gebracht werden. Nachdem der BFH bereits im Jahre 2010 eine Neuregelung der grundsteuerlichen Bewertung aufgrund verfassungsrechtlicher Bedenken angemahnt hat¹, ist die Verwendung von Einheitswerten nun auch durch das Bundesverfassungsgericht mit Verweis auf den Gleichheitssatz (Art. 3 Abs. 1 GG) als verfassungswidrig eingestuft worden.² Das BVerfG führt in Rz. 92 seines Beschlusses vom 10.4.2018 aus: „Das Festhalten des Gesetzgebers an dem Hauptfeststellungszeitpunkt von 1964 führt zu gravierenden und umfassenden Ungleichbehandlungen bei der Bewertung von Grundvermögen, für die es keine ausreichende Rechtfertigung gibt“. Dem Gesetzgeber hat das BVerfG eine Frist bis zum 31.12.2019 für eine gesetzliche Neuregelung der Grundstücksbewertung eingeräumt. Die Neubewertung des Grundvermögens hat dann spätestens bis zum 31.12.2024 zu erfolgen.

* Prof. Dr. Ralf Maiterth ist Inhaber der KPMG-Stiftungsprofessur für Betriebswirtschaftliche Steuerlehre an der Humboldt-Universität zu Berlin, Forschungsprofessor am DIW und Vorstand von arqus e.v.; Maximilian Lutz ist Mitarbeiter in der Konzernrevision der DACHSER Group SE & Co. KG.

1 Vgl. BFH v. 30.6.2010 – II R 60/08.

2 Vgl. BVerfG v. 10.4.2018, 1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12.