



An die
Landkreise
in Sachsen-Anhalt

Steuern
Az.: 900-01/wi
Tel.: 0391/56531-35
ruby@landkreistag-st.de

16. April 2018

Rundschreiben Nr. 165/2018

**Regelungen zur Einheitsbewertung von Grundvermögen für die Grunderwerbsteuererhebung;
Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018**

Bezug: Unser Rundschreiben Nr. 574/2016 vom 16. November 2016

Kurzfassung:

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Urteil vom 10. April 2018 festgestellt, dass die Regelungen des Bewertungsgesetzes zur Einheitsbewertung von Grundvermögen in den „alten“ Bundesländern jedenfalls seit dem Beginn des Jahres 2002 mit dem allgemeinen Gleichheitssatz unvereinbar sind. Es hat bestimmt, dass der Gesetzgeber spätestens bis zum 31. Dezember 2019 eine Neuregelung zu treffen hat. Bis zu diesem Zeitpunkt dürfen die verfassungswidrigen Regeln weiter angewandt werden. Nach Verkündung einer Neuregelung sind sie für weitere fünf Jahre ab der Verkündung, längstens aber bis zum 31. Dezember 2024 nutzbar.

Wie erwartet hat das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) am 10. April 2018 die im Bewertungsgesetz (BewG) liegenden Grundlagen für die Grunderwerbsteuererhebung für verfassungswidrig erklärt. In den Leitsätzen hebt es dazu heraus:

- 1. Der Gesetzgeber hat bei der Wahl der Bemessungsgrundlage und bei der Ausgestaltung der Bewertungsregeln einer Steuer einen großen Spielraum, solange sie geeignet sind, den Belastungsgrund der Steuer zu erfassen und dabei die Relation der Wirtschaftsgüter zueinander realitätsgerecht abzubilden.*
- 2. Ermöglichen Bewertungsregeln ganz generell keine in ihrer Relation realitätsnahe Bewertung, rechtfertigt selbst die Vermeidung eines noch so großen Verwaltungsaufwands nicht ihre Verwendung. Auch die geringe Höhe einer Steuer rechtfertigt die Verwendung solcher realitätsfernen Bewertungsregeln nicht.*
- 3. Das Aussetzen der im Recht der Einheitsbewertung ursprünglich vorgesehenen periodischen Hauptfeststellung seit dem Jahr 1964 führt bei der Grunderwerbsteuer zwangsläufig in zunehmendem Umfang zu Ungleichbehandlungen durch Wertverzerrungen, die jedenfalls seit dem Jahr 2002 weder durch den vermiedenen Aufwand neuer Hauptfeststellungen*

Albrechtstr. 7
39104 Magdeburg

Tel. (0391) 56 53 1 - 0
Fax (0391) 56 53 1 - 90

verband@landkreistag-st.de
<http://www.kommunales-st.de>

Stadtparkasse Magdeburg
IBAN: DE98 8105 3272 0037 0030 87
BIC: NOLADE21MDG

gen noch durch geringe Höhe der individuellen Steuerlast noch durch Praktikabilitätsabwägungen gerechtfertigt sind.

Das BVerfG hält fest, dass der Gesetzgeber verpflichtet ist, eine Neuregelung spätestens bis zum 31. Dezember 2019 zu treffen. Bis zu diesem Zeitpunkt dürfen die als unvereinbar mit Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz (GG) festgestellten Regeln über die Einheitsbewertung weiter angewandt werden. Nach Verkündung einer Neuregelung sind die beanstandeten Regelungen für weitere fünf Jahre ab der Verkündung, längstens aber bis zum 31. Dezember 2024 nutzbar.

Hintergrund

Die Einheitswerte für Grundbesitz werden nach den Vorschriften des BewG in den „alten“ Bundesländern auf der Grundlage der Wertverhältnisse zum 1. Januar 1964 ermittelt (neue Bundesländer: 1. Januar 1935) und bilden die Grundlage für die Bemessung der Grundsteuer.

Der Entscheidung des BVerfG liegen drei Richtervorlagen des Bundesfinanzhofs (BFH) und zwei Verfassungsbeschwerden zugrunde. Die Kläger der Ausgangsverfahren bzw. Beschwerdeführer sind Eigentümer von bebauten Grundstücken in verschiedenen „alten“ Bundesländern, die jeweils vor den Finanzgerichten gegen die Festsetzung des Einheitswertes ihrer Grundstücke vorgegangen sind. In drei Revisionsverfahren hat der BFH die Verfahren ausgesetzt und dem BVerfG die Frage vorgelegt, ob die einschlägigen Vorschriften des BewG wegen Verstoßes gegen den allgemeinen Gleichheitssatz verfassungswidrig sind. Mit den Verfassungsbeschwerden wird im Wesentlichen ebenfalls eine Verletzung des Gleichheitssatzes gerügt.

Entscheidungsgründe

Das BVerfG widmet sich zunächst den derzeitigen Grundlagen und dem aktuellen Verfahren der Grundsteuererhebung, in deren Zentrum die sog. Einheitswerte stehen. Gleichfalls ausführlich geht das BVerfG auf die in den vergangenen 30 Jahren ergriffenen Reformvorhaben - zuletzt die Bundesratsinitiative aus dem Jahr 2016 - ein, die allesamt nicht zu einem erfolgreichen Ende geführt wurden.

Nachdem sich das BVerfG mit den Fragen der Zulässigkeit befasst, geht es auf die Frage der Gesetzgebungskompetenz ein und kommt zu dem Schluss, dass dem Bund die konkurrierende Gesetzgebung nach Art. 105 Abs. GG i.V.m. Art. 72 Abs. 2 GG a.F. zugestanden habe und das Recht der Einheitsbewertung nach der Neufassung des Art. 72 Abs. 2 GG im Jahr 1994 jedenfalls nach Art. 125a GG als Bundesrecht fortgegolten habe. Den Ausführungen des BVerfG ist zu entnehmen, dass eine Reform innerhalb des bestehenden Systems sich mit Hinweis auf Art. 125a GG weiterhin auf diese Rechtsgrundlage stützen könnte. Eine Reform, die die wesentlichen Elemente der Grundbesteuer verändert, müsste sich dagegen am Maßstab der Erforderlichkeitsklausel nach Art. 72a Abs. 2 GG (n.F.) messen lassen. Die sich hieraus ergebenden Anforderungen hatte das BVerfG bereits in dem Urteil zur Erbschaft- und Schenkungsteuer ausführlich dargelegt.

Sodann legt das BVerfG ausführlich den Verstoß gegen den allgemeinen Gleichheitssatz dar. Art. 3 Abs. 1 GG lasse zwar dem Gesetzgeber bei der Ausgestaltung von Bewertungsvorschriften für die steuerliche Bemessungsgrundlage einen weiten

Spielraum, verlange aber ein in der Relation der Wirtschaftsgüter zueinander realitätsgerechtes Bewertungssystem. Insoweit führe das Festhalten des Gesetzgebers an dem Hauptfeststellungszeitpunkt von 1964 zu gravierenden und umfassenden Ungleichbehandlungen bei der Bewertung von Grundvermögen, für die es keine ausreichende Rechtfertigung gebe.

Der Entscheidung des BVerfG ist nicht zu entnehmen, dass die Bemessungsgrundlage zur Grundsteuer wertabhängig ausgestaltet sein muss. Insoweit steht das Urteil des BVerfG Überlegungen zu einer wertunabhängigen Besteuerung, wie sie verschiedentlich auch angestellt wurden, nicht entgegen. Allerdings verlange Art. 3 Abs. 1 GG stets auch eine gleichheitsgerechte Ausgestaltung der Bemessungsgrundlage einer Steuer. Die Bemessungsgrundlage müsse, um die gleichmäßige Belastung der Steuerpflichtigen zu gewährleisten, so gewählt und ihre Erfassung so ausgestaltet sein, dass sie den mit der Steuer verfolgten Belastungsgrund in der Relation der Wirtschaftsgüter zueinander realitätsgerecht abbildet.

Das BVerfG führt fort, dass Abweichungen von der mit der Wahl des Steuergegenstandes einmal getroffenen Belastungsentscheidung sich indessen ihrerseits am Gleichheitssatz messen lassen müssen. Demgemäß bedürften sie eines besonderen sachlichen Grundes, der die Ungleichbehandlung zu rechtfertigen vermag. Dabei stiegen die Anforderungen an den Rechtfertigungsgrund mit dem Ausmaß der Abweichung und ihrer Bedeutung für die Verteilung der Steuerlast insgesamt. Es hält sodann fest, dass die Aussetzung einer erneuten Hauptfeststellung der Einheitsbewertung über einen langen Zeitraum systembedingt in erheblichem Umfang zu Ungleichbehandlungen durch ungleiche Bewertungsergebnisse führe.

Auch das Ziel der Verwaltungsvereinfachung könne die durch die andauernde Aussetzung des Hauptfeststellungszeitpunkts verursachten Wertverzerrungen nicht rechtfertigen.

Fristen

Das BVerfG hat die Fortgeltung der für verfassungswidrig befundenen Normen in zwei Schritten angeordnet. Zum einen gelten sie für die in der Vergangenheit festgestellten Einheitswerte und die darauf beruhende Erhebung von Grundsteuer sowie darüber hinaus in der Zukunft zunächst bis zum 31. Dezember 2019. Bis zu diesem Zeitpunkt hat der Gesetzgeber eine Neuregelung zu treffen.

Ohne diese Fortgeltungsanordnung hätte nach den Darlegungen des BVerfG ein enormer Verwaltungsaufwand gedroht, wenn noch nicht bestandskräftige Einheitswertbescheide - und in deren Folge auch die darauf beruhenden Grundsteuerbescheide - in einer angesichts der großen Zahl von Grundsteuerschuldnern aller Voraussicht nach erheblichen Größenordnung aufgehoben oder geändert und zumindest zum Teil rückabgewickelt werden müssten. Die Probleme wären dadurch verschärft worden, dass die Aufarbeitung dieser Fälle erst nach Inkrafttreten und Umsetzung der Neuregelung auf der Bewertungsebene und damit erst viele Jahre nach Verkündung dieses Urteils hätte erfolgen können. Für die Zukunft bestünde angesichts der erheblichen finanziellen Bedeutung der Grundsteuer für die Kommunen die ernsthafte Gefahr, dass viele Gemeinden ohne die Einnahmen aus der Grundsteuer in gravierende Haushaltsprobleme gerieten.

Sobald der Gesetzgeber eine Neuregelung getroffen hat, gelten die beanstandeten Bewertungsregeln noch für weitere fünf Jahre fort, aber nicht länger als bis zum 31. Dezember 2024.

Die ungewöhnliche Anordnung der Fortgeltung nach der Verkündung der Neuregelung ist nach Auffassung des BVerfG durch die besonderen Sachgesetzhkeiten der Grundsteuer geboten und sei von daher ausnahmsweise gerechtfertigt. Zur bundesweiten Neubewertung aller Grundstücke bedürfe es eines außergewöhnlichen Umsetzungsaufwandes im Hinblick auf Zeit und Personal. Vor diesem Hintergrund hält das BVerfG die Fortgeltung der alten Rechtslage für weitere fünf Jahre geboten aber auch ausreichend, um im Falle einer Neuregelung die dadurch geschaffenen Bewertungsbestimmungen umzusetzen und so während dieser Zeit die ansonsten drohenden gravierenden Haushaltsprobleme zu vermeiden.

Wegen der weiteren Einzelheiten nehmen wir auf das beigelegte Urteil des BVerfG Bezug.

Wertung

Das Präsidium des Deutschen Landkreistages (DLT) hat am 11. April 2018 dazu aufgerufen, die notwendige Neuregelung zügig auf den Weg zu bringen.

Die vorliegenden Alternativen müssen nun anhand des Urteils auf ihre sachliche, zeitliche und politische Umsetzbarkeit geprüft werden. Aus Sicht des DLT stellt das Modell des Bundesrates dabei eine solche Alternative dar. Mit den darin enthaltenen erweiterten Gestaltungs- und Differenzierungsmöglichkeiten von Land und Kommunen ließen sich die meisten der politisch nicht gewollten Belastungssituationen korrigieren bzw. zumindest deutlich entschärfen. Dies gilt sowohl für Belastungsunterschiede innerhalb einer Kommune als auch zwischen Kommunen sowie ebenso für die Wirkungen der reformierten Grundsteuer im reformierten Länderfinanzausgleich.

Das Präsidium des DLT hat gleichfalls deutlich gemacht, dass die nun anstehende Reform nicht mit überzogenen Erwartungen befrachtet werden dürfe. Eine Belastungsneutralität für den Einzelnen widerspräche dabei bereits den wesentlichen Darlegungen des BVerfG und sei mit den Anforderungen des Urteils schlichtweg nicht vereinbar.

Es warnte auch davor, seitens des Bundes den Grundstücksbesitzern und Mietern Aufkommensneutralität zu versprechen. Dies liege mit Blick auf das kommunale Hebesatzrecht nicht abschließend in seiner Hand und müsse auf Ebene der betroffenen Städte und Gemeinden vor dem Hintergrund der neuen Besteuerungsgrundlagen eigens entschieden und angegangen werden.



Theel

Anlage