

## **BVerfG: Einheitsbewertung für Zwecke der Grundsteuer ist verfassungswidrig**

Mit Urteil vom 10. April 2018 hat das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) die Einheitsbewertung für Zwecke der Grundsteuer für mit Art. 3 Abs. 1 GG unvereinbar erklärt und den Gesetzgeber bis zum 31. Dezember 2019 zu einer Neuregelung aufgefordert.

### **Hintergrund**

Die Grundsteuer bemisst sich, neben der Steuermesszahl und dem Hebesatz, nach dem sog. Einheitswert.

Nach der erstmaligen Feststellung der nach den entsprechenden Regelungen im Bewertungsgesetz ermittelten Einheitswerte auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.1964 (alte Bundesländer) bzw. 01.01.1935 (neue Bundesländer) sah die ursprüngliche gesetzliche Regelung eine Neubewertung alle sechs Jahre vor.

Bekanntermaßen hat es keine weiteren Hauptfeststellungen gegeben, sodass die Wertverhältnisse 1964/1935 noch heute unveränderte Gültigkeit für die Bemessung der Grundsteuer haben.

### **Anmerkung**

Das Bundesverfassungsgericht hatte nun über die Vereinbarkeit der Einheitsbewertung mit dem Grundgesetz zu entscheiden.

Das BVerfG hat die Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer für mit dem allgemeinen Gleichheitssatz (Art. 3 Abs. 1 GG) unvereinbar erklärt. Auch wenn sich die Entscheidung unmittelbar nur auf die alten Bundesländer bezieht, kann für die neuen Bundesländer nichts Anderes gelten, da der Einheitswertermittlung noch ältere Wertverhältnisse zu Grunde gelegt werden.

In seinen Erwägungen stützt sich der Senat insbesondere auf die wertverzerrenden Auswirkungen des Aussetzens der allgemeinen regelmäßigen Neubewertung als dem zentralen Element des bisherigen Bewertungssystems. Der Senat sieht es als gegeben an, dass hierdurch Wertverzerrungen bei der Einheitsbewertung nicht nur in Einzelfällen, sondern „flächendeckend, zahlreich und auch in ihrem jeweiligen individuellen Ausmaß vielfach erheblich“ auftreten. Konkret geht es um die Nichtberücksichtigung bestimmter im Zeitablauf eintretender wertprägender Merkmale wie z.B. Eingemeindungen, Altersunterschiede von Gebäuden, Veränderungen am oder im Gebäude und Veränderungen in der Qualität der Lage.

Das BVerfG betont zwar, dass der Gesetzgeber bei der Wahl der Bemessungsgrundlage und bei der Ausgestaltung der Bewertungsregeln einen großen Spielraum habe und sich bei der Wahl des geeigneten Maßstabes auch erheblich von Praktikabilitätsabwägungen leiten lassen darf. Dies gelte aber nur, solange sie geeignet sind, den Belastungsgrund der Steuer zu erfassen und dabei die Relation der Grundstücke zueinander realitätsgerecht abzubilden. Die Grenzen dieses Spielraums seien erreicht, wenn die Regelungen zu teilweise realitätsferner Bewertung führen. Dies gelte auch, wenn andernfalls ein großer Verwaltungsaufwand drohe und die Höhe der Steuer gering sei.

Das BVerfG weist in seiner Entscheidung darauf hin, dass die eingetretene Auseinanderentwicklung von Verkehrswert und Einheitswert für sich genommen wohl nicht verfassungswidrig sei, solange das Verhältnis der Einheitswerte untereinander in Relation zum Verkehrswert gleichbleibe. Die bisherigen Bewertungsregelungen können diese verfassungsrechtlichen Anforderungen indes nicht erfüllen.

### **Auswirkung**

Informierte Kreise waren auch nach der mündlichen Verhandlung am 16.01.2018 davon ausgegangen, dass das BVerfG dem Gesetzgeber einen großzügigen Zeitplan für die Neufassung der Bewertung aufgeben würde. Diese Vermutung hat sich im Wesentlichen durch ein zweistufiges Verfahren bestätigt.

Der Gesetzgeber wurde verpflichtet bis zum 31.12.2019 Neuregelungen zur Bewertung zu treffen. Die Verletzung des Art. 3 Abs. 1 führt nicht zur Nichtigkeit der Regelungen zur Einheitsbewertung, sondern zur Feststellung ihrer Unvereinbarkeit mit dem Gleichheitssatz. Im Ergebnis bedeutet dies, dass die verfassungswidrigen Regeln bis zu diesem Zeitpunkt wie bisher weiter angewendet werden dürfen.

Sofern der Gesetzgeber bis zum 31.12.2019 Neuregelungen getroffen hat, gelten die bisherigen als verfassungswidrig erkannten Regelungen fünf Jahre nach deren Verkündung, aber nicht länger als bis zum 31.12.2024 fort. Demnach dürfen spätestens ab dem 01.01.2025 keine Grundsteuerbelastungen mehr auf die bisherigen Bewertungsregelungen gestützt werden.

Das BVerfG begründet die ungewöhnliche Anordnung der Fortgeltung bis längstens zum 31.12.2024 im Wesentlichen damit, da anderenfalls die ernsthafte Gefahr bestünde, dass viele Gemeinden ohne die Einnahmen aus der Grundsteuer in gravierende Haushaltsprobleme gerieten.

Nach der Entscheidung des BVerfG und in Anbetracht der über die beiden Schritte insgesamt vergleichsweise langen Fortgeltungsdauer stehen nunmehr wieder unterschiedliche Modelle zur Neuregelung im Raum:

Die Betonung des weiten Spielraums durch das BVerfG wird voraussichtlich die Befürworter des Südländermodells (sog. wertunabhängiges Modell) auf den Plan rufen, noch stärker für das Modell einzutreten. Bei diesem Verfahren bilden die Grundstücksfläche und die Gebäudenutzfläche die Bewertungsbasis der Grundsteuer. Unterschiedliche Nutzungen könnten dabei über entsprechende Äquivalenzzahlen berücksichtigt werden. Regelmäßige Erhöhungen der Grundsteuer sind bei diesem Modell nicht zu erwarten. Das Verfahren wird als leichter administrierbar, transparenter und somit weniger streitanfällig propagiert. Kritiker entgegnen, das Verfahren führe zu größeren Ungenauigkeiten, da die Gebäude zu pauschal bewertet würden.

14 Bundesländer haben sich in der vergangenen Legislaturperiode indessen für das komplexere Kostenwertmodell ausgesprochen. Dieses Modell kombiniert den anhand des Bodenrichtwerts ermittelten Bodenwert mit pauschalierten Gebäudeherstellungskosten nach Alterswertminderung. Das Modell erfordert somit eine vergleichsweise deutlich aufwendigere Bewertung sämtlicher Grundstücke. Zudem geht mit einer Steigerung der Bodenrichtwerte grundsätzlich auch eine Steigerung der Grundsteuer einher.

Seit geraumer Zeit werden auch die Stimmen für ein reines Bodenwertmodell (Grundstücksfläche x Bodenrichtwert) lauter. Für dieses Verfahren spricht die einfache Anwendbarkeit. Zudem bietet es laut den Befürwortern Anreize, unbebautes Bauland zu bebauen, da die Grundsteuer mit der Bebauung nicht steige.

Es bleibt zu hoffen, dass sich die politischen Akteure bereits Anfang 2019 auf ein praktikables Bewertungsmodell einigen, um den Steuerpflichtigen möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Planung und Umsetzung zu geben.

Unabhängig von der Wahl des Verfahrens ist – insbesondere bei Nicht-Wohngebäuden – unter Geltung neuer Bewertungsregelungen vermutlich mit höheren Grundsteuerfestsetzungen zu rechnen.

#### **Fundstelle**

BVerfG, Urteil vom 10.04.2018, [1 BvR 889/12](#), [1 BvR 639/11](#), [1 BvL 1/15](#), [1 BvL 12/14](#), [1 BvL 11/14](#) (Vorgehend: BFH, Beschluss vom 22.10.2014, II R 16/13, siehe [Deloitte Tax-News](#)) Pressemitteilung [Nr. 21/2018](#) vom 10.04.2018

## Ihre Ansprechpartner

**Martin Görlitz**

Senior Manager

[mgoerlitz@deloitte.de](mailto:mgoerlitz@deloitte.de)

Tel.: +49 30 254 68 -120

Private Company Services (Real Estate)

**Jonas Schneider, LL.M.**

Manager

---

[www.deloitte-tax-news.de](http://www.deloitte-tax-news.de)

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko. Deloitte GmbH übernimmt keinerlei Garantie oder Gewährleistung noch haftet sie in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grunde empfehlen wir stets, eine persönliche Beratung einzuholen.

This client information exclusively contains general information not suitable for addressing the particular circumstances of any individual case. Its purpose is not to be used as a basis for commercial decisions or decisions of any other kind. This client information does neither constitute any advice nor any legally binding information or offer and shall not be deemed suitable for substituting personal advice under any circumstances. Should you base decisions of any kind on the contents of this client information or extracts therefrom, you act solely at your own risk. Deloitte GmbH will not assume any guarantee nor warranty and will not be liable in any other form for the content of this client information. Therefore, we always recommend to obtain personal advice.