

Kompliziert und uneinheitlich

Die Grundsteuer ist die stille Größe unter den hierzulande erhobenen Finanzabgaben, dabei spült sie Jahr für Jahr Milliarden in die Kassen der Kommunen.

Wer kennt Sie nicht, die sogenannte Steuerspirale. Jedes Jahr veröffentlicht das Bundesministerium für Justiz diese grafische Darstellung der Steuereinnahmen von Bund, Ländern und Gemeinden.

Direkt hinter dem fortwährend in der Politik diskutierten und in Frage stehenden Solidaritätszuschlag rangiert dabei eine Steuerart, die in der öffentlichen Diskussion kaum vorkommt: die Grundsteuer. Dabei müssen jeder Immobilienbesitzer und die meisten Wohnungsmieter diese Steuer an den Staat abführen. Mit einem Jahresvolumen in Höhe von 12,017 Milliarden Euro stellt die Grundsteuer die neunte Position der jährlichen Steuereinnahmen in der Steuerspirale für 2012 dar. Sie liegt somit noch vor der Kfz-Steuer, der Erbschaft- und Schenkungsteuer oder der Stromsteuer.

Die Grundsteuer ist eine sogenannte „Gemeindesteuer“: Die Städte und Gemeinden bestimmen, ob und in welcher Höhe in ihrem Gebiet Grundsteuer für Immobilien erhoben wird. Und dies scheint der Grund, weshalb diese individuelle und flexible Einnahme-Quelle der Kommunen offensichtlich nur selten in Frage gestellt wird. Welcher Immobilienbesitzer oder Mieter hinterfragt die zu zahlende Grundsteuer? Macht Sie doch für die meisten Eigentümer normaler Eigenheime nur ein paar 100 Euro im Jahr aus.

Gründe für eine Diskussion über Rechtfertigung und Gerechtigkeit gibt es dennoch sehr viele.

Einer der wesentlichsten Gründe findet sich in der Ermittlung der Bemessungsgrundlage der Grundsteuer. Neben der Wertermittlung von Immobilienvermögen für die Ertragsteuer (gemeiner Wert), der Erbschaft- und Schenkungsteuer (Vergleichswert, Ertragswert und Sachwert) und der Bewertung für die Grunderwerbsteuer in Sonderfällen (Bedarfswert) kennt das deutsche Bewertungsgesetz den Einheitswert für Immobilien. Alle diese Wertermittlungen erfolgen in den verschiedenen Kommunen nach eigenen und unterschiedlichen Regelungen.

Der Einheitswert einer Immobilie ist direkte Grundlage für die weiterführende Ermittlung der Grundsteuer. Jedoch die wenigsten

Steuerpflichtigen kennen diesen Wert oder errahnen, wie er ermittelt wird.

Die erste Absurdität liegt in der Unterscheidung zwischen alten und neuen Bundesländern. Werden die Einheitswerte in den alten Bundesländern auf einen Wertfeststellungszeitpunkt zum 01.01.1964 ermittelt, gilt für die neuen Bundesländer der 01.01.1935. Ein Faktum, welches über 20 Jahre nach der Wiedervereinigung für Irritationen sorgen kann und sollte und insbesondere in Berlin kaum zu verstehen sein dürfte.

Neben der Wertermittlung in Währungen, welche längst nicht mehr gültig sind (Deutsche Mark und Reichsmark), ist es einem Normalbürger kaum verständlich zu machen, dass ein in 2013 errichtetes Eigenheim auf einen Stichtag in 1964 oder gar 1935 zu bewerten sei.

Ein weiterer kritischer Punkt liegt in der Wertermittlung des Einheitswertes als solche. Für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und Geschäftsgrundstücke wird nach einem Ertragswertverfahren bewertet. Als Auffangbewertung gilt für sonstige Grundstücke das Sachwertverfahren.

Im Ertragswertverfahren wird das Zwölfwache der für Januar 1964 geltenden Monatsmiete zu Grunde gelegt und mit einem Vervielfältiger in Abhängigkeit der Gemeindengrößenklasse sowie diversen Abschlägen multipliziert. Spätestens jetzt ist der Normalbürger überfordert.

Nicht anders stellt sich der Sachwert dar. Vereinfacht erklärt sich dieser Wert durch die Multiplikation der Nutzfläche einer Immobilie mit einem Gebäudenormalherstellungswert je Quadratmeter. Diesen Gebäudenormalherstellungswert zu begreifen, treibt jedoch die meisten unserer Berufskollegen fachlich in die Enge und kann einem normalen Steuerpflichtigen ebenso kaum erläutert werden.

Mit der Komplexität und offensichtlichen Unklarheiten in der Besteuerung führt die Wertermittlung des Einheitswertes zu einem unverhältnismäßigen Verwaltungsaufwand seitens der Finanzbehörden. Regelmäßig ist die Einheitsbewertung Gegenstand der Steuergerichtsbarkeit. Die Steuerpflichtigen stellen sich aus Gründen der Wirtschaftlichkeit selten diesem Aufwand, weshalb die Ermittlung der Grundsteuer auf Sachlagen fundiert, welche im Wesentlichen von der Finanzverwaltung vorgegeben werden. Eine detaillierte Prüfung erfolgt in den seltensten Fällen.

Dieser Misstand ist der Politik bekannt, jedoch währt die angestrebte Reform der Grundsteuer seit fast 18 Jahren. Damals versuchte das Bundesland Bayern eine entsprechende Änderung in der Besteuerungssystematik zu bewirken.

Wir beraten Sie gern



Foto: Schnusenberg GbR

Schnusenberg-Steuerberater
Michael Obst-Bechstedt

Das Steuerberatungsunternehmen Schnusenberg GbR aus Rheda-Wiedenbrück ist auch in der Beratung zur Einheitsbewertung und Grundsteuerermittlung ein kompetenter Partner. Insbesondere für Immobiliengesellschaften, kann die Auseinandersetzung mit der ordnungsgemäßen Einheitsbewertung bares Geld wert sein. Die Grundsteuer ist kein einmaliger Vorgang. Sie wird jedes Jahr erneut auf Basis des Einheitswertes ermittelt und ist zu zahlen. Speziell bei Immobilienneubauten empfehlen wir eine enge Begleitung der Einheitsbewertung durch den Steuerberater, da Grundlagen geschaffen werden, welche noch Jahre nachwirken.

*Schnusenberg GbR, Steinweg 6-8,
33378 Rheda-Wiedenbrück, Tel. 05242/96050*