

Was tut sich bei der Einheitsbewertung?

Das Verfassungsgericht überprüft derzeit die Einheitswerte für die Grundsteuer. Ralf Stephany, Geschäftsführer der PARTA Buchstelle für Landwirtschaft und Gartenbau GmbH in Bonn, nahm als Vertreter des Deutschen Bauernverbandes an dieser Anhörung in Karlsruhe teil. Hier sein Bericht.

Der 1. Senat des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) hat am Dienstag vergangener Woche unter Vorsitz von Ferdinand Kirchhof eine öffentliche Anhörung zur Einheitsbewertung für das Immobilienvermögen durchgeführt. Ausgangspunkt der Verfassungsbeschwerde waren Klagen von Immobilienbesitzern, die bemängelten, dass die Einheitsbewertung von 1964, in den neuen Bundesländern sogar von 1935, heute noch als Grundlage für die Feststellung der Grundsteuer B herangezogen wird. Die Verfassungsrichter ließen kein gutes Haar an dem Gesetzgeber, weil er es nicht verstanden hat, seit 54 Jahren eine Neubewertung des Grundvermögens durchzuführen.

Die Bundesregierung wies in dem Verfahren immer wieder darauf hin, dass die Grundsteuer mit einem Aufkommen von zuletzt 14 Mrd. € eine wichtige Einnahmequelle der Kommunen sei und circa 15 % der Einnahmen der Gemeinden ausmache. Im Übrigen sei es äußerst schwierig, für ungefähr 35 Mio. Bewertungseinheiten (Grundstücke, Gebäude, L+F-Flächen) und dem derzeitigen Personalabbau in der Finanzverwaltung eine Neubewertung umzusetzen. Im Übrigen sei der Einzelne von

der Grundsteuer B nur äußerst gering belastet und die Gemeinden hätten es schließlich in der Hand, mit ihren Hebesätzen eine ausgewogene Grundsteuerbelastung herzustellen.

► Umsetzungsfrist von zehn Jahren zu lang

In ihren Fragen ließen die Verfassungsrichter kein gutes Haar an dieser Argumentation der Bundesregierung und fragten kritisch nach den derzeitigen politischen Bemühungen zwischen Bund und Ländern zur Reformierung der Grundsteuer und der Einheitsbewertung. Die von der Politik genannte und geforderte Umsetzungsfrist von circa zehn Jahren bis 2027 hielten die Verfassungsrichter für viel zu lang, um ein möglicherweise verfassungswidriges Gesetz weiterhin anwenden zu können. Zum Ende der Anhörung kristallisierte sich immer mehr heraus, dass alle Beteiligten, auch Bund und Länder, davon ausgehen, dass die Einheitswerte für Zwecke der Grundsteuer nicht mehr zeitgemäß ermittelt werden und die Politik eine Übergangsfrist für eine Neuregelung zwingend benötigt. Die Verfassungsrichter gaben aber schon zu er-

kennen, dass sie bei einer möglichen Verfassungswidrigkeit auf keinen Fall eine lange Frist dem Gesetzgeber zugestatten werden.

Die Einheitsbewertung der Land- und Forstwirtschaft wurde nur am Rande vom BVerfG thematisiert. Es ist aber klar, dass bei einem Verwerfen der Einheitsbewertung für die Grundsteuer B auch die Land- und Forstwirtschaft mit der Grundsteuer A davon betroffen ist, weil der Wohnungswert als Bestandteil des landwirtschaftlichen Einheitswerts nach den gleichen Kriterien ermittelt wird wie der Einheitswert für Ein- oder Zweifamilienhäuser.

Das Verfassungsgericht wies darauf hin, dass es die große außersteuerliche Anwendung der Einheitswerte in der Land- und Forstwirtschaft kennt und dies bei der Entscheidung auch berücksichtigen wird. So ist der Einheitswert Anknüpfungspunkt in der Höfeordnung, der landwirtschaftlichen Sozialversicherung und auch Maßstab für den Beitrag zur Landwirtschaftskammer. Zuletzt hatte das Verfassungsgericht in seiner Entscheidung zur Erbschaftsteuer anerkannt, dass es gerechtfertigt ist, land- und forstwirtschaftliches Vermögen nach eigenen Gesichtspunkten zu bewerten. Von daher ist zu hoffen, dass das Verfassungsgericht auch hier die besonderen Belange der Land- und Forstwirtschaft fest im Blick hat.

► Entscheidung Mitte 2018

Das BVerfG hat eine Entscheidung für Mitte des Jahres 2018 angekündigt. Erst dann kann man auch erkennen, ob der gegenwärtige Zustand eventuell noch einige Jahre fortbesteht, bis der Gesetzgeber eine Neuregelung auf den Weg bringt. Es gibt derzeit eine Länderinitiative von 14 Bundesländern für eine neue Einheitsbewertung für Zwecke der Grundsteuer. Nur Bayern und Hamburg haben sich dieser Initiative nicht angeschlossen. Ob daher diese Initiative im Deutschen Bundestag eine Mehrheit bekommt, ist offen. Der DBV hat sich frühzeitig in die Diskussion der Neufassung der Einheitswerte für Zwecke der Grundsteuer eingebracht und in einer ausführlichen Stellungnahme die Besonderheiten der Land- und Forstwirtschaft herausgestellt. Insbesondere muss der Bodenwert mit seiner Ertragsfähigkeit weiterhin Maßstab für die Ertragsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens sein. ◀



Die aktuelle Bodenschätzung ist heute noch Maßstab für die Ertragsfähigkeit der Betriebe.

Foto: landpixel



Auch Wohnhäuser landwirtschaftlicher Betriebe sind von der Verfassungsbeschwerde zu den Einheitswerten betroffen.

Foto: agrar-press