



Prof. Dr. Heribert Heckschen  
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12  
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0  
Fax 0351 473 05 10

# Verfassungswidrigkeit der Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer

13.04.2018

## Leitsatz

Die alten Regelungen des Bewertungssystems zur Einheitsbewertung von Grundvermögen sind veraltet und führen zu erheblichen Ungleichbehandlungen ohne ausreichende Rechtfertigung.

## Sachverhalt

Die Kläger sind gegen die von den Finanzgerichten festgelegten Einheitswerte von bebauten Grundstücken in verschiedenen „alten“ Bundesländern vorgegangen um feststellen zu lassen, dass mit der Anwendung der einschlägigen Vorschriften des Bewertungsgesetzes gegen den allgemeinen Gleichheitsgrundsatz verstoßen wurde und diese demnach verfassungswidrig sind. Die aktuelle Bemessung der Grundsteuer erfolgt noch auf den Hauptfeststellzeitpunkt von 1964. Die gesetzlich festgeschriebene periodische Wiederholung der Hauptfeststellung (Wertfeststellung) erfolgte wegen der Regelung, die nächste Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes wurde durch besonderes Gesetz bestimmt, nie. Bis heute ist ein derartiges Gesetz nicht verabschiedet worden.

## Entscheidung

Die Regelungen des Art. 3 Abs. 1 GG räumen für die Ausgestaltung der Vorschriften zur Bewertung einer steuerlichen Bemessungsgrundlage einen weiten Spielraum ein, den der Gesetzgeber ausschöpfen kann. Dies setzt aber voraus, dass ein Bewertungssystem angewandt wird, welches die Relationen der Wirtschaftsgüter realitätsgerecht darstellt. Das verlangt auch der Gleichbehandlungsgrundsatz im Steuerrecht, wonach die Steuerpflichtigen rechtlich und tatsächlich gleich mit Steuern belastet werden müssen. Für Abweichungen bedarf es eines besonderen sachlichen Grundes.

Alleine die Erleichterung des Verwaltungsaufwandes durch anhaltendes Aussetzen des Hauptfeststellungszeitpunktes ist nicht ausreichend um ein dysfunktionales Bewertungssystem zu rechtfertigen. Die regelmäßigen Hauptfeststellungen sind elementar für das System der Einheitsbewertungen und sichern die realitätsnahe Wertberechnung. Diese müssen sich, hinsichtlich Art und Umfang, am Verkehrswert messen lassen.

Durch aussetzen der Hauptfeststellungen seit 1964 trat eine erhebliche Wertverzerrung bei der Einheitsbewertung von Grundstücken ein, welche zu entsprechenden Ungleichbehandlungen bei der Erhebung der Grundsteuer führt.

Typisierungs- und Pauschalisierungsgründe, die zur Vernachlässigung des Einzelfalles führen, sind im Steuerrecht zwar gestattet, wenn das Verhältnis zwischen, durch Typisierung erwachsendem Vorteil und damit verbundener Ungleichheit in einem rechten Rahmen bleibt, diese Typisierung auch dem tatsächlich typischen Fall entspricht und wenn dies durch einen sachlichen, vernünftigen Grund gerechtfertigt wird. Die dadurch entstandene Wertverzerrung fällt aber deswegen nicht in den erlaubten Bereich der Pauschalisierung, da der



Prof. Dr. Heribert Heckschen  
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12  
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0  
Fax 0351 473 05 10

Wegfall der periodischen Hauptfeststellung nicht der typische Fall sein kann.

Daraus folgt die Unvereinbarkeit der Regelungen mit dem Gleichbehandlungsgrundsatz und damit verbunden die Verfassungswidrigkeit des Bewertungsgesetzes zur Einheitsbewertung.

## Praxishinweis

Das Bundesverfassungsgericht hat dem Gesetzgeber eine Frist bis zum 31.12.2019 eingeräumt, eine neue gesetzliche Regelung zu treffen. Mindestens so lange bleiben die alten, verfassungswidrigen Regeln weiter anwendbar. Ab dem Zeitpunkt der Verkündung einer Neuregelung dürfen sie noch weitere 5 Jahre, längstens bis zum 31.12.2024, angewendet werden. Es kommt demnach nicht zu rückwirkenden Änderungen oder Steuererhöhungen.

Betroffen sind nicht nur Immobilienbesitzer, sondern auch viele Mieter, da die Grundsteuer oft über die Nebenkosten auf die Mieter umgelegt wird.

Die Grunderwerbsteuer stellt für die Kommunen im Land eine nicht zu vernachlässigende Einnahmequelle dar. Sie könnten mit einer angepassten Festlegung des Grundsteuerhebesatzes eine mögliche Mehrbelastung des Steuerzahlers verhindern. Der Hebesatz der Kommunen ist neben der sogenannten Steuermesszahl und dem Einheitswert die Grundlage zur Bemessung der Grundsteuer.

In der Vergangenheit gab es bereits Vorschläge der Länder zu Neuregelungen zur Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes. Der erste Vorschlag, das Äquivalenzmodell, wurde besonders von Bayern und Hamburg unterstützt. Bei diesem Modell ist ausschließlich die Größe von Gebäuden und Grundstücken ausschlaggebend. Ein anderes Modell wurde von der Mehrheit der Länder befürwortet. Bei diesem Kostenwertmodell richtet sich die Bestimmung des Einheitswertes nach dem Bodenrichtwert, der sich durch die Verkäufe von Grundstücken in der Umgebung berechnet. Maßgebend wären die Grundfläche und die pauschalen Herstellungskosten die einen Kostenwert ergeben, bei dem eine Minderung, je nach Alter, um bis zu 70 Prozent vorgenommen werden kann. Eine Mischform beider Modelle wäre ebenfalls denkbar. Auch eine reine Bodensteuer die einzig an den Wert des Bodens und nicht auf den Wert der Bebauung anknüpft, wird in Betracht gezogen, da dies Spekulationen erschwert. Die Große Koalition zieht eine sogenannte Grundsteuer C in Betracht, welche eine deutlich höhere Steuer für unbebaute Grundstücke bedeuten würde.

Rein formal bezieht sich das Urteil wegen der alleinigen Klagen aus den „alten“ Bundesländern auch nur auf diese. Da der Einheitswert aber auch in den „neuen“ Bundesländern seit 1935 nicht mehr angepasst worden ist, wird die Neuregelung wohl auch in diesen zum Tragen kommen.