



10.03.21

RECHT & STEUERN

„Beim Bundesmodell ist der Aufwand wohl am größten“

Von Alexandra Jarchau

Einige Bundesländer haben sich noch nicht entschieden, ob sie zur Neuberechnung der Grundsteuer das Bundesmodell umsetzen oder die Öffnungsklausel nutzen werden. Rechtsanwalt und Steuerberater Dominik Berka über die Vor- und Nachteile der verschiedenen Modelle.

Herr Berka, warum fällt die Entscheidung für eines der Modelle so schwer?

Welches Modell die Bundesländer wählen ist natürlich eine politische Entscheidung. Die Entscheidungsträger wollen einerseits ein einfaches Modell haben, andererseits aber auch ein Modell, das wertbildende Faktoren wie unterschiedliche Standorte berücksichtigt. Bayern hat mit dem Flächenmodell zum Beispiel ein sehr einfaches Modell gewählt. Das reine Flächenmodell unterscheidet aber nicht zwischen unterschiedlichen Immobilienstandorten. Es ist schwierig, den Bürgern, die auf dem Dorf wohnen, zu vermitteln, dass sie – im Fall eines gleichen gemeindlichen Hebesatzes – die gleiche Grundsteuer zahlen müssen wie die Bürger, die in der Münchener Innenstadt wohnen.

Welches Modell ist denn Ihrer Meinung nach das beste?

Beim bisherigen System haben letztlich die veralteten Einheitswerte und die unterschiedlichen Bemessungsgrundlagen zur Verfassungswidrigkeit geführt. Vor diesem Hintergrund erscheint ein einfach umzusetzendes Modell mit wenigen Variablen, wie etwa das Flächenmodell am ehesten geeignet – allerdings nicht in seiner Reinform. Meiner Meinung nach sollte schon zwischen den Wohnlagen, beziehungsweise Bezirken unterschieden werden. In Hamburg gibt es zum Beispiel in mäßigeren Wohnlagen einen Abschlag. Auch Hessen will den Regionalfaktor mit einbeziehen. Dort soll mit dem Bodenrichtwert berechnet werden, wie weit der Wert vom Durchschnitt der Gemeinde abweicht. Das scheint mir sachgerecht.

Welche Nachteile hat das Bundesmodell?

Das Bundesmodell ist sehr kompliziert. Die Bürger müssen viele Werte wie Grundstücksfläche, Bodenrichtwert, Immobilienart, Alter des Gebäudes und Mietniveaustufe ermitteln und einreichen. Das Modell kommt auch nicht ohne Steuererklärung aus. Bisher mussten Grundstücksbesitzer nur bei Bebauung oder Umbau eine Erklärungen abgeben. In Deutschland haben wir viele Bestandsgebäude, bei denen 30 Jahre lang keine Steuererklärung abgegeben wurde – mit dem Bundesmodell wird sie fällig.



Fotoquelle: GSK Stockmann

Dominik Berka, Rechtsanwalt
und Steuerberater

Wie hoch ist der Verwaltungsaufwand für die Finanzverwaltungen der Länder und Kommunen?

Der Aufwand kommt auf das Modell an. Beim Bundesmodell ist er wohl am größten. Nachdem die Bürger die Werte ermittelt haben, muss die Finanzverwaltung prüfen. Wenn man pro Grundstück eine halbe Stunde veranschlagt, wären das bei rund 36 Millionen Grundstücken bundesweit immerhin 18 Millionen Arbeitsstunden. Das Flächenwert- und das Bodenwertmodell haben hier einen entscheidenden Vorteil, da die maßgeblichen Werte, Grundstücks- und Gebäudeflächen, grundsätzlich automatisiert berechnet werden können. In naher Zukunft sollen hierfür Geobasisinformationen im bundesweiten „Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem“ (ALKIS) vorhanden sein. Wenn die Grundstückswerte digitalisiert sind, wird die Ermittlung weitaus schneller gehen.

Wie können die Kommunen sichergehen, dass sich ihre Einnahmen nicht verringern?

Ab Januar 2022 werden die Finanzämter die neuen Grundsteuerwerte ermitteln. Damit können die Kommunen sehen, wie hoch die Einnahmen nach der neuen Regelung wären. Sie können den Einheitswert und Messbetrag jetzt und vorher vergleichen und dann entsprechend die Hebesätze anpassen.

Wie viel Zeit bleibt den Bundesländern, die sich für die Öffnungsklausel entschieden haben, noch, um ein Gesetz zu verabschieden?

Da es bis zur ersten Wertfeststellung kein Jahr mehr dauert, sollten die Bundesländer, die die Öffnungsklausel nutzen, nach meinem

Verständnis dieses Jahr auf jeden Fall noch ein Gesetz erlassen. Das ist auch der Grund, warum Länder, bei denen Wahlen anstehen, sich jetzt für das Bundesmodell entscheiden – die Zeit drängt.

a.jarchau(*)derneuekaemmerer(.)de

INFO

Dominik Berka ist Rechtsanwalt sowie Steuerberater und seit 2012 bei der Kanzlei GSK Stockmann tätig. Zu seinen Schwerpunkten gehört die steuerliche Beratung der öffentlichen Hand sowie öffentlicher Unternehmen.

INFO

Mehr zum Thema Grundsteuer finden Sie auf unserer DNK-Themenseite.