

Einheitsbewertung und Grundsteuer am Beispiel eines Einfamilienhauses

- von Carolin Becker/Gelsenkirchen und Manfred Becker/Brilon -

Bereits zu Beginn der aktuellen Diskussion um die Grundsteuer hat der Finanzrichter Dr. **Michael Balke** in seinem 'immobilien intern'-Spezial Nr. 06/05 vom 9. März 2005 gleich mehrere verfassungsrechtliche Argumente gegen die Grundsteuer herausgearbeitet: Schon vom Ansatz her hält er die Grundsteuer, als Sonderbelastung nur eines bestimmten Vermögensteils, sprich als Sonder-Vermögensteuer des Grundbesitzers, unter Beachtung des Gleichbehandlungsgebots des Artikel 3 Abs. 1 Grundgesetz für verfehlt. Aber auch die Binnenstruktur der Grundsteuer führt zu Ungerechtigkeiten unter den Grundbesitzern „wegen der längst veralteten Einheitswerte“, wie Balke darüber hinaus ausführt und sich deshalb wundert, „warum nicht – aus Gründen allgemeiner Steuergerechtigkeit mit Blick auf andere Vermögensbesitzer (etwa Wertpapiereigner) – die Abschaffung der Grundsteuer für Grundbesitzer politisch diskutiert wird“.

Aktuell hat sich auch das **Finanzgericht des Saarlandes** mit der Problematik beschäftigt (Az. 2 K 59/03). In dem Urteil vom 14. Dezember 2004 ging es um die Rechtmäßigkeit eines Bescheides, mit dem Steuerbürger den Antrag auf Aufhebung des bestandskräftigen Einheitswert- und Grundsteuermeßbescheides begehrt. Inzwischen ist die Nichtzulassungsbeschwerde beim **BFH** unter dem Aktenzeichen II B 36/05 anhängig, nachdem die Klage in erster Instanz abgewiesen wurde. In dem Urteil wird ausgeführt, daß auch nach den Beschlüssen des **Bundesverfassungsgerichts** vom 22. Juni 1995 – sog. Vermögensteuer- und Erbschaftsteuerbeschlüsse – an der Grundsteuer durch die Politik festgehalten wurde und der Gesetzgeber mit der für Änderungen des Grundgesetzes maßgebenden Mehrheit die Grundsteuer als Gemeindefinanzierungsgrundlage sogar in ihrer bisherigen Fassung bestätigt hat. Weiter führt das Finanzgericht aus: „Durch die Bundesverfassungsgerichts-Beschlüsse ist die Erhebung der Vermögensteuer deshalb für verfassungswidrig erklärt worden, weil sie, je nach Art des Vermögens, unterschiedlich belastend wirkte. Dieser Gesichtspunkt ist jedoch bei der Grundsteuer, die lediglich das Grundvermögen belastet, nicht von Bedeutung. Artikel 3 GG spielt daher mit Blick auf eine mögliche Verfassungswidrigkeit keine Rolle, weil gleichwertige bebaute Grundstücke in derselben Weise belastet werden, wobei Differenzierungen lediglich durch die unterschiedlichen gemeindlichen Hebesätze ergeben.“

Insbesondere letzterer Gedanke, der bezüglich des Binnenbereichs der Grundsteuer im Ergebnis auch vom BFH (Az. II B 65/99, BFH NV 2000, 1076) geteilt wird, ist mit der neueren Entwicklung gerade in der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts, nicht mehr vereinbar. Nach Professor Dr. **Roman Seer** (so in Tipke/Lang 18. Aufl., 2005, § 13 Randnummer 204) gilt das Gebot einer realitätsgerechten Wertrelation auch innerhalb derselben Vermögensart: „Die Einheitsbewertung führt zu ganz erheblichen Wertverzerrungen.“

Die 'aktuellen' Einheitswerte sind in den alten Bundesländern auf der Grundlage der Hauptfeststellung auf den 1.1.1964 erstellt worden. Gemäß § 21 Abs. 1 Bewertungsgesetz muß aber alle sechs Jahre eine Hauptfeststellung durchgeführt werden. Dies ist nicht geschehen. Die Anzahl der Fälle, die neu bewertet werden müßten, liegt dabei in Millionenhöhe. Außerdem ist die Hauptfeststellung auf den 1.1.1964 erst nach 10 Jahren auf den 1.1.1974 zur Besteuerung herangezogen worden. Dies läßt schon den Aufwand erkennen. Zwar liegen Grundsteuer-Reformmodelle seit Jahren vor, sie werden aber nur diskutiert.

Basis für die Berechnung der Grundsteuer bildet somit der vom Finanzamt festgestellte Einheitswert. Das Finanzamt übermittelt der zuständigen Stadtverwaltung die Daten (Grundsteuermeßbetrag). Dieser Meßbetrag wird mit dem Hebesatz der Gemeinde multipliziert. Das Ergebnis ist für den Grundstückseigentümer die zu zahlende Grundsteuer. Allerdings hat das Finanzamt für die Ermittlung des Einheitswertes nur geringe Informationsmöglichkeiten. Diese sind u. a. die Mitteilungen der Baubehörden, Veräußerungsmittelungen der Grunderwerbsteuerstelle und die Einheitswerterklärung des Steuerpflichtigen. Diese Mitteilungen werden von der Bewertungsstelle des Finanzamts ausgewertet. Wesentliche Punkte dieser Einheitswerterklärung sind:

- Größe des Grundstücks (bei Einfamilienhäusern 1.500 qm ohne Auswirkung)
- Bauart (A = massiv; B = Fachwerk; C = Fachwerk mit Lehm)
- Wohnfläche (ist bereits in der Mitteilung der Baubehörde enthalten)
- Ausstattung (meistens nur Heizung, Isolierverglasung).

Die Finanzverwaltung ermittelt nunmehr anhand ihres erstellten Mietspiegels (Hauptfeststellung vom 1.1.1964) den Mietwert pro Quadratmeter. **Beispiel:**

$$120 \text{ qm} \times 2,80 \text{ DM pro qm} \times 12 \text{ Monate (Jahresrohmiete)} \times \text{Vervielfältiger} = \text{Einheitswert}$$

Die Wohnfläche und der Vervielfältiger sind dabei u. E. keine streitbaren Punkte. Das Kernproblem dieser Berechnungsmethodik ist die unterschiedliche Anwendung und Pflege des Mietspiegels: Bei einer von uns durchgeführten Studie im vergangenen Jahr sind die unterschiedlichen Ansätze des Mietspiegels aufgefallen, die wir Ihnen tabellarisch am Ende im Überblick dokumentieren. Durch Anfrage bei verschiedenen Finanzämtern (Einheitswertstellen) in den alten Bundesländern, haben wir den Mietwert eines Einfamilienhauses bei gleicher Baubeschreibung eingeholt, und zwar bei **Gemeindegrößenklassen bis 2.000 Einwohnern**. Im einzelnen wurden folgende Bewertungsmerkmale bei der Ermittlung der Jahresrohmiete und des Einheitswertes zugrundegelegt (vgl. nebenstehende Tabelle):

Grundstücksart	Einfamilienhaus
Bauart	Massiv
Wohnfläche	120 qm
Grundstücksfläche	600 qm
Zimmer	5 Zimmer, Küche und Bad
Heizung	Zentralheizung
Fenster	Isolierverglasung
Garage	1
Bezugsfertig	2005
Gemeindegröße	bis 2.000 Einwohner
Verfielfältiger	13

●● Hierbei stellte sich u. a. heraus, daß das Einfamilienhaus mit Mieten von 1,31 DM pro qm bis 4,45 DM pro qm (Hauptfeststellung vom 1.1.1964) bewertet wird ●● Bei der Jahresrohmiete für die Einzelgarage wurden 120 DM bis 360 DM angesetzt ●● Wie Sie der Tabelle weiter entnehmen können, ist außerdem bei der Ermittlung der Jahresrohmiete ein Nord-Süd-Gefälle zu erkennen ●● Da auf den 1.1.1964 die tatsächlichen Mieten aber in den alten Bundesländern für ein Einfamilienhaus in einer Gemeinde bis 2.000 Einwohner derartige Mietdifferenzen nicht ergeben konnten, muß man wohl davon ausgehen, daß der vom Finanzamt erstellte Mietspiegel auf den 1.1.1964 nicht mehr einheitlich gepflegt wird: Offensichtlich übernehmen einige Finanzämter die Miete von den neu errichteten Gebäuden von 1964 noch auf die heutigen Neubauten; andere passen den Mietspiegel laufend an ●● Bei der Erstellung des Mietspiegels auf den 1.1.1964 wurde außerdem für die Hauptfeststellung eine Abstimmung mit den Nachbarfinanzämtern durchgeführt. Hier wurden sachkundige Personen außerhalb der Verwaltung hinzugezogen. Diese Abstimmung scheint es nicht mehr zu geben. Das ist u. E. ein Grund dafür, daß die Differenzen zwischen den Jahresrohmierten so groß sind, somit die heutige Bewertungsmethode als nicht mehr zeitgemäß angesehen werden kann ●● So werden gleichwertig bebaute Grundstücke keineswegs mehr in derselben Weise belastet, wie z. B. das Finanzgerichts des Saarlandes annimmt. Erhebliche Differenzierungen ergeben sich nicht lediglich durch die unterschiedlichen gemeindlichen Hebesätze, sondern schon durch die Wertverzerrungen bei den Einheitswerten.

Die Handhabung des vom Finanzamt geführten Mietspiegels ist auch auf Zweifamilienhäuser, Miet- und Geschäftsgrundstücke sowie landwirtschaftliche Wohngebäude zu übertragen. Jahresrohmierten in Nachbargemeinden dürften nicht so stark variieren. Daß bei einem Massenver-

fahren keine gleichen Werte zu ermitteln sind, ist klar: Aber Einheitswerte mit gleichen Vorgaben und teilweise Differenzen bis zu 400 % kann es als Mietdifferenzen 1964 nicht gegeben haben.

Ein weiterer Mangel ist, daß z. B. ein Ausbau im Einfamilienhaus ohne Baugenehmigung oder eine Luxussanierung dem Finanzamt regelmäßig gar nicht bekannt wird und der Einheitswert auf altem Niveau bleibt. Denn ein Außendienst der Mitarbeiter - im Gegensatz zur GEZ - in den Einheitswertstellen ist eher selten. In einem Brief des **Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen** vom 14. März 2005 an die Autorenschaft wird die Auffassung im wesentlichen bestätigt:

„Die in ihrer Aufstellung enthaltenen Mieten geben das unterschiedliche Mietpreisniveau am 1. Januar 1964 wieder. Bereits damals waren die Mietpreise in den Ballungsräumen und Fremdenverkehrsarten deutlich höher als in strukturschwachen Gebieten. Dies drückt sich folglich zu recht in unterschiedlichen Einheitswerten aus. Schließlich hat z. B. ein in München belegenes Einfamilienhaus einen deutlich höheren Verkehrswert als ein identisches Einfamilienhaus im ländlichen Raum. Gestatten Sie mir zum Schluß noch eine Anmerkung zu der Ihrem Schreiben beigefügten Tabelle. Die darin enthaltenen Berechnungsbeispiele sind bezüglich der bayerischen Finanzämter – abgesehen von geringfügigen Abweichungen bei der Gemeindegröße – durchaus zutreffend. Lediglich bei dem Beispiel Hausen, Finanzamt Dillingen ist der Einheitswert fehlerhaft ermittelt. Er müßte anhand der angegebenen Mietbeträge nahezu doppelt so hoch sein.“

Fazit: Gerade dieser gravierende Unterschied belegt, daß offensichtlich das Binnensystem der Einheitswertbewertung erhebliche Mängel aufweist. Vergleicht man schließlich die Einheitswerte in Bayern mit denen von Schleswig-Holstein, werden diese Unterschiede noch größer. Folglich ergeben sich für das hier zugrundegelegte Vergleichsobjekt als niedrigster Einheitswert 26.000 DM und als höchsten 87.100 DM. Dies hat aber auch steuerlich erhebliche Auswirkungen. Deshalb muß auch unter verfassungsrechtlichem Gesichtspunkt der Einheitsbewertung eine stärkere Bedeutung zukommen, und zwar auch im Rahmen der Kontrolle durch die Gerichte.

Vergleichstabelle der Jahresrohmiete (ohne Gewähr)

PLZ	Finanzamt	Bundesland	Gemeinde	Miete qm/DM (*1)	Garage Jährl./DM	Vervielfältiger	EW DM
21332	Lüneburg	Niedersachsen	Erbstorf	4,40 DM	250,00 DM	13	85.600,00 DM
23701	Eutin	Schleswig Holstein	Braak	3,98 DM	189,00 DM	13	76.900,00 DM
23701	Eutin	Schleswig Holstein	Klein Parin	4,04 DM	189,00 DM	13	78.100,00 DM
23751	Oldenburg	Schleswig Holstein	Harmsdorf	3,98 DM	fehlt	13	74.500,00 DM
23795	Bad Segeberg	Schleswig Holstein	Quaat	4,10 DM	252,00 DM	13	80.000,00 DM
24534	Neumünster	Schleswig Holstein	Braak	4,22 DM	252,00 DM	13	82.381,00 DM
25335	Elmshorn	Schleswig Holstein	Seester	4,48 DM	252,00 DM	13	87.100,00 DM
25524	Itzehoe	Schleswig Holstein	Rahde	4,70 DM	273,00 DM	13	91.390,00 DM
25704	Meldorf	Schleswig Holstein	Wolmersdorf	3,98 DM	252,00 DM	13	77.800,00 DM
25734	Heide	Schleswig Holstein	Ostrohe	3,62 DM	252,00 DM	13	71.000,00 DM
25802	Husum	Schleswig Holstein	Rantrum	3,98 DM	240,00 DM	13	77.600,00 DM
25912	Leck	Schleswig Holstein	Achtrup	3,98 DM	300,00 DM	13	78.400,00 DM
26695	Emden	Niedersachsen	Canhusen	2,90 DM	360,00 DM	13	58.900,00 DM
27226	Sulingen	Niedersachsen	Brockum	3,70 DM	237,50 DM	13	72.300,00 DM
27263	Verden	Niedersachsen	Morsum	2,88 DM	162,00 DM	13	56.000,00 DM
27474	Cuxhaven	Niedersachsen	Gudendorf	3,35 DM	216,00 DM	13	65.500,00 DM
29431	Lüchow	Niedersachsen	Künsche	4,11 DM	264,60 DM	13	76.600,00 DM
31104	Hildesheim	Niedersachsen	Machtsum	3,85 DM	250,00 DM	13	75.300,00 DM
31580	Nieburg	Niedersachsen	Lemke	3,95 DM	151,00 DM	13	75.900,00 DM
31763	Hameln	Niedersachsen	Unsen	3,60 DM	252,00 DM	13	70.600,00 DM
32380	Minden	NRW	Kutenhausen	3,35 DM	240,00 DM	13	65.800,00 DM
32754	Detmold	NRW	Niederschönhagen	2,80 DM	240,00 DM	13	55.500,00 DM
33102	Paderborn	NRW	Bleiwäsche	3,30 DM	180,00 DM	13	64.100,00 DM
33607	Bielefeld-Auß	NRW	Brönninghausen	3,10 DM	300,00 DM	13	61.900,00 DM
34551	Schwalm-Eder	Hessen	Kirchhof	1,85 DM	202,00 DM	13	38.900,00 DM
34551	Schwalm-Eder	Hessen	Rörshein	1,65 DM	240,00 DM	13	34.000,00 DM
34613	Schwalmstadt	Hessen	Cappel	1,65 DM	240,00 DM	13	34.000,00 DM
35004	Michelstadt	Hessen	Elsbach	1,92 DM	180,00 DM	13	38.200,00 DM
35349	Giessen	Hessen	Annerod	3,20 DM	189,00 DM	13	62.400,00 DM

35663	Dillenburg	Hessen	Eibach	2,42 DM	189,00 DM	13	47.600,00 DM
36003	Fulda	Hessen	Gläserzwll	2,94 DM	252,00 DM	13	69.100,00 DM
36224	Hesfeld-Rotenburg	Hessen	Sterkelshausen	1,35 DM	180,00 DM	13	26.000,00 DM
36292	Alsfeld-Lauterbach	Hessen	Heblos	2,80 DM	240,00 DM	13	58.600,00 DM
37070	Göttingen	Niedersachsen	Knutbühren	4,23 DM	228,00 DM	13	82.100,00 DM
37575	Bad Gandersheim	Niedersachsen	Clus	3,65 DM	180,00 DM	13	70.600,00 DM
48205	Warendorf	NRW	Velsen	2,60 DM	240,00 DM	13	51.700,00 DM
48443	Bad Bentheim	Niedersachsen	Quendorf	3,45 DM	310,00 DM	13	68.600,00 DM
48662	Ahaus	NRW	Ottenstein	2,35 DM	360,00 DM	13	48.600,00 DM
53730	St. Augustin	NRW	Pech	3,60 DM	300,00 DM	13	71.200,00 DM
54542	Daun	Rheinland Pfalz	Neunkirchen	1,31 DM	120,00 DM	13	26.200,00 DM
54622	Bitburg-Prüm	Rheinland Pfalz	Nausfeld	1,54 DM	120,00 DM	13	30.300,00 DM
55232	Bingen-Alzey	Rheinland Pfalz	Heimersheim	2,66 DM	180,00 DM	13	52.200,00 DM
55541	Bad Kreuznach	Rheinland Pfalz	Hargesheim	2,50 DM	250,80 DM	13	50.100,00 DM
55743	Idar-Oberstein	Rheinland Pfalz	Siesbach	1,94 DM	180,00 DM	13	38.500,00 DM
57076	Siegen	NRW	Volsberg	2,80 DM	300,00 DM	13	56.300,00 DM
58762	Altena	NRW	Dahle	1,60 DM	300,00 DM	13	33.800,00 DM
59915	Brilon	NRW	Madfeld	2,45 DM	160,00 DM	13	47.900,00 DM
63552	Gelnhausen	Hessen	Haitz	2,30 DM	252,00 DM	13	46.300,00 DM
63658	Nidda	Hessen	Ulfa	2,90 DM	240,00 DM	13	57.500,00 DM
64219	Darmstadt	Hessen	Messel	4,54 DM	252,00 DM	13	88.100,00 DM
64654	Bensheim	Hessen	Brombach	2,10 DM	180,00 DM	13	41.600,00 DM
64654	Bensheim	Hessen	Gronau	2,10 DM	180,00 DM	13	41.600,00 DM
64802	Dieburg	Hessen	Richen	2,24 DM	180,00 DM	13	44.200,00 DM
65301	Rheingau-Taunus	Hessen	Heidenrod-Kemel	2,75 DM	180,00 DM	13	56.500,00 DM
65301	Rheingau-Taunus	Hessen	Kemel	2,89 DM	189,00 DM	13	56.500,00 DM
65534	Limburg-Weilburg	Hessen	Odersbach	2,18 DM	189,00 DM	13	39.400,00 DM
66663	Merzig	Saarland	Hergarten	1,67 DM	180,00 DM	13	33.500,00 DM
66714	Saarlouis	Saarland	Hergarten	1,66 DM	180,00 DM	13	33.500,00 DM
71520	Backnang	Baden Württemberg	Oberbrüden	3,08 DM	240,00 DM	13	60.840,00 DM
72334	Balingen	Baden Württemberg	Ostdorf	2,55 DM	180,00 DM	13	50.000,00 DM
74319	Bietigheim-Bissingen	Baden Württemberg	Kleinsachsenheim	3,13 DM	300,00 DM	13	62.400,00 DM
74552	Crailsheim	Baden Württemberg	Maulach	1,43 DM	180,00 DM	13	30.400,00 DM
75365	Calw	Baden Württemberg	Bad Teinach	3,05 DM	180,00 DM	13	59.400,00 DM
76257	Ettlingen	Baden Württemberg	Spessart	3,00 DM	240,00 DM	13	59.280,00 DM
79305	Emmendingen	Baden Württemberg	Maleck	2,95 DM	fehlt	13	55.200,00 DM
79702	Bad Säckingen	Baden Württemberg	Egg	2,69 DM	240,00 DM	13	53.400,00 DM
87502	Kempten	Bayern	Immenstadt	2,80 DM	300,00 DM	13	51.000,00 DM
87502	Immenstadt	Bayern	Akams	2,80 DM	300,00 DM	13	51.000,00 DM
87572	Kaufbeuren	Bayern	Hirschzell	2,30 DM	240,00 DM	13	46.000,00 DM
87620	Außenst. Kaufbeuren	Bayern	Rieden	2,90 DM	240,00 DM	13	57.400,00 DM
87683	Memmingen	Bayern	Hart	2,40 DM	240,00 DM	13	48.000,00 DM
87711	Mindelheim	Bayern	Apfeltrach	1,57 DM	171,00 DM	13	31.500,00 DM
88129	Lindau	Bayern	Schönau	2,85 DM	228,00 DM	13	56.300,00 DM
88396	Bieberach	Baden Württemberg	Stafflangen	2,52 DM	360,00 DM	13	51.700,00 DM
88431	Bad Saugaul	Baden Württemberg	Bondorf	2,55 DM	180,00 DM	13	50.000,00 DM
89302	Günzburg	Bayern	Bubesheim	2,00 DM	240,00 DM	13	40.500,00 DM
89401	Dillingen	Bayern	Hausen	2,00 DM	240,00 DM	13	20.700,00 DM
89572	Ehingen	Baden Württemberg	Heufelden	2,23 DM	171,00 DM	13	43.968,00 DM
91051	Erlangen	Bayern	Spardorf	2,75 DM	270,00 DM	13	54.900,00 DM
91124	Schwabach	Bayern	Gustenfelden	2,38 DM	120,00 DM	13	46.000,00 DM
91155	Hilpoltstein	Bayern	Hofstetten	1,70 DM	192,00 DM	13	33.400,00 DM
91211	Hersbruck	Bayern	Happurg	1,90 DM	180,00 DM	13	37.900,00 DM
91511	Ansbach	Bayern	Lehrberg	1,80 DM	216,00 DM	13	36.500,00 DM
91542	Ansbach	Bayern	Dürrwangen	1,70 DM	150,00 DM	13	30.300,00 DM
91542	Dinkelsbühl	Bayern	Halsbach	1,53 DM	135,00 DM	13	30.300,00 DM
97962	Bad Mergentheim	Baden Württemberg	Löffelstelzen	3,16 DM	240,00 DM	13	62.270,00 DM

(*1 in der Miete sind Zu- und Abschläge enthalten

Einheitswerte auf den 01.01.2006