



Quelle: Finanzministerium NRW

RUHR-UNIVERSITÄT BOCHUM

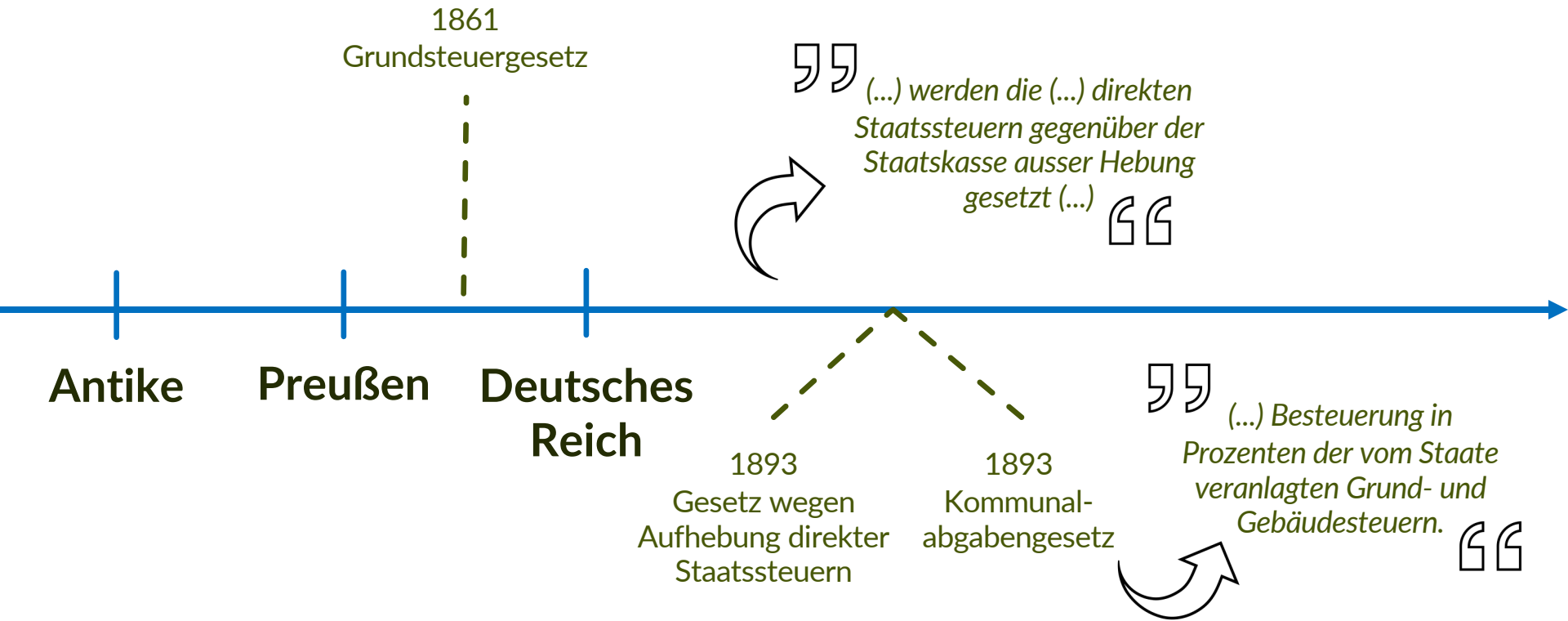
# Die Landesgrundsteuern

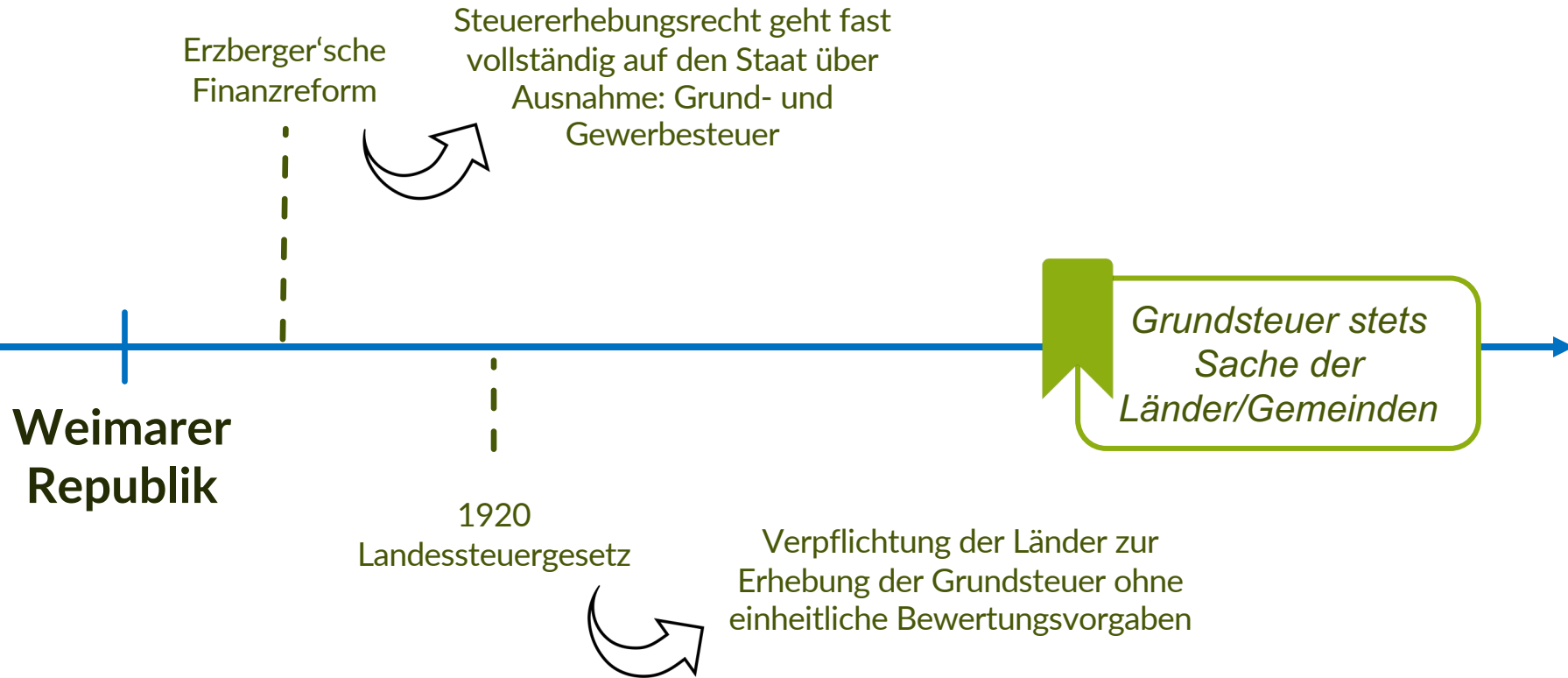
Eine verfassungsrechtliche Überprüfung unter besonderer Berücksichtigung des historischen Kontextes

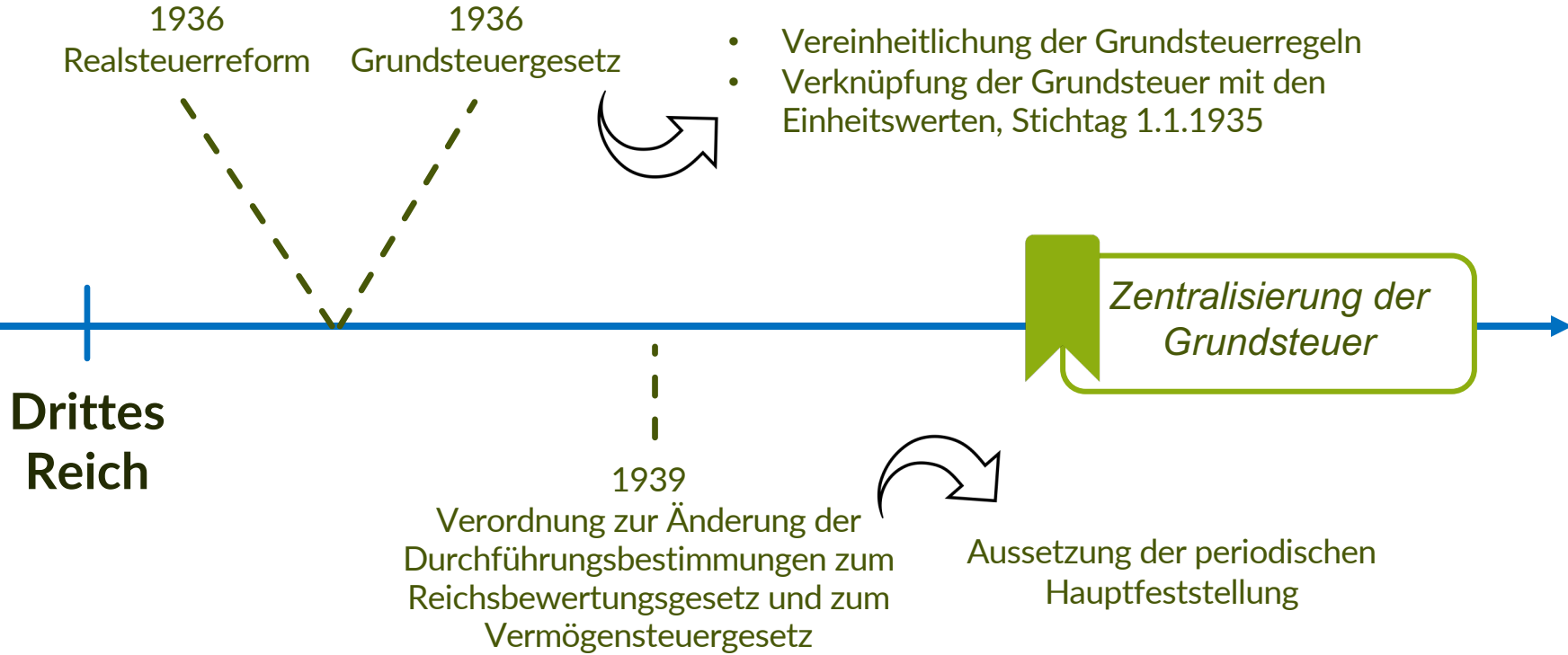
# Agenda

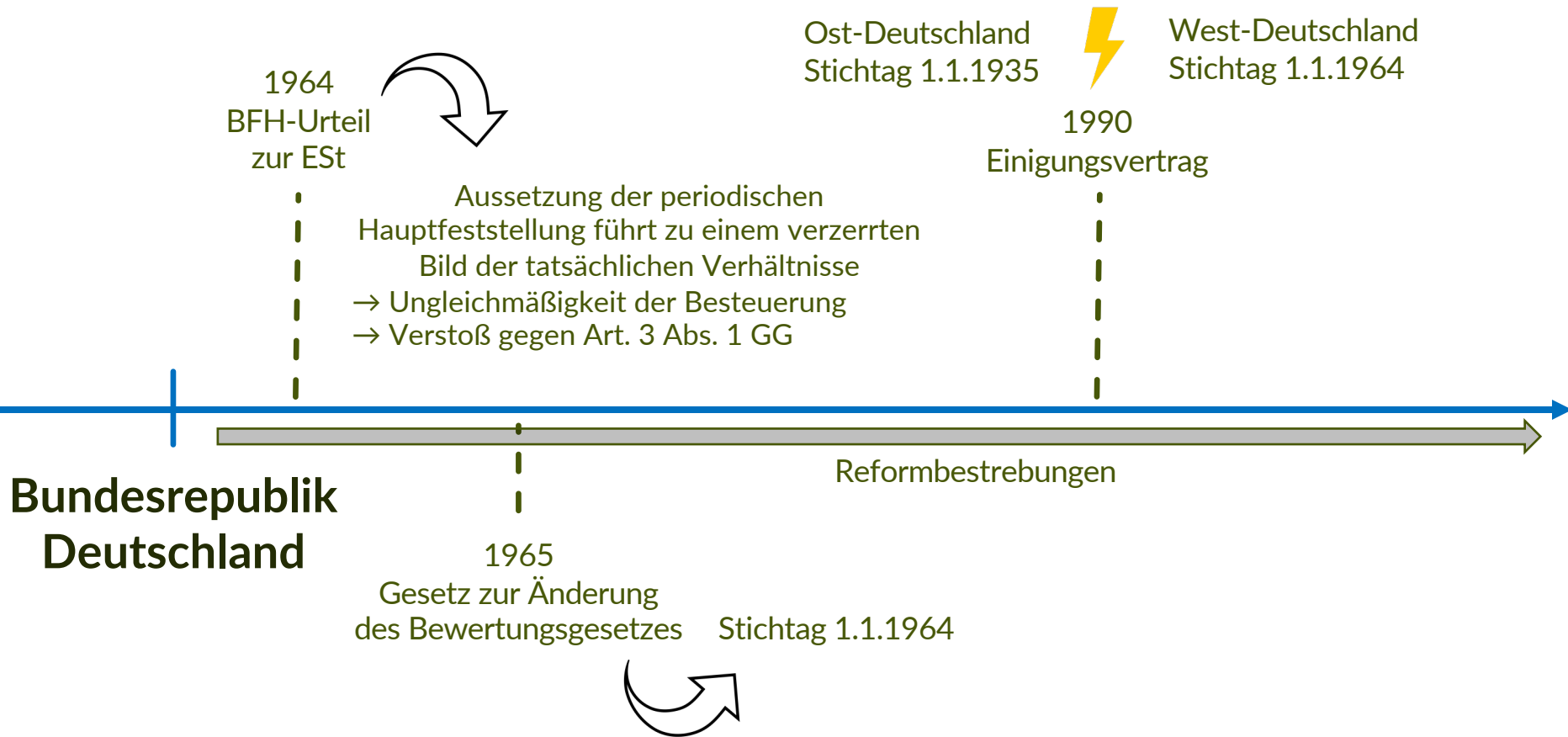
- **Entwicklung der Grundsteuer**
- **Die Grundsteuerreform 2019**
- **Die Abweichungsgesetzgebung der Länder im Bereich der Grundsteuer**
- **Die Landesgrundsteuern**
  - Kategorie I: „Bundesfolgeländer“
  - Kategorie II: Äquivalenzmodelle
  - Kategorie III: Bodenwertmodelle
- **Zusammenfassung**

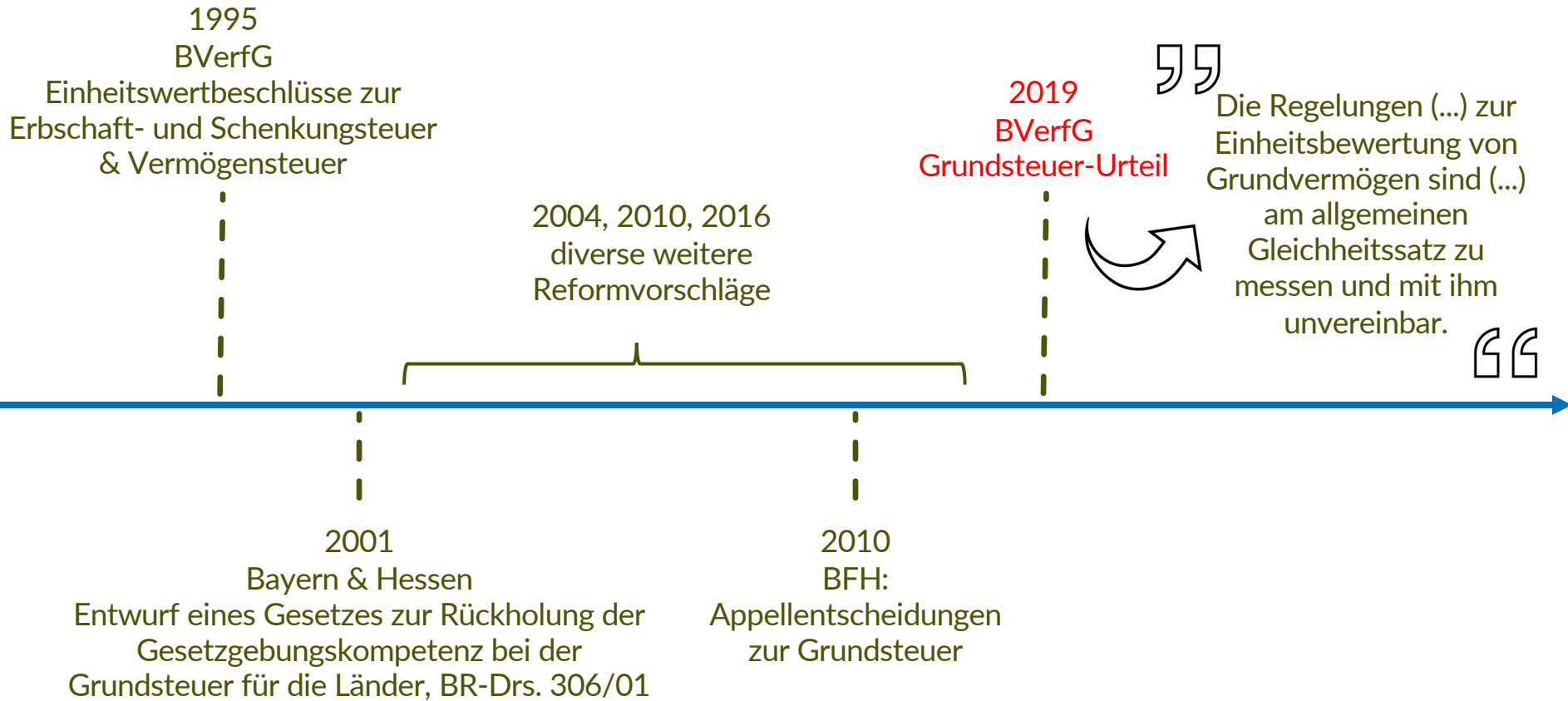
# Entwicklung der Grundsteuer











# Die Grundsteuerreform 2019

# Das Grundsteuerreform-Paket

- Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes (Art. 71, 105 und 125b) v. 15.11.2019, BGBl. I 2019, S. 1546  
→ Anpassung der Gesetzgebungskompetenzen
- Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuerreformgesetz – GrStRefG) v. 26.11.2019, BGBl. I 2019, S. 1794  
→ Änderung des BewG und des GrStG
- Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung v. 30.11.2019, BGBl. I 2019, S. 1875  
→ Einführung Grundsteuer C



# Das Gesetz zur Änderung des GG

- Ursprüngliche Gesetzgebungskompetenz des Bundes

Art. 105 Abs. 2 Nr. 3 GG a.F.

*„Der Bund hat die konkurrierende Gesetzgebung über  
Nr. 3 die Realsteuern (...),  
wenn (...) die Voraussetzungen des Artikels 72 Abs. 2 vorliegen.“*

Art. 72 Abs. 2 GG a.F.

*„Der Bund hat (...) das Gesetzgebungsrecht, soweit ein Bedürfnis nach  
bundesgesetzlicher Regelung besteht (...).“*

Bedürfnisklausel  
wird zu  
Erforderlichkeits-  
klausel



Änderung des Art. 72 Abs. 2 GG im Jahr 1994

*„Der Bund hat (...) das Gesetzgebungsrecht, wenn und soweit die Herstellung  
gleichwertiger Lebensverhältnisse im Bundesgebiet oder die Wahrung der  
Rechts- oder Wirtschaftseinheit im gesamtstaatlichen Interesse eine  
bundesgesetzliche Regelung erforderlich macht.“*

# Das Gesetz zur Änderung des GG

- Ursprüngliche Gesetzgebungskompetenz des Bundes

---

## Art. 105 Abs. 2 i. V. m. Art. 72 Abs. 2 GG

---

*„Der Bund hat die konkurrierende Gesetzgebung über die übrigen Steuern, wenn (...) die Voraussetzungen des Artikels 72 Abs. 2 vorliegen.“*

+ Erforderlichkeitsklausel

→ Abhängigkeit von der Erforderlichkeitsklausel

---

---

## Art. 125a Abs. 2 S. 1 GG

---

*„Recht, das auf Grund des Artikels 72 Abs. 2 in der bis (...) 1994 geltenden Fassung erlassen worden ist, aber wegen Änderung des Artikels 72 Abs. 2 nicht mehr als Bundesrecht erlassen werden könnte, gilt als Bundesrecht fort.“*

---

→ Fortwirkung der Grundsteuerregelung

---



keine grundlegende Neukonzeption möglich!

# Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes

Art. 105 Abs. 2 S. 1 GG

*„Der Bund hat die konkurrierende Gesetzgebung über die Grundsteuer.“*

→ Gesetzgebungskompetenz des Bundes

Art. 72 Abs. 3 S. 1 GG

*„7. die Grundsteuer“*

→ Abweichungsgesetzgebung der Länder

Art. 125b Abs. 3 GG

*„Auf dem Gebiet des Artikels 72 Absatz 3 Satz 1 Nummer 7 darf abweichendes Landesrecht der Erhebung der Grundsteuer frühestens für Zeiträume ab dem 1. Januar 2025 zugrunde gelegt werden.“*

→ einheitlicher VZ für die Anwendung

# Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts

- Änderung des Bewertungsgesetz

Siebter Abschnitt „Bewertung des Grundbesitzes für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022“, §§ 218 bis 263 BewG:

Teil A, §§ 218 bis 231 BewG:  
Allgemeines zum  
Feststellungsverfahren

Teil B, §§ 232 bis 242 BewG:  
Vorschriften zur gesonderten  
Bewertung der land- und  
forstwirtschaftlichen Betriebe

Teil C, §§ 243 bis 262 BewG:  
Vorschriften zur Bewertung  
des Grundvermögens

- Änderung des Grundsteuergesetz
  - weitestgehend von redaktioneller Art
  - Steuermesszahlen, §§ 13, 15 GrStG
  - Erlassvorschriften, §§ 33, 34 GrStG

# Bewertungsverfahren

- Unbebaute Grundstücke:

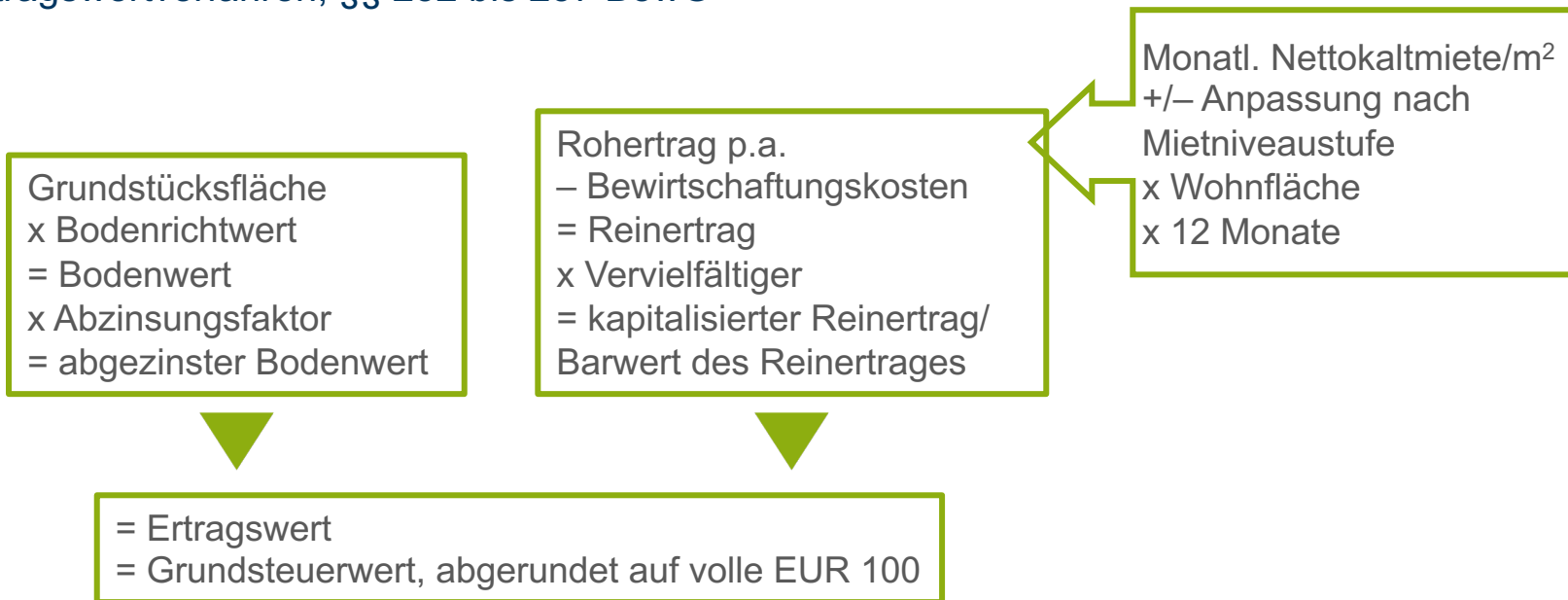
Grundstücksfläche m<sup>2</sup> x Bodenrichtwert

- Bebaute Grundstücke:

| Ertragswertverfahren,<br>§ 250 Abs. 2 BewG | Sachwertverfahren,<br>§ 250 Abs. 3 BewG |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Einfamilienhäuser                          | Geschäftsgrundstücke                    |
| Zweifamilienhäuser                         | gemischt genutzte Grundstücke           |
| Mietwohngrundstücke                        | Teileigentum                            |
| Wohnungseigentum                           | sonstige genutzte Grundstücke           |

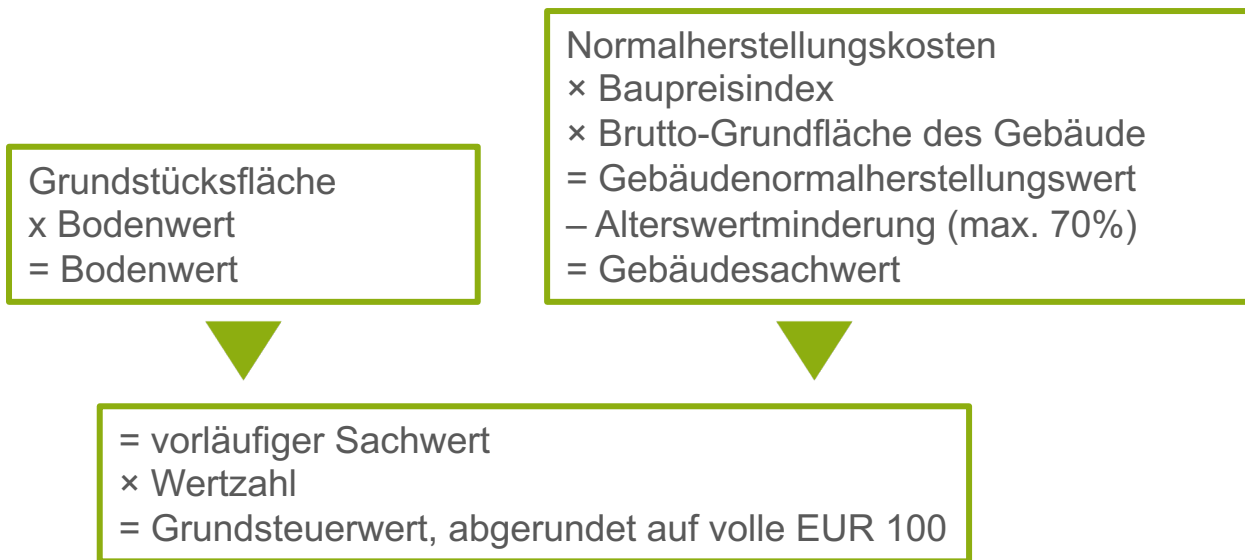
# Bewertungsverfahren

- Ertragswertverfahren, §§ 252 bis 257 BewG



# Bewertungsverfahren

- Sachwertverfahren, §§ 258 bis 260 BewG



# Die Abweichungsgesetzgebung der Länder im Bereich der Grundsteuer

# Anwendungsbereich Länderöffnungsklausel

Art. 72 Abs. 3 S. 1 GG

*Hat der Bund von seiner Gesetzgebungszuständigkeit  
Gebrauch gemacht, können die Länder durch Gesetz  
hiervon abweichende Regelungen treffen über:*

(...)

7. die Grundsteuer.

„Grundsteuer“  
Bemessungsgrundlage  
inkl. Bewertungsregeln

„Grund“  
Besteuerung des Bodens  
~~reine Gebäudesteuer~~

„Steuer“  
§ 3 Abs. 1 AO  
P.: Gegenseitigkeitsverhältnis

# Abweichungsgesetzgebung: gesetzgeberischer Gestaltungsspielraum

Art. 72 Abs. 3 S. 1 GG

*Hat der Bund von seiner Gesetzgebungszuständigkeit  
Gebrauch gemacht, können die Länder durch Gesetz  
hiervon abweichende Regelungen treffen über:*

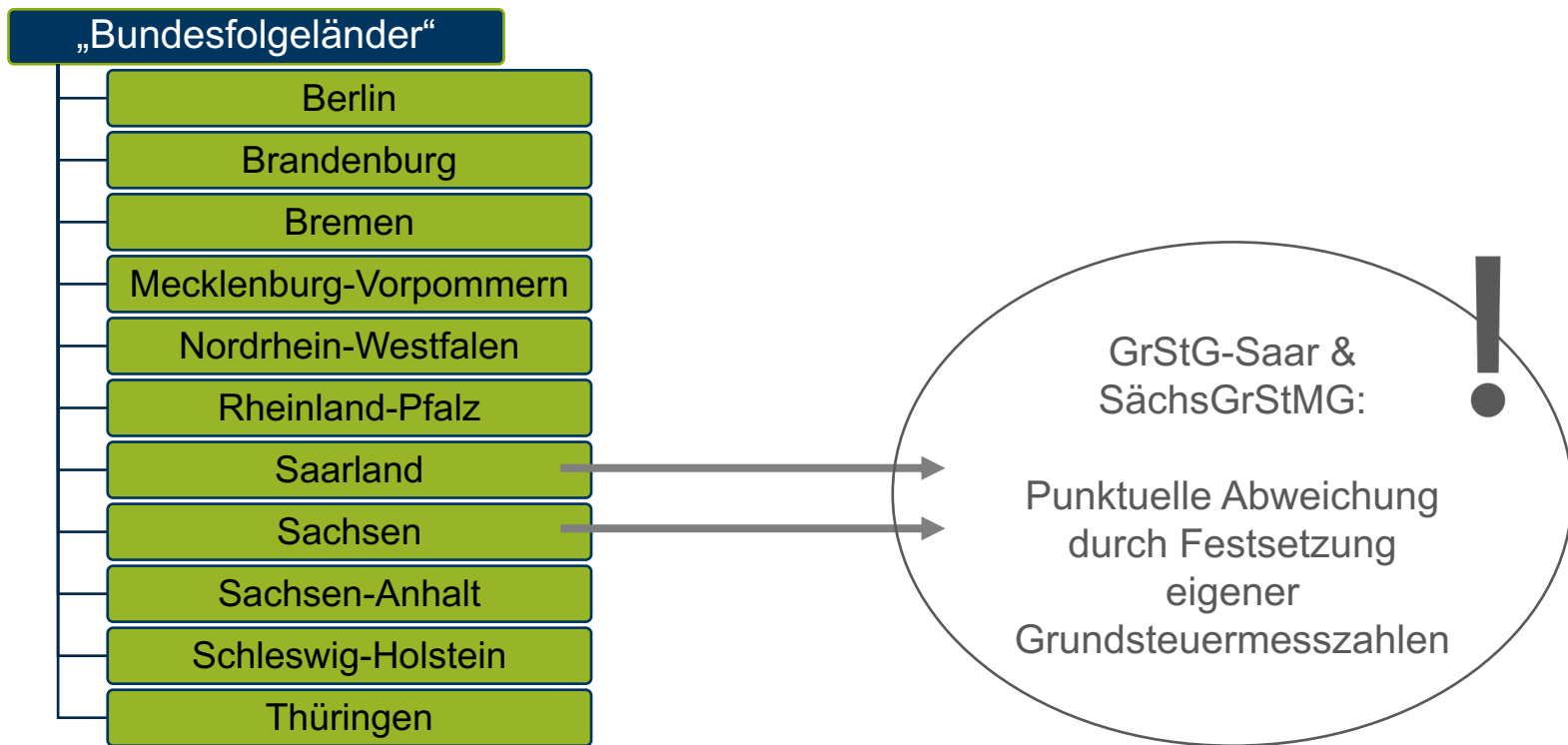
*(...)*

*7. die Grundsteuer.*

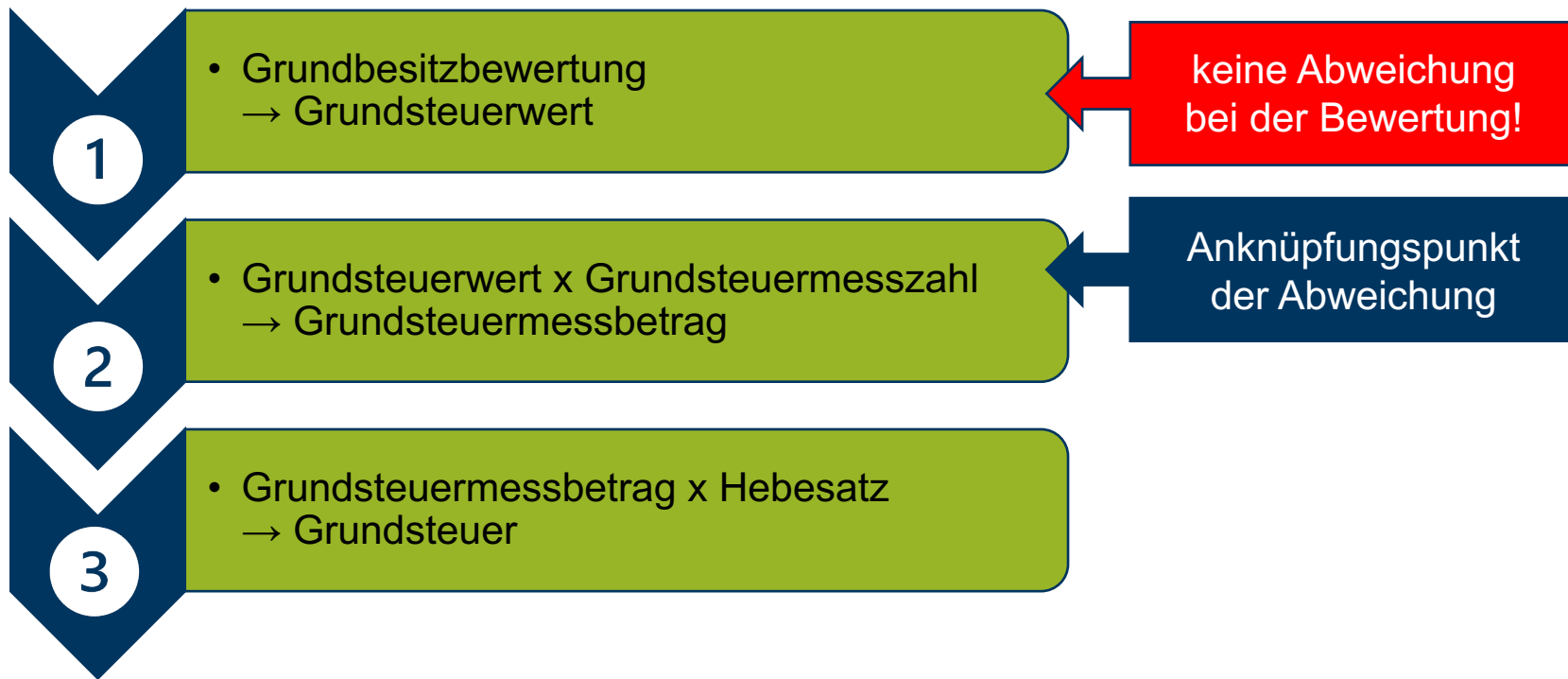
| formeller Gestaltungsspielraum         | materieller Gestaltungsspielraum             |
|----------------------------------------|----------------------------------------------|
| Normqualität → Parlamentsgesetz        | <del>formulierungsidentische Übernahme</del> |
| Zitiergebot → Abweichungserkennbarkeit | Negativgesetzgebung → P.: Art. 28 Abs. 2 GG  |
|                                        | Minus-/Maius-/Aliud-Regelung                 |

# Die Landesgrundsteuern

## „Bundesfolgeländer“



## „Bundesfolgeländer“



## „Bundesfolgeländer“

| Grundstücksart                                                          | § 15 Abs. 1 GrStG        | § 1 Abs. 1 GrStG-Saar | SächsGrStMG    |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|----------------|
| • unbebaute Grundstücke, § 246                                          | • Nr. 1: 0,34‰           | • Nr. 1: 0,64‰        | • Nr. 1: 0,36‰ |
| • bebaute Grundstücke, § 249 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 (Wohngrundstücke)       | • Nr. 2 Buchst. a: 0,31‰ | • Nr. 2: 0,34‰        | • Nr. 2: 0,36‰ |
| • bebaute Grundstücke, § 249 Abs. 1 Nr. 5 bis 8 (Nicht-Wohngrundstücke) | • Nr. 2 Buchst. a: 0,34‰ | • Nr. 3: 0,64‰        | • Nr. 3: 0,72‰ |



Förderung des Wohnraums als  
Beitrag zur Förderung des  
Gemeinwohls

# „Bundesfolgeländer“

## Art. 3 Abs. 1 GG – Anforderungen

- Ableitung der Steuergerechtigkeit
- Gesetzgeber hat einen weiten Entscheidungsspielraum bei der Auswahl des Steuergegenstandes und der Bestimmung des Steuersatzes
  - Folgerichtigkeitsgebot: konsequente und systemimmanente Fortführung einmal getroffener Belastungsentscheidungen
    - Primärenentscheidung: Belastungsgrund
    - folgerichtige Sekundärenentscheidung: Bewertungsregeln



# „Bundesfolgeländer“

## Art. 3 Abs. 1 GG – Anforderungen

- Gleichheitsgerechte Ausgestaltung der Bemessungsgrundlage
  - Bemessungsgrundlage muss in der Lage sein die die der Steuer zugrunde liegenden Wirtschaftsgüter in Relation zueinander realitätsgerecht abzubilden
  - Erkennbarkeit des Bemessungsziels
  - keine Beschränkung auf nur einen Bewertungsmaßstab → Verwendung mehrerer Maßstäbe teilweise sogar notwendig
- Gesetzgeber darf sich von Praktikabilitätsabwägungen leiten lassen
  - Typisierungen und Pauschalierungen
  - Vorteile müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zu der daraus resultierenden steuerrechtlichen Belastungsungleichbehandlung stehen

## Bewertungsgesetz (BewG) Anlage 39 (zu § 254) Ermittlung des Rohertrags

(Fundstelle: BGBl. I 2021, 2932 – 2936;  
bzgl. der einzelnen Änderungen vgl. Fußnote)

### II. **Mietniveaustufen**

Zur Berücksichtigung von Mietniveauunterschieden zwischen Gemeinden eines Landes sind die Nettokaltmieten zu I. durch folgende Ab- oder Zuschläge anzupassen:

|                   |          |
|-------------------|----------|
| Mietniveaustufe 1 | – 20,0 % |
| Mietniveaustufe 2 | – 10,0 % |
| Mietniveaustufe 3 | +/- 0 %  |
| Mietniveaustufe 4 | + 10,0 % |
| Mietniveaustufe 5 | + 20,0 % |
| Mietniveaustufe 6 | + 30,0 % |
| Mietniveaustufe 7 | + 40,0 % |

Die gemeindebezogene Einordnung in die Mietniveaustufen und der dafür maßgebliche Gebietsstand ergibt sich aus der Rechtsverordnung zur Durchführung des § 254 des Bewertungsgesetzes in der jeweils aktuellen Fassung; nicht aufgeführte Gemeinden sind der Mietniveaustufe 3 zuzuordnen.

|  |                    |                                                    |      |      |      |       |       |
|--|--------------------|----------------------------------------------------|------|------|------|-------|-------|
|  | Mietwohngrundstück | unter 60 m <sup>2</sup>                            | 8,60 | 9,17 | 9,11 | 10,10 | 12,44 |
|  |                    | von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup> | 6,78 | 7,09 | 7,33 | 7,82  | 8,97  |
|  |                    | 100 m <sup>2</sup> und mehr                        | 6,84 | 6,42 | 6,82 | 7,27  | 8,97  |

# „Bundesfolgeländer“

## Art. 3 Abs. 1 GG – Umsetzung durch das Bundesmodell

- „gemischt genutztes Grundstück

| Nutzung                                                     | Grundstücksart                                       |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Wohnnutzung > 80%<br>betriebliche/öffentliche Nutzung < 20% | Wohngrundstück<br>→ Ertragswertverfahren             |
| Wohnnutzung ≤ 80%<br>betriebliche/öffentliche Nutzung ≥ 20% | gemischt genutztes Grundstück<br>→ Sachwertverfahren |
| Wohnnutzung < 20%<br>betriebliche/öffentliche Nutzung > 80% | gemischt genutztes Grundstück<br>→ Sachwertverfahren |

# „Bundesfolgeländer“

## Art. 14 GG – Anforderungen

- Steuern als Eingriff in den Schutzbereich des Art. 14 Abs. 1 GG, wenn unmittelbar an das Eigentum angeknüpft wird
  - Grundsteuer: Eigentumsrecht am Grundbesitz, §§ 2, 10 GrStG, §§ 2, 68 ff. BewG
- Belastungsgrenze:
  - Erhalt des Vermögensstamms, sonst Substanzbesteuerung
    - Grundsteuer muss als Objektsteuer aus dem Objekt getragen werden können
    - Konfiskatorische Besteuerung, wenn die Grundsteuer entgegen der gesetzlichen Ratio nicht mehr aus dem Soll-Ertrag gezahlt werden kann

# „Bundesfolgeländer“

## Art. 14 GG – Umsetzung durch das Bundesmodell

- keine Veränderung des Grundsteueraufkommens beabsichtigt
  - Appell des Gesetzgebers an die Gemeinden durch Anpassung der Hebesätze ein konstantes Grundsteueraufkommen sicherzustellen
- Belastungsverschiebungen sind unvermeidbar!
- Gesetzliche “Überdruck-Ventile”: Billigkeitsvorschriften
  - § 34 GrStG: Grundsteuererlass wegen wesentlicher Ertragsminderung bei bebauten Grundstücken → Grundsteuererlass um 25%/50% bei nicht zu vertretener Minderung des Rohertrages um 50%/100%
  - §§ 163, 227 AO: Billigkeitsvorschriften → Sachlicher/persönlicher Billigkeitsgrund ermöglicht abweichende Festsetzung/Durchsetzung der Grundsteuer

# „Bundesfolgeländer“

## Art. 14 GG – Umsetzung durch das Bundesmodell

*„Billigkeit ist Gerechtigkeit im Einzelfall“*

| § 34 GrStG                                                                                                                                                   | §§ 163, 227 AO                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Leerstand eines Vermietungsobjekts, wenn Stpfl. sich um die Vermietung zu ortsüblichem Mietzins bemüht hat</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Sachliche Unbilligkeit bei Zweckverfehlung des Gesetzes, Erlass einer Steuer, die der Stpfl. nicht aus dem Soll-Ertrag zahlen kann</li></ul> |
| <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Mietausfall, z.B. wegen Zahlungsunfähigkeit des Mieters</li></ul>                                                    |                                                                                                                                                                                      |
| <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ertragsminderung bei eigengewerblich genutzten Immobilien wegen konjunktureller Entwicklungen</li></ul>              |                                                                                                                                                                                      |

# „Bundesfolgeländer“

## Art. 19 Abs. 4 S. 1 GG – Anforderungen

Art. 19 Abs. 4 S. 1 GG

*„Wird jemand durch die öffentliche Gewalt in seinen Rechten verletzt,  
so steht ihm der Rechtsweg offen.“*

Zugang zu den Gerichten

Effektivität des Rechtsschutzes

*„Die Freistellung der  
Rechtsanwendung von  
gerichtlicher Kontrolle bedarf  
stets eines hinreichend  
gewichtigen, am Grundsatz eines  
wirksamen Rechtsschutzes  
ausgerichteten Sachgrunds.“  
BVerfGE 129, 1 (23)*

Gerichtliche Überprüfung der angefochtenen  
Maßnahme in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht

**Grenze: materiellrechtlich determinierter behördlicher  
Gestaltungs- Ermessens- und Beurteilungsspielraum**

# „Bundesfolgeländer“

## Art. 19 Abs. 4 S. 1 GG – Umsetzung durch das Bundesmodell

- Grundsteuerwert-Feststellungsbescheid: Bodenrichtwert Gegenstand der Bewertung
  - Verweis des Gesetzgebers auf die BFH-Rspr. zur Bedarfsbewertung  
→ Verbindlichkeit der Bodenrichtwerte für alle Beteiligten im Steuerrechtsverhältnis
    - P.: Nachweismöglichkeit des § 198 BewG bei der Erbschaftsteuer!

Escape-Klausel!

wenn –

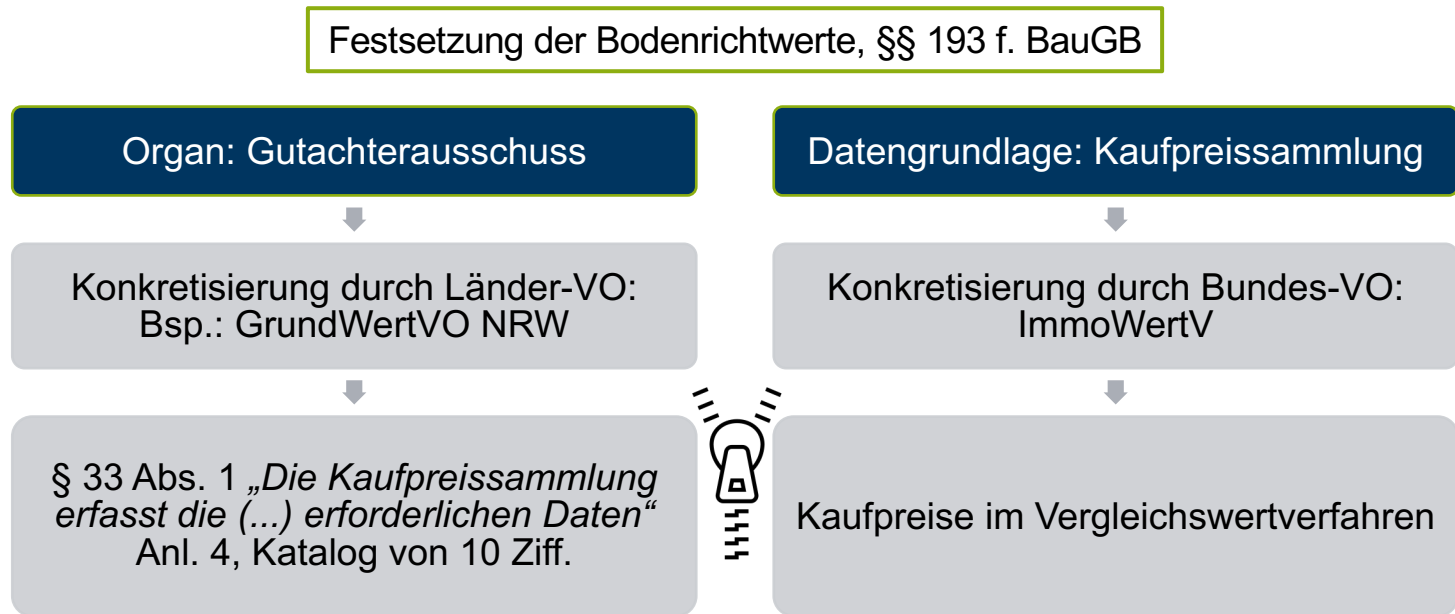
Typisierung korrekt oder  
gerichtliche Überprüfbarkeit des Bodenrichtwertes!

P.: keine Escape-Klausel  
im Bundesmodell!

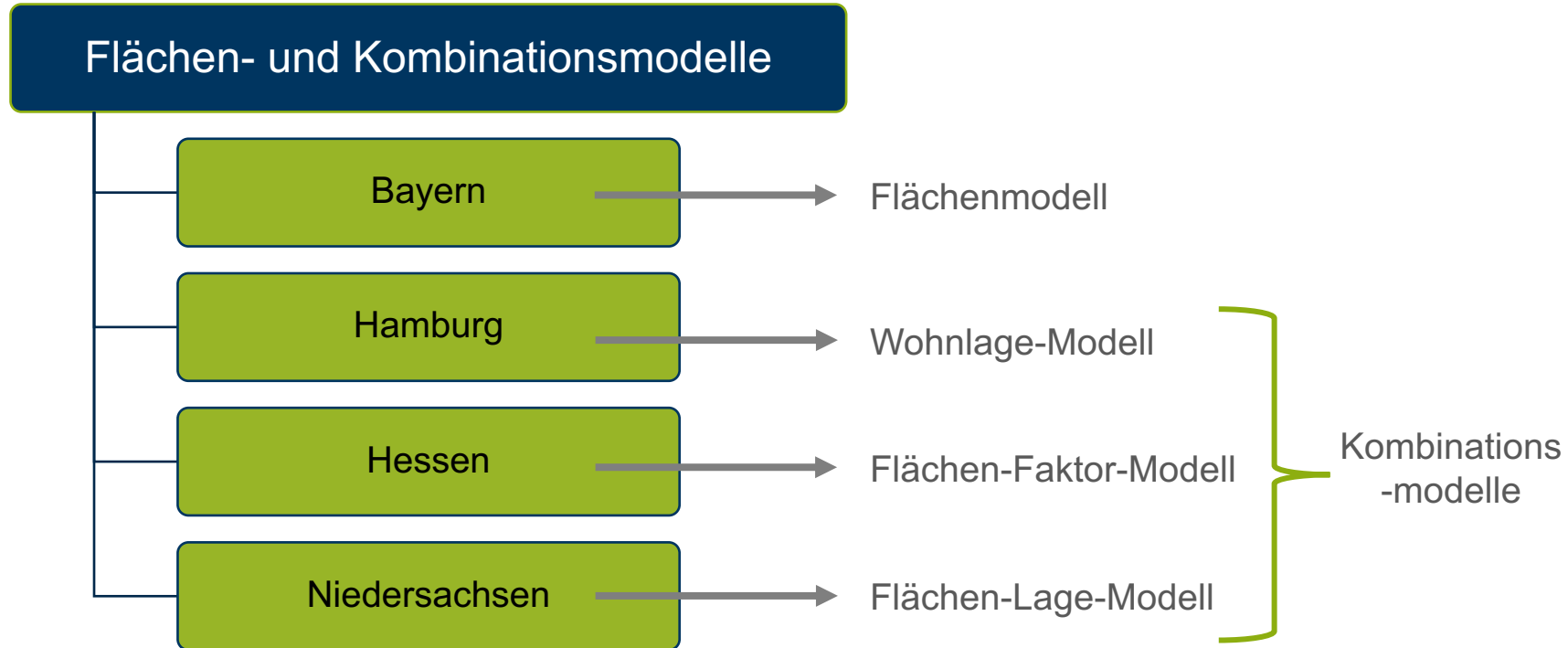
Verfahren anhängig! Eilanträge FG Rheinland-Pfalz (Az. 4 V 1295/23 und 4 V 1429/23)

# „Bundesfolgeländer“

## Art. 19 Abs. 4 S. 1 GG – Umsetzung durch das Bundesmodell



# Äquivalenzmodelle



## Äquivalenzmodelle – Bayern

|                                                                  | Grund und Boden                                  | Gebäude                                |                                         |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------|
|                                                                  |                                                  | Wohnnutzung                            | Nutzung zu anderen Zwecken              |
| <b>Fläche</b><br><b>× Äquivalenzzahl</b>                         | Fläche des Flurstücks<br>EUR 0,04/m <sup>2</sup> | Wohnfläche<br>EUR 0,50/m <sup>2</sup>  | Nutzfläche<br>EUR 0,50/m <sup>2</sup>   |
| <b>= Äquivalenzbeträge</b><br><b>× Grundsteuermesszahl</b>       | Äquivalenzbetrag<br>Grund und Boden<br>100 %     | Äquivalenzbetrag<br>Wohnfläche<br>70 % | Äquivalenzbetrag<br>Nutzfläche<br>100 % |
| <b>= Grundsteuermessbetrag</b><br><b>× Hebesatz der Gemeinde</b> |                                                  |                                        |                                         |
| <b>= Grundsteuer</b>                                             |                                                  |                                        |                                         |

*Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat,  
Steuerinformation – Die Grundsteuerreform in Bayern, S. 8*

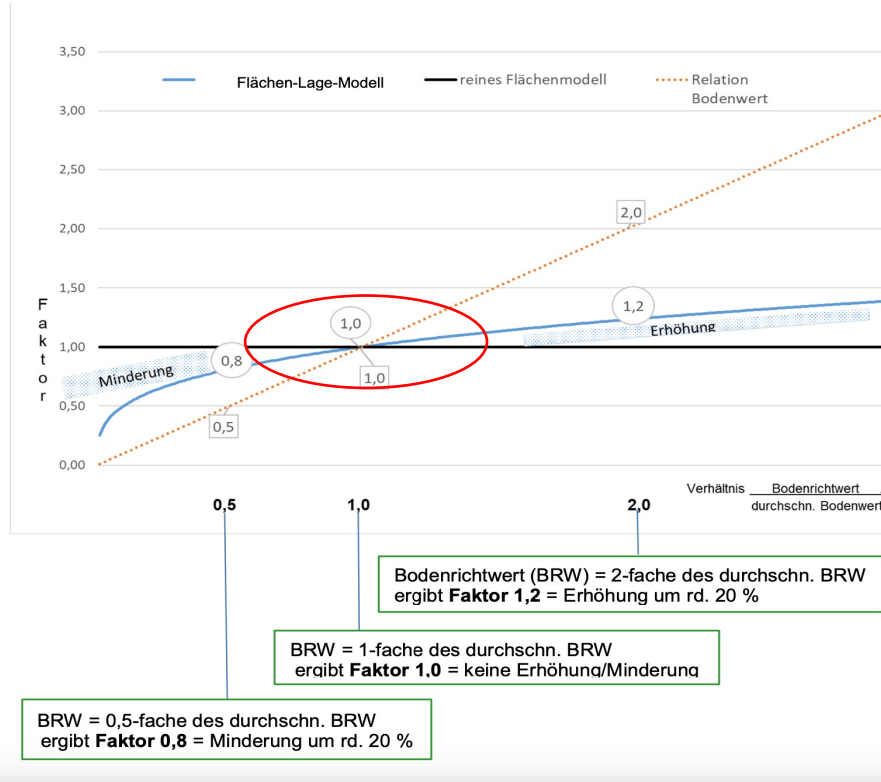
## Äquivalenzmodelle – Hamburg

|                                                                  | Grund und Boden                                                                                                                                            | Gebäude                                |                                         |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------|
|                                                                  |                                                                                                                                                            | Wohnnutzung                            | Nutzung zu anderen Zwecken              |
| <b>Fläche</b><br>× <b>Äquivalenzzahl</b>                         | Fläche des Flurstücks<br>EUR 0,04/m <sup>2</sup>                                                                                                           | Wohnfläche<br>EUR 0,50/m <sup>2</sup>  | Nutzfläche<br>EUR 0,50/m <sup>2</sup>   |
| <b>= Äquivalenzbeträge</b><br>× <b>Grundsteuermesszahl</b>       | Äquivalenzbetrag<br>Grund und Boden<br>100 %                                                                                                               | Äquivalenzbetrag<br>Wohnfläche<br>70 % | Äquivalenzbetrag<br>Nutzfläche<br>100 % |
| <b>= Grundsteuermessbetrag</b><br>× <b>Hebesatz der Gemeinde</b> | <div>  <b>Wohnlageermäßigung:<br/>25% bei normalen Wohnlagen</b> </div> |                                        |                                         |
| <b>= Grundsteuer</b>                                             |                                                                                                                                                            |                                        |                                         |

## Äquivalenzmodelle – Hessen/Niedersachsen

|                                                                  | Grund und Boden                                                                                                                                                                      | Gebäude                                |                                         |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------|
|                                                                  |                                                                                                                                                                                      | Wohnnutzung                            | Nutzung zu anderen Zwecken              |
| <b>Fläche</b><br><b>× Äquivalenzzahl</b>                         | Fläche des Flurstücks<br>EUR 0,04/m <sup>2</sup>                                                                                                                                     | Wohnfläche<br>EUR 0,50/m <sup>2</sup>  | Nutzfläche<br>EUR 0,50/m <sup>2</sup>   |
| <b>= Äquivalenzbeträge</b><br><b>× Grundsteuermesszahl</b>       | Äquivalenzbetrag<br>Grund und Boden<br>100 %                                                                                                                                         | Äquivalenzbetrag<br>Wohnfläche<br>70 % | Äquivalenzbetrag<br>Nutzfläche<br>100 % |
| <b>= Grundsteuermessbetrag</b><br><b>× Hebesatz der Gemeinde</b> | <div style="background-color: red; color: white; padding: 10px; display: inline-block;"> <b>Faktor:</b><br/><br/> <math>\left( \frac{BRW}{\emptyset BRW} \right)^{0,3}</math> </div> |                                        |                                         |
| <b>= Grundsteuer</b>                                             |                                                                                                                                                                                      |                                        |                                         |

# Äquivalenzmodelle – Hessen/Niedersachsen



Bei keinen oder nur sehr geringen Unterschieden im Bodenrichtwertniveau führt der Faktor zu gleichen oder fast gleichen Ergebnissen wie ein reines Flächenmodell

Bodenrichtwert:  
~~Wertfaktor~~  
bloßer Lageindikator

# Äquivalenzmodelle

## Art. 3 Abs. 1 GG – Umsetzung durch die Flächen- und Kombinationsmodelle

- Belastungsgrund: Äquivalenzprinzip
  - P.: Fläche als Indikator für die Inanspruchnahme kommunaler Infrastrukturleistungen
- Bewertungsziel: physikalisches Flächenmaß von Boden und Gebäude
- Bewertungsregeln:
  - BY: einfaches Flächenmodell
    - P.: Gleichbehandlung ungleicher Grundstücke
    - P.: Willkürliche Festsetzung der Äquivalenzzahlen
  - HH: Ergänzung um Wohnlageermäßigung
  - HE/NI: Ergänzung um Flächen-/Lage-Faktor → P.: Exponent willkürlich

Realitätsgerechte  
Kosten-/Nutzenrelation  
statt  
realitätsgerechte Wertrelation

# Äquivalenzmodelle – Flächen- und Kombinationsmodelle

## Art. 14 GG – Umsetzung durch die Flächen- und Kombinationsmodelle

- Gleichbehandlung ungleicher Grundstücke führt zu einer relativen Mehrbelastung geringwertiger Grundstücke
  - P.: Grundsteuer kann in Einzelfällen nicht mehr aus dem hypothetischen Ertrag des Grundstücks gezahlt werden kann → unzulässigen Substanzbesteuerung
- Flächenmodell: Direkter Ausgleich durch zonierte Hebesatzrecht, Art. 5 BayGrStG
  - Ausnahme vom einheitlichen Hebesatz, § 25 Abs. 4 GrStG
  - P.: Hebesatzermäßigung ab einer Einwohnerzahl von 5.000 zur Abbildung von Unterschieden in der infrastrukturellen Erschließung des Gemeindegebiets oder zur Verfolgung städtebaulicher Ziele möglich (Art. 5 Abs. 1 Nr. 1 BayGrStG-E) wurde nicht umgesetzt

# Äquivalenzmodelle – Flächen- und Kombinationsmodelle

## Art. 14 GG – Umsetzung durch die Flächen- und Kombinationsmodelle

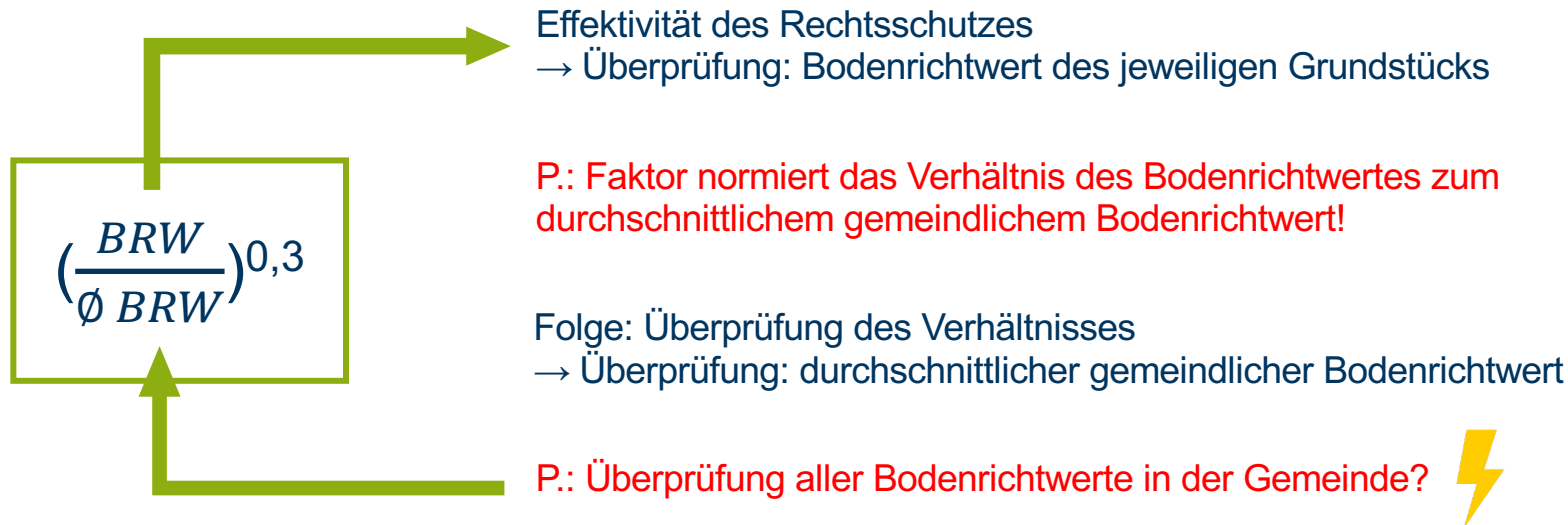
### Erlass- und Billigkeitsvorschriften als Ventil für übermäßige Besteuerung

|               | § 34 GrStG | § 163 AO | § 227 AO |
|---------------|------------|----------|----------|
| Bayern        | +          | +        | +        |
| Hamburg       | +          | -        | +        |
| Hessen        | +          | +        | +        |
| Niedersachsen | +          | -        | +        |

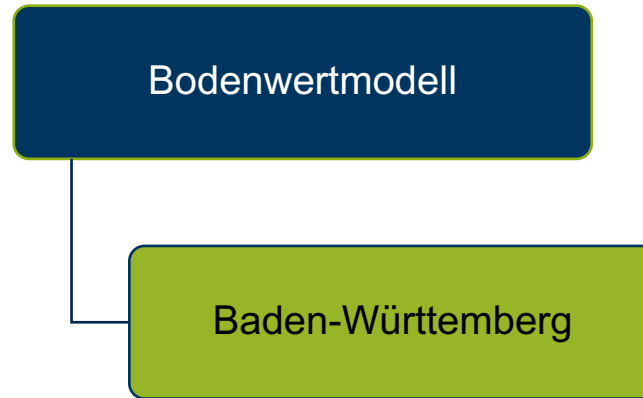
Art. 8 Abs. 1 S. 1 BayGrStG  
„Ansprüche (...) können  
erlassen werden, soweit  
nach dem (...)  
vorgeschriebenen  
Systemwechsel nach Lage  
des einzelnen Falles eine  
unangemessen hohe  
Steuerbelastung eintritt.“

# Äquivalenzmodelle – Flächen- und Kombinationsmodelle

## Art. 19 Abs. 4 S. 1 GG – Umsetzung



# Bodenwertmodell



# Bodenwertmodell

## Art. 3 Abs. 1 GG – Umsetzung

- Belastungsgrund: Äquivalenzprinzip und Leistungsfähigkeitsprinzip
  - **P.: Nebeneinander zweiter Belastungsgründe**
- Bewertungsziel: Verkehrswert des (unbebauten) Bodens
- Bewertungsregeln: modifiziertes Bodenwertmodell

|                                |                                                   |                                             |
|--------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Grundsteuerwert</b>         | Grundstücksfläche × Bodenrichtwert                |                                             |
| <b>Grundsteuermessbetrag</b>   | × Grundsteuermesszahl<br>Grundstücke, allg., 1,3‰ | × Grundsteuermesszahl<br>Wohnnutzung, 0,91‰ |
| <b>× Hebesatz der Gemeinde</b> |                                                   |                                             |
| <b>= Grundsteuer</b>           | Ermäßigung -30%                                   |                                             |



# Bodenwertmodell

## Art. 14 GG – Umsetzung

- Erlass- und Billigkeitsvorschriften als Ventil für übermäßige Besteuerung
  - § 34 GrStG (–) → keine Parallelvorschrift im LGrStG-BW
    - nur für die Land- und Forstwirtschaft, vgl. § 57 LGrStG-BW
  - § 163 AO (–), § 14 S. 2 LGrStG-BW
  - § 227 AO, vgl. Anwendungsvorschrift § 2 Abs. 1 LGrStG-BW

Effektiv findet  
nur § 227 AO  
Anwendung!



*„Sachliche und persönliche Unbilligkeiten werden durch entsprechende Erlassvorschriften aufgefangen (§§ 56 bis 58 und die allgemeinen Erlassvorschriften der Abgabenordnung, welche für anwendbar erklärt wird).“*  
LGrStG-BW-E, Drs. 16/8907, S. 52

# Bodenwertmodell

## Art. 19 Abs. 4 GG – Umsetzung

- Baden-Württemberg: Hat später noch eine Escape-Klausel eingeführt (ÄndGLGrStG)
  - § 38 Abs. 4 LGrStG-BW

*„Ein anderer Wert des Grundstücks kann auf Antrag angesetzt werden, wenn der durch ein qualifiziertes Gutachten nachgewiesene tatsächliche Wert des Grund und Bodens zum Zeitpunkt der Hauptfeststellung mehr als 30 Prozent von dem Wert nach Absatz 1 oder 3 abweicht. Qualifiziert ist ein Gutachten, wenn dieses durch den zuständigen Gutachterausschuss im Sinne der §§192ff. des Baugesetzbuchs oder von Personen, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Grund und Boden bestellt oder zertifiziert worden sind, erstellt worden ist.“*

# Zusammenfassung

# Zusammenfassung (1/2)

- **Ergebnis der historischen Untersuchung**

- Grundsteuer als Sache der Länder → Abweichungsgesetzgebung fügt sich ein

- **Ergebnisse der verfassungsrechtlichen Überprüfung**

- „Bundesfolgeländer“:
  - Verfassungsfeste Ausrichtung der Grundsteuer als Sollertragsteuer am Leistungsfähigkeitsprinzip
  - Bewertung mit Ertragswert- und Sachwertverfahren grundsätzlich folgerichtig
  - Bewertungsverfahren beinhalten umfangreiche Typisierungen, die zunehmend zu Ungleichbehandlungen führen → Weiterhin: Konzept einer verkehrswertorientierten Bewertung, kein Verstoß gegen Art. 3 Abs. 1 GG
  - Fehlende Überprüfbarkeit der Bodenrichtwerte & keine Escape-Klausel → Verstoß gegen Art. 19 Abs. 4 S. 1 GG



## Zusammenfassung (2/2)

### ▪ Ergebnisse der verfassungsrechtlichen Überprüfung

#### ▪ Äquivalenzmodelle:

- Belastungsgrund und Bewertungsmodell stehen in nicht folgerichtigem Verhältnis zueinander & willkürliche Wahl der Äquivalenzzahlen
- BY: keine Kompensation der Ungleichbehandlungen in der Bewertung!
- Kombinationsmodelle: Weder die nur sehr grobe Lageermäßigung (HH), noch der gedämpfte Lage-Faktor (HE/NI) sind taugliche Instrumente, um den massiven Ungleichbehandlungen entgegen zu wirken



#### ▪ Bodenwertmodell:

- kritikanfällige Zweigleisigkeit des Belastungsgrundes
- Typisierungen beim Bodenrichtwert → Escape-Klausel
- Praktikabilität im Verhältnis zur Bewertungspräzision vorzugswürdig



Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!