



Wittekindstraße 31
50937 Köln
Mobil: +49 171 362 16 97
Fax: +49 221 420 06 41
wolf-georg.rohde@wgr-beratung.de
www.wgr-beratung.de

Köln, 31.01.2022

WGR-Aktuell Februar 2022

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

das noch frische Jahr 2022 hat einen rasanten Start hingelegt. Omikron galoppiert und befördert uns hoffentlich in die Normalität. Unternehmenskulturen mit Nachhaltigkeit sind keine Zierde, sondern ein Muss und bieten Vorlagen für politische Statements zur wirtschaftlichen Entwicklung.

Null Dynamik erfasst bisher das Steuerrecht. Oder doch? Millionen von Grundstückseigentümer erhalten über ihre Grund-, Zweitwohnungs- und Hundesteuerbescheide den Hinweis, dass sie für ihre Grundstücke Erklärungen abzugeben haben, zwischen dem 1. Juli und dem 31. Oktober 2022, online, basta. In den Hinweisen steht nicht, dass die Verwaltung bis Ende 2024 Zeit hat, die Bescheide für diese Erklärungen zu erlassen, hoppla.

Was passiert da? Nun – wieder einmal hatte das Bundesverfassungsgericht steuergesetzliche Bestimmungen gekippt, diesmal die uralte auf den 01.01.1964 bezogene Einheitsbewertung von Grundstücken. Da der Gesetzgeber in den vergangenen 50 Jahren sich nicht einmal um eine Reform bemüht hatte, mussten unsere Verfassungsrichter einschreiten. Das neue Gesetz soll ab 01.01.2025 angewendet werden und zwar auf den Feststellungszeitpunkt 01.01.2022, daher die plötzliche Eile.

Die dem Bürger und den Unternehmen aufgezwungene Transparenz in anderen Angelegenheiten sieht bei der Grundsteuer so aus, dass es ein schon nicht einfaches Bundesmodell für die Bewertung gibt, die den Bürger zum Sachverständigen und Tabellenjongleur macht, das aber je nach Bundesland ergänzt oder durch ganz andere Berechnungsverfahren ersetzt. Es lebe das Chaos, genannt föderalistische Vielfalt und wo kämen wir denn hin, wenn das Einheitshaus von Tante Klara in Köln genauso besteuert wird wie das gleiche Haus von Onkel Hubert in Stuttgart?

Immerhin bieten die Abweichler unter den Ländern Hoffnung. Sie lehnen das Bundesmodell ab, weil es zu aufwändig ist. Somit werden deren Ermittlungen deutlich einfacher sein. Wo

steht NRW? Natürlich auf der Seite der Komplexität sprich Bundesmodell, weil dieses mit dem Prädikat der angeblichen Steuergerechtigkeit der Verkehrswertnähe ausgerufen wurde.

Am Ende haben wir für 36 Millionen Immobilien neue Werte, die selbstverständlich wertungsgleich zum tatsächlichen Verkehrswert sind, aber eben eine einheitliche Bewertungsgrundlage haben, auch wenn diese Einheitlichkeit löchrig wie ein Schweizer Käse ist. Glaubt man gleichwohl in gefestigter Naivität an eine gerechte Besteuerung (Grundsatz der Gleichmäßigkeit!), so scheitert diese letztlich daran, dass jede Gemeinde ihren eigenen Hebesatz festlegt. Das hat schon in der Vergangenheit dazu geführt, dass in der Weltmetropole Bergneustadt (12.000 Einwohner) mit 959 % der deutschlandweit höchste Hebesatz zur Anwendung kam. Da ist unser Einheitshäuschen mal eben doppelt so teuer wie in Düsseldorf oder in Baden-Baden.

Unser lieber Gesetzgeber erheitert uns noch mit dem Märchen, dass die Grundsteuerreform im Großen und Ganzen aufkommensneutral sein soll, sprich es soll für den Grundstückseigentümer nicht teurer werden. Er begründet das damit, dass die zwischen Grundstückswert und Hebesatz geschaltete Steuermesszahl um das gut 10-fache abgesenkt wurde (z.B. von 3,5 % auf 0,31%). Stoppt das die Gier der Kommunen? Schon bei den Ländern hapert's, denn Sachsen und Rheinland-Pfalz wollen die Messzahl anpassen, weil dort die Verhältnisse anders seien als in den anderen Bundesländern. Der interessierte Laie staunt, sollte aber nicht nach dorthin wegziehen, weil die Abweichung natürlich die Behausung teurer und nicht billiger macht.

Aber glaubt wirklich jemand, dass die Umrechnung neutral ist? Man stelle sich vor, es käme tatsächlich zu Mindereinnahmen der Kommunen. Die Stadtkämmerer würden die Experten des Bundesfinanzministeriums zerfleischen. Das wollen die natürlich nicht und werden die Puffer so austariert haben, dass sie sich nicht angreifbar machen und sparen sich damit auch noch unerwünschte Diskussionen zum Finanzausgleich der öffentlichen Hand.

Die Frage ist nicht, ob sich die Grundsteuer ab 2025 erhöht, sondern um wieviel. Sie dürfen in Ihrer Prognose wählen zwischen 10%, 20% und 30%. Wenn Sie Pech haben, erhöht die Gemeinde bei dieser Gelegenheit ihren Hebesatz, weil ja auch die Personalkosten steigen und sich jetzt sowieso alles ändert. Sollte entgegen aller Erwartungen eine Gemeinde das Pech haben, bei gleichem Hebesatz weniger Steuern einzunehmen, wird sie natürlich den Hebesatz erhöhen zum Ausgleich der Einnahmefälle. Also wird es nirgendwo billiger, aber fast überall teurer.

Der Bürger darf sich schon glücklich schätzen, dass es nicht noch teurer wird, denn jetzige Regierungsparteien hatten eine Grundsteuererhöhung anfangs als geeignetes Mittel zur Umverteilung betrachtet, bis jemand das Geheimnis preisgab, dass auch die Mieter über die Nebenkosten die Grundsteuererhöhung tragen müssen. Was dazu führte, dass einige Umverteilungsfanatiker forderten die Grundsteuer per Gesetz als umlagefähig auszuschließen. Vielleicht zusammen mit den Heizkosten, damit der Vermieter zur Wärmedämmung verpflichtet wird und der Mieter im Winter den Wärmeausgleich durch Dauerlüften nivellieren darf.

36 Millionen Bewertungen durch die Bürger in einem 4-Monats-Zeitraum – ein Wahnsinn. 36 Millionen Erklärungen der Bürger zur Überprüfung durch die Finanzbehörden – ein Horror. Wenn nur 15 % der Erklärungen oder der Bescheide schiefliegen oder divergierender Einschätzung unterliegen, haben wir 5.400.000 Verfahren. Dazu kommen prognostizierte 1.266.666 Mahnverfahren, weil keine Erklärungen eingereicht werden. Das macht dann

36.000.000 Verwaltungsvorgänge mit 6.666.666 Zwangsverfahren. Wir haben es also mit einem Arbeitsbeschaffungsprogramm zu tun. Was zur Verschärfung des Wettbewerbs um qualifizierte Arbeitskräfte führt. Es ist beeindruckend, was wir uns in Deutschland alles leisten können.

Wir wünschen Ihnen gutes Durchkommen durch alles und freudige Erwartung, wenn Sie Spaß an Grundstücksbewertungen haben.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Redaktionsteam WGR-Aktuell