



Antwort zur Anfrage Nr. 1887/2011 der Stadtratsfraktion ödp / Freie Wähler betreffend
Steuergerechtigkeit bei der Erhebung der Grundsteuer B (ödp/Freie Wähler)

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

Zu Frage 1:

Die Bewertung sämtlicher Grundstücke in der Stadt Mainz wird durch das Finanzamt nach dem Bewertungsgesetz vom 16.10.1934 vorgenommen. Derzeit gilt es in der Fassung vom 01.02.1991. Die Bewertung der jeweiligen Grundstücke erfolgt nach dem Ertragswert- oder Sachwertverfahren. Im Regelfall findet das Ertragswertverfahren Anwendung. Maßgebend ist immer der Stichtag 01.01.1964. Mit der Entscheidung über die Bewertung der Grundstücke ergeht ein Einheitswertbescheid. Insoweit erfolgt die Bewertung der einzelnen Grundstücke immer nach der gleichen Rechtsgrundlage.

Zu Frage 2:

Bei der Berechnung des Einheitswertes nach dem Bewertungsgesetz wird im Rahmen des Ertragswertverfahrens von einer Jahresmiete ausgegangen. Diese Jahresmiete wird nach einer dem Finanzamt vorliegenden Mietpreistabelle zum 01.01.1964 ermittelt. Hierbei ist ausschlaggebend, dass die damals noch selbstständigen Vorortgemeinden mit unterschiedlichen Mietpreisen zu berücksichtigen sind. Dies erklärt auch die Nichtvergleichbarkeit von Grundstücken in jeweils anderen Vororten von Mainz. Zusätzlich zu den jeweiligen Mietpreisen werden Zuschläge berücksichtigt. Diese Zuschläge gelten z. B. für Klinkeraußenverkleidung, Isolierglasfenstern, Teppichböden, Steinfliesen, mehrere Bäder, Einbauküche usw. Die Höhe des Zuschlages ergibt sich somit aus der Gesamtheit von Zuschlägen, die in neuerlichen Bauten entsprechend hoch zu berücksichtigen sind. Hieraus erklärt sich auch, dass alte Bewertungen mit niedrigeren Zuschlägen gerechnet wurden und damit zu einer niedrigeren Einheitsbewertung geführt haben. Insoweit sind alte bewertete Grundstücke mit neuen nicht vergleichbar.

Zu Frage 3:

Die Zuschlagsberechnung für alle Grundstücke ist nur dann aktuell, wenn sie vor kurzem einer Überprüfung unterzogen wurde. Das Finanzamt prüft dies bei jeder Fortschreibung (z. B. Eigentumswechsel) von Amts wegen.

Zu Frage 4:

Die Verwaltung hat mit dem Finanzamt Gespräche geführt, mit dem Ziel, alle Grundstücke dahingehend zu überprüfen, ob sich Veränderungen bei den Einheitswerten ergeben können. Hierzu ist allerdings jede Bewertungsakte zu überprüfen, was ein zeitaufwändiges Verfahren nach sich zieht. Nach dem Bewertungsgesetz werden Fortschreibungen der Einheitswerte (Wertfortschreibung) nur vorgenommen, wenn der in Deutsche Mark ermittelte und auf volle Hundert Deutsche Mark abgerundete Wert, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt, von dem entsprechenden Wert des letzten Feststellungszeitpunktes nach oben um

mehr als den zehnten Teil, mindestens aber um 5.000,00 DM oder um mehr als 100.000,00 DM oder nach unten um mehr als den zehnten Teil, mindestens aber um 500,00 DM oder um mehr als 5.000,00 DM abweicht. Die Fortschreibung ist vorzunehmen, wenn dem Finanzamt bekannt wird, dass die Voraussetzungen für sie vorliegen. Auch bei diesen Beträgen gilt immer der Wert zum 01.01.1964. Inwieweit das Finanzamt die Überprüfungen zeitnah vornehmen kann, hängt von den dortigen Personalkapazitäten ab.

Zu Frage 5:

Es ist nicht beurteilbar, in welcher Höhe sich die Diskrepanzen zwischen den vorhandenen Einheitsbewertungen und den neuzeitlichen Zuschlagsbewertungen bewegen, zumal diese Wertgrenzen, wie zu Frage 3 dargestellt, überschritten werden müssen. Insoweit ist die Einschätzung von Mehreinnahmen nicht möglich.

Zu Frage 6:

Die Stadt Mainz ist zuständig für die Erhebung von Grundsteuer für alle im Stadtgebiet vorhandenen Grundstücke. Die Ermittlung der sachlichen und persönlichen Steuerpflicht obliegt hierbei dem Finanzamt. Das Finanzamt stellt die Besteuerungsgrundlagen mit Einheitswertbescheid und dem folgend mit Grundsteuermessbescheid fest (siehe Antwort zu Frage 4).

Zu Frage 7:

Seit Jahren ist die Einheitsbewertung bei der Grundsteuer in der Diskussion. Dies auch zuletzt durch die Entscheidung des Bundesfinanzhofes vom 30.06.2010, der selbst eine Reform der Grundsteuer angemahnt hat. Der BFH hat in seiner Entscheidung darauf hingewiesen, dass das weitere Unterbleiben einer allgemeinen Neubewertung des Grundvermögens für Zwecke der Grundsteuer mit verfassungsrechtlichen Anforderungen, insbesondere mit dem allgemeinen Gleichheitssatz, nicht vereinbar sei. Zur Begründung führte er aus, dass die Festschreibung der Wertverhältnisse auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.1964 nur sachgerecht und aus verfassungsrechtlicher Sicht hinnehmbar sei, wenn der Hauptfeststellungszeitraum eine angemessene Dauer nicht überschreitet. Die über mehr als vier Jahrzehnte unveränderte Einheitsbewertung des Grundbesitzes verfehle wegen der damit verbundenen Wertverzerrungen insbesondere die sich aus Artikel 3 Abs. 1 Grundgesetz ergebenden Anforderungen an eine realitätsgerechte Bewertung. Eine Lösung könnte sich daraus ergeben, dass der Gesetzgeber einen neuen Hauptfeststellungszeitpunkt zum Bewertungsgesetz für die Grundsteuer festlegt. Damit wären aktuelle Werte wieder vorhanden und der Steuergerechtigkeit genüge getan. Die zweite Möglichkeit wäre, das Grundsteuerrecht durch Erlass eines neuen Grundsteuergesetzes zu ändern. Auch hierüber findet seit Jahren eine Diskussion statt, die aber noch zu keinem Ergebnis geführt hat. Bisher waren die unterschiedlichen Auffassungen bezüglich der Bewertung durch die einzelnen Bundesländer soweit voneinander entfernt, dass diese nicht konsensfähig waren. Einen Einfluss hierauf hat die Stadt Mainz nicht. Selbst Initiativen des Landes Rheinland-Pfalz in 2004 über den Bundesrat haben zu keinem Ergebnis geführt. Insoweit verweisen wir auf unsere Antwort zur Anfrage 1681/2010. Neuere Erkenntnisse liegen nicht vor.

Mainz, 02.11.2011

Beck
Bürgermeister

