

Graf, Gerhard

**Article**

## Ersatz für die Grundsteuer: eine einfache, effiziente, kostengünstige und gerechte Lösung

Wirtschaftsdienst

*Suggested Citation:* Graf, Gerhard (2018) : Ersatz für die Grundsteuer: eine einfache, effiziente, kostengünstige und gerechte Lösung, Wirtschaftsdienst, ISSN 1613-978X, Springer, Heidelberg, Vol. 98, Iss. 9, pp. 669-672,  
<https://doi.org/10.1007/s10273-018-2349-9>

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/213682>

**Standard-Nutzungsbedingungen:**

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

**Terms of use:**

*Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.*

*You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.*

*If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.*

Gerhard Graf

# Ersatz für die Grundsteuer: eine einfache, effiziente, kostengünstige und gerechte Lösung

Die Einheitsbewertung des Grundvermögens für die Erhebung der Grundsteuer wurde im April 2018 vom Bundesverfassungsgericht als mit dem Grundrecht auf Gleichbehandlung nicht vereinbar befunden. Die Einheitsbewertung muss nun bis zum 31.12.2019 neu geregelt werden. Wird dies unterlassen, fällt die Grundsteuer ersatzlos weg. Da die Grundsteuer eine alleinige Einnahme der Kommunen ist, sind hier Proteste zu erwarten. Die Einnahmeausfälle könnten jedoch mit einer Beteiligung an der Umsatz- und Einkommensteuer kompensiert werden.

Das Bundesverfassungsgericht hat mit dem Urteil 1- BvR 889/12 vom 10. April 2018<sup>1</sup> für Recht erkannt, dass wesentliche Rechtsgrundlagen des Bewertungsgesetzes,<sup>2</sup> die insbesondere die für die Erhebung der Grundsteuer maßgebliche Einheitsbewertung des Grundvermögens betreffen, mit dem Grundrecht auf Gleichbehandlung (Art. 3 Abs. 1 GG) nicht vereinbar sind. Der Schwerpunkt für das inkriminierte Bewertungsgesetz und die darauf aufbauenden Festsetzungen von Einheitswerten, die der Grundsteuererhebung der Grundsteuer B dienen,<sup>3</sup> liegt dabei in erheblichen Wertverzerrungen, die seit der Hauptfeststellung 1964 und insbesondere seit dem Jahr 2002 eingetreten sind. Die Wertverzerrungen sind jedoch keineswegs auf die jüngste Dekade beschränkt, „sondern zeigen strukturelle Verwerfungen der Einheitsbewertung auf ..., die zwangsläufig schon relativ bald nach Überschreiten des ursprünglich vorgesehenen 6-Jahres-Zyklus (für jeweilige neue Hauptfeststellungen) begonnen haben. Mit zunehmender Dauer des Hauptfeststellungszeitraums wachsen Zahl und Ausmaß der Wertverzerrungen an“<sup>4</sup>.

Diese Wertverzerrungen sind geradezu konstitutiv für die Einheitswerte, auf denen die Grundsteuer aufbaut. Für historisch ebenfalls auf der Einheitsbewertung beruhende

Steuern, wie z.B. die Erbschaftsteuer oder die Grunderwerbsteuer, ist in den 1990er Jahren „eine anlassbezogene Bedarfsbewertung normiert“<sup>5</sup> worden, sodass andere vermögensabhängige Steuern nicht mehr auf Einheitswerten basieren.<sup>6</sup> Lediglich für die Grundsteuer ist die Einheitsbewertung erhalten geblieben und maßgeblich, führt damit aber auch „zu gravierenden und umfassenden Ungleichbehandlungen bei der Bewertung von Grundvermögen, für die es keine ausreichende Rechtfertigung gibt“<sup>7</sup>. Diese Wertverzerrungen und die darauf beruhenden Ungleichbehandlungen sind insoweit zentraler Grund für die Verfassungswidrigkeit der Grundsteuererhebung. Sie verstoßen gegen das Gleichbehandlungsgebot des Grundgesetzes nach Artikel 3 Absatz 1.

## Eigengentzter Grundbesitz unterliegt vielfach einer Substanzbesteuerung

Bevor politische Entscheidungsträger im Rahmen der vom Bundesverfassungsgericht gesetzten engen Fristen für eine Neuregelung der Einheitsbewertung<sup>8</sup> sich im Schnellgang isoliert auf ein neues Verfahren der Einheitsbewertung und der Grundsteuererhebung festlegen, sollte die Funktion der Grundsteuer im deutschen Steuersystem und ihre Adäquanz unter heutigen Gegeben-

1 Vgl. Die Leitsätze zum Urteil des Ersten Senats vom 10.4.2018: - 1 BvL 11/14 -, - 1 BvL 12/14 -, - 1 BvL 1/15 -, - 1 BvR 639/11 und 1 BvR 889/12.

2 Das Bundesverfassungsgericht führt folgende §§ des Bewertungsgesetzes auf: §§ 19-23, 27, 76, 79 Absatz 5, § 93 Absatz 1 Satz 2 des Bewertungsgesetzes in Verbindung mit Artikel 2 Absatz 1 Satz und 3 des Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes in der Fassung des Artikel 2 des Gesetzes vom 22.7.1970.

3 Nach Randziffer 81 der Urteilsbegründung äußert sich das Bundesverfassungsgericht explizit nur zur Grundsteuer B im alten Bundesgebiet, schließt aber nicht aus, dass die für die Entscheidung maßgeblichen Gesichtspunkte auch auf die Beurteilung der Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens (§§ 33-62 BewG) und zur Bewertung von Grundvermögen in dem in Art. 3 des Einigungsvertrags genannten Gebiet (§§ 125 ff. BewG) übertragen werden können.

4 BVerG: 1- BvR 889/12 - 1: Randziffer 150.

5 BVerG: 1 BvR 889/12-1: Randziffer 20.

6 Ebenda, Randziffer 91.

7 Ebenda, Randziffer 92.

8 Ebenda, Gliederungspunkt 2 des Urteils. Danach ist bis zum 31.12.2019 eine Neuregelung zu treffen. Die alten Regelungen dürfen darüber hinaus längstens bis zum 31.12.2024 angewandt werden.

**Prof. Dr. Gerhard Graf** lehrt Volkswirtschaftslehre an der Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie Wiesbaden.

heiten überprüft werden. Zunächst gilt hier die grundsätzliche Einschätzung der Finanzwissenschaft, wonach die Grundsteuer abzuschaffen wäre.<sup>9</sup> Auch Homburg erwähnte vor kurzem diese Alternative als „erste Lösung des Problems“<sup>10</sup>. Bereits im Jahr 1966 hat die Kommission für die Finanzreform zu einer Abschaffung der Grundsteuer geraten, weil sie nach ihrer Meinung weder durch das Äquivalenz- noch das Leistungsfähigkeitsprinzip gerechtfertigt werden kann.<sup>11</sup> Ergänzend ist anzuführen, dass die Grundsteuer als Realsteuer auf Gegebenheiten und Bemessungsgrundlagen aufbaut, die weit in der Historie liegen. In diesen historischen Zeiten konnten weder Einkommen noch Umsätze systematisch erfasst werden, und die Obrigkeit musste für ihre fiskalischen Interessen auf Maßgrößen zurückgreifen, die sich aus der bloßen Anschauung ergeben haben. Die Grundsteuer hat daher in einem heutigen Steuersystem keinen Platz mehr.<sup>12</sup>

Es kommt hinzu, dass die Grundsteuer für selbstgenutzte Immobilien eine Substanzsteuer ist. Sie erschwert die Bildung von Wohneigentum. Sie tritt im Übrigen zu der Vermögenswegnahme hinzu, die sich durch die Grunderwerbsteuer ergibt. Will beispielsweise ein (jüngerer) Haushalt in eine Wohnung oder eine anderweitige Immobilie investieren und verfügt dieser Haushalt hierfür über ein angemessenes Eigenkapital, so wird die Entscheidung für eine Immobilie zunächst mit der Grunderwerbsteuer „bestraft“. Würde das Eigenkapital in andere Anlageformen fließen, wäre keine entsprechende Reduktion des verfügbaren Eigenkapitals zu befürchten. Die Grunderwerbsteuer

reduziert daher das Kapital, das für eine Anlage in Realien genutzt werden soll. Die Grundsteuer selbst kommt als zusätzliche Belastung des Realkapitals hinzu, denn sie liegt als dingliche Last für (wohl) unbegrenzte Zeit auf dem Immobilienvermögen. Der Fiskus erschwert demnach durch die Substanzbesteuerung von zwei Seiten her die Bildung von Realvermögen. Dementsprechend ergeben sich auch Auswirkungen auf die Vermögensverteilung in Deutschland, da eine höhere Wohnungseigentümerquote im Verhältnis zu einem höheren Geldvermögen benachteiligt wird, was gerade den Aufbauprozess von Eigentümerimmobilien für (jüngere) Haushalte belastet. Im Interesse einer ausgewogeneren Vermögensverteilung empfiehlt sich daher eine Erleichterung der Vermögensbildung auch in Immobilien.<sup>13</sup> Die Grundsteuer als eine der Substanzsteuern wäre demnach in ihrer Berechtigung zu hinterfragen.

### Ersatz der Grundsteuer durch eine Beteiligungslösung

Sollte die Frist (31.12.2019) für eine Neuregelung der Einheitsbewertung versäumt werden, „würde die Grundsteuer ohne gesetzgeberisches Zutun entfallen.“<sup>14</sup> Es stellt sich dann die Frage, ob dies zu einem definitiven Ruin der Kommunen führte. Diese (rhetorische) Frage kann definitiv mit Nein beantwortet werden. Dieses Nein beruht auf zwei Gründen:

1. Die Grundsteuer ist zwar die letzte alleinige Einnahme der Gemeinden aus den im Grundgesetz den Gemeinden zugewiesenen Realsteuern. Von ihr sind keine Umlagen, wie bei der Gewerbesteuer, an andere staatliche Ebenen abzuführen. Für die Grundsteuer haben die Gemeinden zudem das Hebesatzrecht, sodass sie diese Einnahme eigenständig steuern können. Die Grundsteuer macht allerdings mit einem Aufkommen von knapp 14 Mrd. Euro im Jahr 2017 nur ca. 13% der Steuereinnahmen der Gemeinden aus. Sie bleibt darüber hinaus in ihrem gegenwärtigen absoluten Aufkommen hinter dem von der Steuerschätzung im Mai 2018 erwarteten absoluten Zuwachs der kommunalen Steuern zwischen 2018 und 2020 von über 20 Mrd. Euro deutlich zurück.<sup>15</sup>
2. Die Grundsteuer hat angesichts ihres begrenzten Aufkommens und ihrer hinter die großen Wertsteuern – Einkommensteuer und Umsatzsteuer – zurückfallenden Dynamik kein besonderes Gewicht für die Finanzentwicklung der Gemeinden. Sie kann vielmehr je-

9 Vgl. R. Seer, in: K. Tipke, J. Lang: Steuerrecht, Köln 2015, S. 871.

10 S. Homburg: Ein Vorschlag zur Grundsteuerreform, in: Wirtschaftsdienst, 98. Jg. (2018), H. 3, S. 171, <https://archiv.wirtschaftsdienst.eu/jahr/2018/3/eine-gerechte-und-aufkommensneutrale-grundsteuerreform/#res3> (24.7.2018). Im Beitrag von U. v. Suntum, D. Schultewolter: Grundsteuer durch einen kommunalen Einkommensteuerschlag ersetzen, in: Wirtschaftsdienst 98. Jg. (2018), H. 5, S. 353-356; steht ebenfalls der Ersatz der Grundsteuer durch eine Beteiligungslösung im Vordergrund. Die Autoren streben dabei jedoch, im Unterschied zum hier präsentierten Vorschlag, keine Beteiligung an der Einkommensteuer als Gemeinschaftsteuer vor, sondern bevorzugen eine eigenständige kommunale Einkommensteuer mit Hebesatzrecht; vgl. ebenda, S. 354-355. Die Umsatzsteuererhöhung wird für den teilweisen Ersatz der Grundsteuer nicht in Erwägung gezogen. Dementsprechend ergeben sich in ihrer Analyse auch Verteilungswirkungen, die von der aktuellen Grundsteuer abweichen und die zu Minderbelastungen von Haushalten mit geringem Einkommen sowie zu Mehrbelastungen von Haushalten mit höherem Einkommen führen würden; vgl. ebenda, S. 356. Solche vom bisherigen System abweichenden Verteilungswirkungen sind nicht das Ziel der hier erläuterten Ersatzlösung für die Grundsteuer. Vielmehr sollte der Ersatz der Grundsteuer keine prinzipiellen Veränderungen bei den Verteilungswirkungen implizieren und außerdem möglichst nicht Komplikationen Vorschub leisten, die sich über ein kommunales Hebesatzrecht ergeben könnten.

11 Vgl. Kommission für die Finanzreform: Gutachten über die Finanzreform in der Bundesrepublik Deutschland, Stuttgart 1966, S. 92.

12 Diese Aussage wird trotz der Kenntnis der Grundsteuererhebung in einer Reihe heutiger Volkswirtschaften gemacht. Der Bestand der Grundsteuer ist dort auch historisch begründet, bzw. wird ergänzend mit intensiven und regelmäßigen Assessments wie in den USA abgesichert.

13 Das häufig gehörte Argument einer höheren Vermögensbesteuerung als Instrument zur Reduktion der ungleichen Vermögensverteilung erscheint demgegenüber nicht zielführend.

14 S. Homburg, a. a. O., S. 171.

15 Vgl. Bundesministerium der Finanzen: Ergebnis der 153. Sitzung des Arbeitskreises „Steuerschätzungen“ vom 7.-9.5.2018 in Mainz, Anlage 2 zur Pressemitteilung 6/2018.

derzeit durch eine Beteiligung der Gemeinden am Aufkommen der Gemeinschaftsteuern ersetzt werden.<sup>16</sup>

Zwei zusätzliche Argumente sprechen für eine solche Beteiligungslösung. Einerseits erhalten bereits gegenwärtig die Gemeinden einen Großteil, d.h. zwischen 50 % und 60 % ihrer Steuereinnahmen oder allgemeinen Deckungsmittel (wie Schlüsselzuweisungen) im Verwaltungshaushalt, aus Mitteln der Gemeinschaftsteuern bzw. Ländereinnahmen.<sup>17</sup> Andererseits wäre zu bedenken, ob mit eventuell erhöhten Sätzen bei der Einkommensteuer und der Umsatzsteuer ein gravierender Einfluss auf die Verteilungswirkungen für die bisher von der Grundsteuer direkt oder über die Nebenkostenabrechnungen für Mietgrundstücke indirekt betroffenen Haushalte verbunden wäre. Auch dies ist eindeutig zu verneinen.

Die aktuelle Grundsteuer hat zwei Verteilungsaspekte: Sie trifft gewissermaßen alle Haushalte sowie Unternehmen und ist insoweit eine Einwohnersteuer, die indirekt und in geringfügigem Ausmaß mit Äquivalenzaspekten für die von der Gemeinde bereitgestellten Güter verbunden ist. Die Grundsteuerlast wird zudem – im gegenwärtigen System mit beachtlichen Wertverzerrungen – mit dem Einkommen der Grundstückseigentümer oder der Größe bzw. dem Wert des Grundbesitzes zunehmen. Somit sind die Einwohner und Unternehmen einer Gemeinde auch nach Leistungsfähigkeitsgesichtspunkten belastet. Wenn also die Grundsteuer durch eine Beteiligungslösung ersetzt werden sollte, wäre eine entsprechende Erhöhung des Umsatzsteuersatzes, z. B. des Regelsatzes, um etwa 1 Prozentpunkt zu erwägen. Das Mehraufkommen hätte dann vollständig in die erhöhten Zuweisungen an die Gemeinden zu fließen. Außerdem könnte zum vollständigen Ausgleich des Wegfalls der Grundsteuereinnahmen an eine Erhöhung des Einkommensteuertarifs im Bereich der ersten Proportionalzone gedacht werden, z. B. von 42 % auf 43 %. Dies ließe sich im Zusammenhang mit einem Wegfall des Solidaritätszuschlags nicht nur rechtfertigen, sondern auch kompensieren. Beide Gemeinschaftsteuern zusammen besitzen mit den vorgeschlagenen Tarifierhöhungen näherungsweise die Verteilungswirkungen, die von der gegenwärtigen Grundsteuer ebenfalls ausgehen. Gesamtwirtschaftlich bleiben die Verteilungsverschiebungen in jedem Fall in einem marginalen Bereich.

Zudem stellt eine solche Beteiligungslösung auch angesichts der geringen finanziellen Dimension der zu ersetzenden Grundsteuer keine wesentliche Einschränkung der Selbstverwaltungsgarantie der Gemeinden nach Artikel 28

<sup>16</sup> So auch die Ausführungen bei S. Homburg, a. a. O., S. 171.

<sup>17</sup> Vgl. G. Graf: Hat die Grundsteuer noch eine Zukunft?, in: ifo Schnelldienst, 69. Jg. (2016), H. 24, S. 5.

Absatz 2 dar. Ob die Gemeinden in diesem Zusammenhang ein Hebesatzrecht gemäß Art. 28 Absatz 2 Satz 3 erhalten sollten bzw. im Rahmen des kommunalen Finanzausgleichs kompensierende Regeln für den Ausfall der Grundsteuer vorzusehen wären, bliebe noch zu prüfen, kann jedoch die hier vorgestellte Argumentation nicht beeinträchtigen.

### Ein neues Einheitswert- bzw. Grundsteuersystem wäre volkswirtschaftlich teuer

Die hier vorgestellte Ersatzlösung für den Wegfall der Grundsteuer wird bei staatlichen und kommunalen Entscheidungsträgern nicht nur auf Zustimmung stoßen. Sie ist insbesondere für Viele, die sich mit deutschen steuerrechtlichen Regeln befassen, zu einfach, zu effizient, zu kostengünstig, ja selbst sogar zu gerecht.<sup>18</sup> Insoweit haben einige der Vorstellungen für ein neues Bewertungsgesetz, neue Einheitswerte und darauf beruhende Grundsteuerbescheide zunächst größere Aufmerksamkeit und prinzipielle Zustimmung bei politischen Entscheidungsträgern bis hin zu Vertretern der Wissenschaft geführt.<sup>19</sup> Gleich ob eine Bodenwertsteuer, ein Kostenwertmodell oder ein Flächenmodell für eine Neubewertung der Grundstücke herangezogen wird, darf prinzipiell nicht übersehen werden, dass sich alle diese Modelle darauf zu stützen haben, dass mindestens 35 Mio. neue Einheitswertbescheide zu erlassen sind. Die Veranlagung der 35 Mio. Grundstücke ist jedoch nicht die einzige Kostengröße, die von der Finanzverwaltung und den kommunalen Steuerämtern zu tragen ist.

Es kommt hinzu, dass mit den neuen Grundsteuerbescheiden keineswegs bereits alle Steuerträger der Grundsteuer direkt angesprochen sind. Im Rahmen von Nebenkostenabrechnungen werden weitere Haushalte und Unternehmen zu informieren und auf eine geänderte Zahlungspflicht hinzuweisen sein. Diese mit Kosten verbundenen Überwälzungsvorgänge betreffen wiederum nicht wenige Einzelne, sondern es werden gleichzeitig viele Millionen Wirtschaftssubjekte in einem verhältnismäßig engen Zeitrahmen in das geänderte Abrechnungsverfahren zu integrieren sein. Die dabei verwendeten neuen Werte bleiben keine singulären Erscheinungen wie z. B. eine heutige Neufestsetzung einer Grundsteuer in einem Bescheid für ein einzelnes Neubauvorhaben. Vielmehr besteht zumindest die Möglichkeit, dass die von den Grundsteueränderungen betrof-

<sup>18</sup> Die „Gerechtigkeit“ der vorgeschlagenen Lösung entspricht durchaus dem „Grundsatz der Lastengleichheit“, BVerfG: 1- BvR 889/12 - Randziffer 96, zumal in Randziffer 98 festgehalten ist, dass „eine gleichheitsgerechte Bemessung der Erhebungsgrundlage ohnehin oft nur durch die Verwendung mehrerer Maßstäbe möglich sein“ wird.

<sup>19</sup> Vgl. die Beiträge im ifo Schnelldienst, 69. Jg. (2016), H. 18, S. 3-26; sowie das Zeitgespräch: Eine gerechte und aufkommensneutrale Grundsteuerreform, in: Wirtschaftsdienst, 98. Jg. (2018), H. 3, S. 159-178, <https://archiv.wirtschaftsdienst.eu/jahr/2018/3/eine-gerechte-und-aufkommensneutrale-grundsteuerreform/> (24.7.2018).

fenen Wirtschaftssubjekte von den alternativen Bewertungen und deren Veränderungen Informationen erhalten und diese nach ihren subjektiven Kriterien hinsichtlich der steuerlichen Belastung vergleichen (können).

Dies führt unmittelbar zum nächsten zu erwartenden Kostenblock. Selbst wenn die Grundsteuerbelastung sich im Schnitt nicht wesentlich ändert,<sup>20</sup> wird es hinreichend viele Haushalte und Unternehmen geben, für die mit einer Neuregelung via neue Einheitswerte die konkrete steuerliche Last erkennbar wird und die auch von der Neubewertung finanziell (deutlich) schlechter gestellt werden. Da zudem die Belastungen durch die Grundsteuer – so wie sie die Verfechter der Aufkommensneutralität einer Neubewertung unterstellen – selbst bei größeren Sprüngen der Grundsteuerschuld in absoluter Dimension nicht mit völlig anderen absoluten Geldbeträgen für die Grundsteuer gegenüber bisher verbunden sein sollte, wird gerade die eher geringere absolute Dimension die Bereitschaft vergrößern, ohne allzu großes Kostenrisiko, Rechtsbehelfe, Einspruchs- bzw. Widerspruchsverfahren und gegebenenfalls gerichtliche Überprüfungen der Bescheide zu veranlassen. Diese Kosten sind wie die zunächst genannten kaum hinreichend zu beziffern. Sie werden allerdings zu erwarten sein und erfordern in jedem Fall aber einen nicht zu vernachlässigenden Aufwand. Im Übrigen werden sich in der Bundesrepublik keine flächendeckenden identischen Vorgehensweisen ergeben, da neben der Fülle der Veranlagungsfälle auch die jeweiligen Maßnahmen in den ca. 12000 selbständigen Gemeinden noch zu verfahrensmäßigen Divergenzen führen können. Dies betrifft nicht nur die Hebesätze, sondern auch die Grundlagenarbeiten für die neuen Einheitswerte.

Nach der Lektüre des Urteils des Bundesverfassungsgerichts sollte schließlich deutlich geworden sein, dass eine Neubewertung der Grundstücke mit neuen Einheitswerten keine einmalige Aktion für die Finanzverwaltungen der Länder und die kommunalen Steuerverwaltungen sein wird,

20 Die vielfach beschworene Aufkommensneutralität aus einer Neubewertung der Grundstücke vermag als Leitbild für die Protagonisten der Reform ein wesentliches Postulat sein. Es ist jedoch keineswegs sichergestellt, dass sich dann auch die 12000 selbständigen Gemeinden bei ihren Entscheidungen strikt daran halten und sich nicht lieber auf höhere Einnahmen aus dieser Steuerquelle besinnen.

vielmehr enthält die Urteilsbegründung deutlich die Aufforderung, „die im Gesetz vorgesehene periodische Wiederholung der Hauptfeststellung“ auch durchzuführen, damit „die den Verkehrswert der Grundstücke bestimmenden Verhältnisse einheitlich zum Zeitpunkt der Hauptfeststellung möglichst realitätsnah abgebildet werden.“<sup>21</sup> „Das Ziel der Verwaltungsvereinfachung“ rechtfertigt nicht „das Hinausschieben einer neuen Hauptfeststellung um Jahrzehnte“<sup>22</sup>. Nach dem Tenor der Begründungen sind diese Aufforderungen an die Gesetzgebung nicht nur für das bestehende Bewertungsmodell relevant. Sie prägen wohl auch das Verständnis, das seitens des Bundesverfassungsgerichts für mögliche neue Bewertungsverfahren von zentraler Bedeutung sein werden. Sollte sich eines der Bewertungsmodelle durchsetzen, ist daher mit einem regelmäßigen Aufwand für Millionen von Veranlagungsfällen zu rechnen, der wohl in keinem Verhältnis zu den für die Kommunen erzielbaren Einnahmen und den Belastungen für die betroffenen Steuerzahler und Steuerträger steht.

Im Unterschied zu der Fülle der Kosten für ein mögliches neues Bewertungsverfahren, der mit diesem Prozess zu erwartenden erheblichen Ineffizienzen sowie den nicht vorhersehbaren Verteilungseffekten, die insgesamt mit Ungerechtigkeiten verbunden sein werden, erscheint die hier vorgeschlagene Alternativlösung, die formelle Abschaffung oder die noch leichtere Variante des bloßen Auslaufens der Grundsteuererhebung durch Firstablauf per 31.12.2019, eindeutig überlegen und wäre vorzuziehen. Die Gemeinden werden mit einer alternativen Finanzierung über eine Beteiligung an der Umsatz- und Einkommensteuer keinesfalls finanziell schlechter gestellt. Sie verlieren zwar wegen des Wegfalls des Hebesatzrechts die direkte Einflussmöglichkeit auf einen (geringen) Teil ihrer Einnahmen. Sie können diesen Einfluss aber in ihrem jeweiligen Bundesland im Rahmen der regelmäßigen Gespräche über den kommunalen Finanzausgleich, die Definition der Bedarfsmesszahlen und die Verteilung der Steuerverbundmasse über Schlüsselzuweisungen weiterhin wahrnehmen. Die Bundesländer werden sich der insoweit vergrößerten Verantwortung für die Finanzlage der Gemeinden kaum entziehen können.

21 BVerG: 1 BvR 889/12-1, a. a. O., Randziffer 105.

22 Ebenda, Randziffer 130.

#### **Title: A Simple, Efficient, Economic and Fair Substitute for the Property Tax**

**Abstract:** *The highest constitutional court in Germany recently declared that property tax is not in conformity with the constitution. A revision of the property tax laws needs to be undertaken but there is no consensus about a favourable solution yet. One of the main obstacles to a consensus is tackling the new assessments of over 35 million households and the ensuing wave of millions of lawsuits. This paper proposes avoiding those costs by slightly increasing the tax rates of the valueadded tax and income tax and giving the increased revenues to the municipalities as a substitute for the property tax. This procedure has at least two advantages: (1) It can take up and reflect the distributional effects of the property tax. (2) It is simple, efficient, economic and fair.*

**JEL Classification:** H71, K34, R51