



**Städte- und Gemeindebund  
Nordrhein-Westfalen**

■ Städte- und Gemeindebund NRW • Postfach 10 39 52 • 40030 Düsseldorf

Postfach 10 39 52 • 40030 Düsseldorf  
Kaiserswerther Straße 199-201  
40474 Düsseldorf  
Telefon 0211 • 4587-1  
Telefax 0211 • 4587-211  
E-Mail: [info@kommunen-in-nrw.de](mailto:info@kommunen-in-nrw.de)  
Internet: [www.kommunen-in-nrw.de](http://www.kommunen-in-nrw.de)

## **Schnellbrief 17/2018**

An die  
Mitgliedsstädte und -gemeinden

Aktenzeichen: 41.6.3.1-001/001  
Ansprechpartnerin: Beigeordneter Hamacher,  
Referent Müller  
Durchwahl 0211 • 4587-220/-255

18. Januar 2018

### **Verhandlung des Bundesverfassungsgerichts zur Grundsteuer**

Sehr geehrte Damen und Herren Bürgermeisterinnen und Bürgermeister,

wie Sie wissen, hat das Bundesverfassungsgericht am vergangenen Dienstag (16. Januar 2018) mündlich zur Frage der Verfassungsmäßigkeit des derzeitigen Grundsteuersystems verhandelt.

Der Deutsche Städte- und Gemeindebund war vom Gericht als Interessenvertreter der Kommunen geladen und ist durch seinen stellvertretenden Hauptgeschäftsführer Uwe Zimmermann bei der Verhandlung vertreten gewesen. Über den Verlauf der mündlichen Verhandlungen hat der DStGB die Geschäftsstellen der Landesverbände informiert.

Zurzeit ist davon auszugehen, dass das Gericht im Frühjahr eine Entscheidung verkünden wird. Dabei deuten viele Anzeichen darauf hin, dass die Richter die der Grundbesteuerung zu Grunde liegende Immobilienbewertung wegen eines Verstoßes gegen den Gleichheitsgrundsatz für verfassungswidrig erklären. Bund und Länder müssen unverzüglich eine Grundsteuerreform gesetzlich regeln und umsetzen. Den Gemeinden drohen ansonsten rund 14 Milliarden Euro Grundsteuereinnahmen jährlich wegzufallen, was verheerende Folgen für die kommunale Selbstverwaltung hätte und nicht zu verkraften wäre.

Aus Sicht der kommunalen Spitzenverbände ist es unverständlich, dass Bund und Länder in einem Zeitraum von mehreren Jahrzehnten keine Grundsteuerreform umgesetzt haben. Der StGB NRW und der DStGB mahnen seit vielen Jahren die Grundsteuerreform an, um die Grundbesteuerung auf eine gerechte, nachvollziehbare, umsetzbare und rechtssichere Grundlage zu stellen.

Dennoch erfolgte die letzte Hauptfeststellung als Grundlage der Bewertungen 1964 in Westdeutschland, 1935 in Ostdeutschland. Nicht zuletzt dies wurde sehr kritisch am 16. Januar 2018 vor dem BVerfG bei der mündlichen Verhandlung zu Verfassungsbeschwerden und Richtervorlagen zu Fragen des Bewertungsrechts und der Grundbesteuerung in den Verfahren zu den Az. 1 BvR 639/11; 1 BvR 889/12; 1 BvL 11/14; 1 BvL 12/14; 1 BvL 1/15 thematisiert; verzerrte Bewertungen könnten als Verletzung des Art. 3 GG mit dem Verbot der Ungleichbehandlung gesehen werden.

*Diesen Schnellbrief und weitere tagesaktuelle Informationen, Gesetzesvorlagen und -texte, Mustersatzungen und -dienstweisungen etc. aus dem kommunalen Bereich finden Sie im kostenlosen Intranet des StGB NRW. Die Zugangsdaten hierfür erhalten Sie im Hauptamt Ihrer Kommune.*

Wahrscheinlich wird das Gericht die Grundbesteuerung nicht sofort für nichtig erklären mit der Folge, dass diese auszusetzen wäre. Es deutet sich vielmehr an, dass das BVerfG für den Fall der Feststellung der Verfassungswidrigkeit einen Übergangszeitraum der Fortgeltung des bisherigen Bewertungsrechts aussprechen wird. Vor dem BVerfG wurde intensiv die Frage diskutiert, wie viel Zeit die Durchführung einer neuen Hauptfeststellung brauchen werde. Genannt wurden in diesem Zusammenhang unterschiedliche notwendige Zeiträume, zwischen sechs, bis hin zu mindestens zehn Jahren. Die Anmerkungen des BVerfG zur Frage eines denkbaren Übergangszeitraums der Fortgeltung verfassungswidrigen Bewertungsrechts gingen dahin, dass dieser nur als Übergang zur Schaffung verfassungsmäßiger Verhältnisse denkbar sei und bislang ein Zeitrahmen von zehn Jahren nie ausgesprochen wurde. Daher wird sehr bedeutsam sein, ob und welchen Übergangszeitraum das BVerfG gewähren wird, evtl. aufgeteilt für den Zeitrahmen einer gesetzlichen Neuregelung über die Grundsteuer einerseits und der administrativen Einführung und Umsetzung andererseits.

Schwierigkeiten bereitet ferner, dass infrage steht, ob eine Reformgesetzgebung zur Grundsteuer nach den Ergebnissen noch der Föderalismusreform I im Jahr 2006 überhaupt in die Bundeskompetenz fallen würde oder nicht. Die Gesetzgebungskompetenz dafür könnte vielmehr in der Hand der Bundesländer liegen, woraus sich eine Regionalisierung der Grundsteuer ergeben würde. Konkret: das Land NRW müsste dann ein Landes-Grundsteuergesetz schaffen.

Der Gesetzesentwurf des Bundesrates aus 2016 zur Grundsteuerreform wurde deshalb zusammen mit dem Vorschlag einer Verfassungsänderung vorgelegt mit dem Ziel, die Zuständigkeit des Bundes klarzustellen.

Bund und Ländern muss allerdings klar sein, dass diese Fragen seit Jahren und Jahrzehnten zur Klärung anstehen. Ihr Versäumnis darf sich nicht zum Dilemma für die Kommunalfinanzen auswachsen. Es wird eine erhebliche Herausforderung werden, die rund 36 Millionen Grundstücke in Deutschland neu zu bewerten. Dies ist mit dem vorhandenen Personalbestand in den staatlichen Finanzverwaltungen kaum zu bewältigen. Umso mehr gilt, dass es keinen Zeitverzug bei der Grundsteuerreform mehr geben darf! In diesem Sinne hat sich der Verband auch in einer Presseerklärung vom Montag geäußert.

Über die weitere Entwicklung werden wir Sie in gewohnter Weise auf dem Laufenden halten.

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung:

gez. Claus Hamacher