

Vorwort

Die Grundsteuer ist eine der letzten Vermögensteuern in Österreich. Das zugrundeliegende Vermögen lässt sich anhand der öffentlichen Bücher leicht erheben. Schwieriger wird es jedoch bei der Bemessung der Steuerlast. Der VfGH befindet die Bemessung der Steuer anhand historischer Einheitswerte noch als verfassungskonform. Zwar entspricht der Einheitswert regelmäßig nicht mehr dem Verkehrswert, auch erkennt der VfGH „unsachliche Belastungsdiskrepanzen“, die aus regional und individuell unterschiedlichen Wertentwicklungen resultieren. Der VfGH erachtet die Bemessung der Grundsteuer in seiner Entscheidung aus dem Jahr 2010 trotz der genannten Aspekte noch im Einklang mit der Verfassung. Das Abstellen auf historische Einheitswerte führt in nahezu allen Fällen zu einer steuerlichen Entlastung der Steuerpflichtigen. Diese Entlastung wirkt sich aufgrund der unterschiedlichen Wertentwicklung zwar ungleichmäßig aus. Da die steuerlichen Konsequenzen dieser variierenden Entlastung aber „absolut wie relativ“ geringfügig seien, hegt der VfGH noch keine Bedenken gegen die Bemessung der Grundsteuer auf Basis der Einheitswerte.

Im Gegensatz dazu erteilt das deutsche BVerfG einer Grundsteuer auf Basis historischer Einheitswerte eine klare Absage. Der deutsche BVerfG beurteilt die Vorschrift zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer als grundrechtswidrig. Ermöglichen Bewertungsregeln keine realitätsnahe Bewertung, vermag nach Auffassung des BVerfG weder die Vermeidung von Verwaltungsaufwand noch die geringe Höhe der Steuer die Verwendung realitätsferner Bewertungsregeln zu rechtfertigen. Die bestehenden Ungleichbehandlungen und Wertverzerrungen in der Grundsteuer sind daher jedenfalls seit dem Jahr 2002 mit dem deutschen Grundgesetz (Art 3 Abs 1 GGG) unvereinbar. Die Reform der grundsteuerlichen Bemessungsgrundlage ist in Deutschland unausweichlich. Für den Gesetzgeber besteht akuter Handlungsbedarf – die verpflichtende Neuregelung ist bis spätestens 31.12.2019 zu treffen.

Obwohl in Österreich kein verfassungsrechtlicher Zwang zur Novellierung der Grundsteuer besteht, ist eine Reform der Grundsteuer empfehlenswert. Im Hinblick auf die Rechtsprechung des österreichischen VfGH ist das „Hineinwachsen“ in die Verfassungswidrigkeit auch für die grundsteuerliche Bemessungsgrundlage in Österreich absehbar. Die vom VfGH bereits aufgezeigten – aber noch als verfassungskonform bestätigten – divergierenden individuellen und regionalen Wertentwicklungen schreiten künftig weiter voran. Die Kluft zwischen Einheitswerten und Verkehrswerten steigt. Offen ist, wie lange der VfGH diese Diskrepanzen bei der Bemessung der Grundsteuer noch als unbedenklich einstuft. Unter diesem Eindruck habe ich ein neues Modell der österreichischen Grundsteuer erarbeitet, das eine leicht zu handhabende und kostengünstige Alternative zum bestehenden System schafft.

November 2018

Verena Hörtnagl-Seidner