

**Antwort
der Bundesregierung**

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Dr. Barbara Höll und der Gruppe
der PDS/Linke Liste
— Drucksache 12/4263 —**

Allgemeine Feststellung der Einheitswerte des Grundvermögens

Die Einheitswerte bebauter und unbebauter Grundstücke, die für die Grund-, Vermögen-, Grunderwerb-, Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie für die Gewerbesteuer nach Ertrag und Kapital Bedeutung haben, haben – ausgenommen land- und forstwirtschaftliches Grundvermögen – im Gebiet der Bundesrepublik Deutschland kaum noch Bezug zu den Verkehrswerten. Die Differenz zwischen beiden Werten hat sich weiter vergrößert. Hinzu kommt, daß auch innerhalb des Grundvermögens erhebliche Ungleichbehandlungen bestehen.

Letzter Stichtag zur Ermittlung der Einheitswerte bebauter und unbebauter Grundstücke war der 1. Januar 1964. Der Besteuerung wurden die damals ermittelten Einheitswerte jedoch erst ab dem 1. Januar 1974 zugrunde gelegt. Diese Werte waren bereits damals überholt, so daß sie bereits im April 1974 um einen Zuschlag von 40 % erhöht wurden.

Mit dem „Gesetz zur Änderung und Ergänzung bewertungsrechtlicher Vorschriften und des Einkommensteuergesetzes“ aus dem Jahr 1970 wurde festgelegt, daß der Zeitpunkt der auf die Hauptfeststellung 1964 folgenden nächsten Hauptfeststellung durch ein besonderes Gesetz zu bestimmen ist. Der Deutsche Bundestag hat ein solches Gesetz bis heute noch nicht verabschiedet.

Vorbemerkung

Bei einer Neubewertung des Grundbesitzes sind sämtliche unbebauten und bebauten Grundstücke in den alten und in den neuen Ländern zu bewerten. Hierfür müssen Grundstücksdaten, insbesondere Mieten, Bodenpreise, Baukosten und Kaufpreise, vorliegen, die eine objektive Wertschätzung erlauben. Solche Daten können in den neuen Ländern zur Zeit nicht ermittelt werden, da sich der Grundstücks- und Mietenmarkt dort noch in einer Umbruchphase befindet.

Neben den praktischen Schwierigkeiten müssen angesichts der angespannten Personallage in der Finanzverwaltung auch die

personalwirtschaftlichen Auswirkungen einer Neubewertung berücksichtigt werden. Vor allem die Verhältnisse der im Aufbau befindlichen Finanzverwaltung in den neuen Ländern lassen es derzeit nicht zu, eine Neubewertung des Grundbesitzes durchzuführen, ohne die Arbeiten bei den Veranlagungssteuern zu gefährden.

Um die Probleme, die auf den Wertverhältnissen vom 1. Januar 1935 bzw. auf den Wertverhältnissen vom 1. Januar 1964 beruhenden Einheitswerte mit sich bringen, für eine Übergangszeit zumindest pauschal zu entschärfen, wird zur Zeit u. a. eine differenzierte Zuschlagsregelung geprüft. Durch eine solche Regelung soll eine einheitliche und gleichmäßige Erfassung des Vermögens bei den einheitswertabhängigen Steuern angestrebt werden, wobei Steuerpflichtige mit kleinerem Vermögen durch die Anhebung der persönlichen Freibeträge bei der Vermögensteuer sowie bei der Erbschafts- und Schenkungsteuer weiterhin freigestellt bleiben würden.

1. Teilt die Bundesregierung die Einschätzung der Gruppe der PDS/Linke Liste, daß die festgestellten Einheitswerte bebauter und unbebauter Grundstücke immer weniger den Verkehrswerten entsprechen und immer gravierendere Verzerrungen auftauchen?

Die Bundesregierung ist sich der Probleme bewußt, die durch die Anwendung der Einheitswerte 1935 bzw. der Einheitswerte 1964 bei der Vermögensteuer sowie bei der Erbschafts- und Schenkungsteuer auftreten können. In Abstimmung mit den Ländern prüft sie deshalb zur Zeit, inwieweit sich die Wertunterschiede zwischen den Vermögensarten und zwischen den einzelnen Grundstücksgruppen sowie infolge der unterschiedlichen Bewertung in den alten und neuen Ländern für eine Übergangszeit bis zum steuerlichen Wirksamwerden neuer Einheitswerte durch eine differenzierte Zuschlagsregelung pauschal beseitigen lassen.

2. Hält die Bundesregierung die baldige Überprüfung der Bestimmungen über die Anwendung von Einheitswerten für zwingend geboten?

Die Bundesregierung wird in die Prüfung der differenzierten Zuschlagsregelung auch die Vorschriften über die Anwendung von Einheitswerten einbeziehen.

3. Wenn schon nach einem Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats beim Bundesminister der Finanzen aus dem Jahr 1986 die Einheitswerte für die nach dem Ertragswertverfahren bewerteten Grundstücke im Durchschnitt weniger als ein Viertel der Kaufpreise, die nach dem Sachwertverfahren ermittelten Einheitswerte weniger als die Hälfte der Kaufpreise betragen, was hat die Bundesregierung bisher davon abgehalten, auf diese Entwicklung angemessen zu reagieren?

Der Bundesregierung ist ein Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats beim Bundesminister der Finanzen aus dem Jahre 1986 zu

der Frage der Einheitswerte nicht bekannt. Sofern sich die Frage auf das Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats aus dem Jahre 1989 bezieht, weist die Bundesregierung darauf hin, daß sie sich seit Jahren mit dem Problem der Neubewertung befaßt. So hat die vom Bundesministerium der Finanzen einberufene Kommission zur Verbesserung der steuerlichen Bedingungen für Investitionen und Arbeitsplätze im Anschluß an das Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats zu der Frage der Beibehaltung der Einheitsbewertung des Grundbesitzes Stellung genommen und Reformvorschläge unterbreitet. Darüber hinaus hat sich die Bund-Länder-Kommission „Wohnbauland“ mit der Neubewertung des Grundbesitzes beschäftigt. Sämtliche Vorschläge sind im Jahr 1992 von einer Bund-Länder-Arbeitsgruppe geprüft worden. Die Ergebnisse dieser Arbeitsgruppe werden zur Zeit mit den Steuerabteilungsleitern der Länder für einen Bericht an die Finanzminister und -senatoren abgestimmt. Weiter hat das Bundesministerium der Finanzen im Jahr 1992 Herrn Prof. Dr. W. Jakob mit einem Gutachten zu den Möglichkeiten einer Vereinfachung der Bewertung des Grundbesitzes sowie mit der Untersuchung einer befristeten Anwendung von differenzierten Zuschlägen zu den Einheitswerten beauftragt. Das Gutachten liegt seit Dezember 1992 vor; die Ergebnisse werden in die Beratungen zur Neubewertung des Grundbesitzes und zur differenzierten Zuschlagsregelung einbezogen.

Da die Finanzverwaltung durch eine Neubewertung des Grundbesitzes erheblich belastet würde, müssen Gesetzesvollzug und Verwaltungsvollzug so aufeinander abgestimmt werden, daß der durch eine Neubewertung verursachte Personalmehrbedarf von den Ländern verkraftet werden kann. Angesichts der angespannten Personalsituation hielten die Finanzminister und -senatoren der Länder in der Vergangenheit eine Neubewertung nicht für durchführbar. Aus diesem Grund hat die Bundesregierung bisher auch keine Gesetzesinitiative ergriffen.

4. Teilt die Bundesregierung die in dem oben erwähnten Gutachten enthaltene Ansicht des Wissenschaftlichen Beirats, daß „die Einheitswerte, die heute in der Bundesrepublik Deutschland gelten, (...) in eklatanter Weise gegen den Grundsatz der steuerlichen Gerechtigkeit“ verstößen [Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats beim Bundesminister der Finanzen: „Die Einheitsbewertung in der Bundesrepublik Deutschland – Mängel und Alternativen“, S. 42]?

Der Bundesregierung sind die Wertunterschiede zwischen den Vermögensarten und das damit verbundene verfassungsrechtliche Problem der Gleichmäßigkeit der Besteuerung bekannt. Angesichts der angespannten Personalsituation in der Finanzverwaltung sieht sie in einer differenzierten Zuschlagsregelung für eine Übergangszeit die Möglichkeit, einer gleichmäßigen Erfassung des Vermögens bei den einheitswertabhängigen Steuern näher zu kommen und damit die verfassungsrechtlichen Bedenken gegen die derzeitigen Einheitswerte zu entkräften.

5. Teilt die Bundesregierung die Ansicht der Gruppe der PDS/Linke Liste, daß sich die Einheitswerte seit dem Jahr 1986 weiter von den Verkehrswerten weg entfernt haben und somit keine Grundlage für steuerrechtliche Anknüpfungen mehr bieten können?

Bedingt durch die Entwicklung der Grundstückspreise haben sich die Einheitswerte seit 1986, zumindest in Teilbereichen, weiter von den Verkehrswerten entfernt. Diese Entwicklung könnte bei einer differenzierten Zuschlagsregelung auf der Grundlage der bisherigen Einheitswerte berücksichtigt werden.

6. Trifft es zu, daß der Bundesminister der Finanzen im November 1990 die Ansicht vertrat, eine zeitnahe Neubewertung des Grundbesitzes sei seiner Auffassung nach erst in den Jahren nach der Vereinigung Deutschlands möglich?

Der Bundesminister der Finanzen hat, wie auch die Bundesregierung in der Antwort auf die Kleine Anfrage der Fraktion der SPD vom 18. Oktober 1991 (Drucksache 12/1337), stets die Ansicht vertreten, daß eine zeitnahe Neubewertung des Grundbesitzes in den ersten Jahren nach der Vereinigung Deutschlands nicht möglich sei, weil sich der Grundstücks- und Mietenmarkt in den neuen Ländern in einer Umbruchphase befindet und die dort im Aufbau befindliche Finanzverwaltung die zusätzliche Aufgabe einer neuen Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes nicht bewältigen kann, ohne die Veranlagungsarbeiten zu gefährden.

7. Trifft es ferner zu, daß der Bundesrechnungshof der Auffassung war, daß gerade der Beitritt der neuen Bundesländer Anlaß sein sollte, eine Entscheidung zu treffen, ob die Feststellung der Einheitswerte in der bisherigen Form fortzuführen sei?

Dies trifft zu. Hierbei geht der Bundesrechnungshof davon aus, daß auch nach einer Entscheidung für eine Neubewertung des Grundbesitzes für die Vorbereitungsarbeiten sowohl gesetzgeberisch, aber vor allem verwaltungsmäßig ein mehrjähriger Zeitbedarf besteht, so daß erst nach Jahren für den Grundbesitz neue Einheitswerte zur Anwendung kämen. Dagegen könnte eine differenzierte Zuschlagsregelung, zumindest bei der Erbschafts- und Schenkungsteuer, kurzfristig umgesetzt werden.

8. Hält die Bundesregierung – in Kenntnis eines Urteils des Bundesfinanzhofs vom 3. August 1988 – die Tatsache, daß der Einheitswert eines Grundbesitzes immer seltener seinem Verkehrswert entspricht, nicht für eine Privilegierung des Grundbesitzes gegenüber dem Betriebs- und dem Geldvermögen und damit für einen Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz?

Die Bundesregierung ist sich des bewertungsrechtlichen Spannungsverhältnisses zwischen den Wertansätzen des Grundbesitzes und den Wertansätzen des übrigen Vermögens bewußt. Sie ist bemüht, dieses Spannungsverhältnis, wie die Entwürfe zum Zins-

abschlaggesetz und zum Standortsicherungsgesetz zeigen, abzubauen. Sie sieht in einer differenzierten Zuschlagsregelung, bei der für alle Vermögensarten eine einheitliche Erfassungsquote bei den einheitswertabhängigen Steuern angestrebt würde, eine weitere Möglichkeit, das bewertungsrechtliche Spannungsverhältnis zwischen den Vermögensarten pauschal zu beseitigen.

9. Was spricht aus Sicht der Bundesregierung dafür, das auch von ihr eingestandene „bewertungsrechtliche Spannungsverhältnis zwischen der Bewertung des Betriebsvermögens und der Bewertung des Grundbesitzes“ [Referentenentwurf des Standortsicherungsgesetzes, S. 62] durch „Maßnahmen zur Schonung des Erwerbs von Betriebsvermögen“ (ebd.) zu lösen und nicht dadurch, daß sie endlich dafür sorgt, daß den Verkehrswerten nahekommende Einheitswerte als Grundlage für eine gerechte Besteuerung gefunden werden?

Bei den einheitswertabhängigen Steuern können sich die Wertansätze für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage an dem gemeinen Wert, beim Grundvermögen ist dies der Verkehrswert, ausrichten, sie können jedoch auch unterhalb des gemeinen Werts liegen, vorausgesetzt, der Abstand zum gemeinen Wert ist für alle Vermögensarten gleich. Die Bundesregierung hat sich beim Abbau des bewertungsrechtlichen Spannungsverhältnisses für die zweite Alternative entschieden. Dabei hat sie berücksichtigt, daß gerade die Wertansätze für das Grundvermögen stets vorsichtig ermittelt werden müssen, so daß sich ein gewisses Spannungsverhältnis, insbesondere zum Kapitalvermögen, nie vermeiden läßt. Hiervon gehen offenbar auch die Fragesteller aus, wenn sie die Besteuerung des Grundvermögens auf der Grundlage von den Verkehrswerten nahekommenden Einheitswerten vornehmen wollen.

Druck: Thenée Druck, 5300 Bonn 1, Telefon 917810

Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, Postfach 201363, Herderstraße 56, 5300 Bonn 2, Telefon (0228) 363551, Telefax (0228) 361275
ISSN 0722-8333