▶ Grundsteuer

BVerfG verlangt neue Grundsteuer ab spätestens 2025

BVerfG gewährt Gesetzgeber großzügige Frist zur Neuregelung

| Die Grundsteuer in ihrer jetzigen Form ist verfassungswidrig. Das hat das BVerfG festgestellt. Trotz Verfassungswidrigkeit darf sie aber in der bestehenden Form bis einschließlich 2024 weiter erhoben werden. Erst dann endet eine vom BVerfG vorgegebene Übergangsfrist. |

Die Grundsteuer ist verfassungswidrig, weil der Einheitswert der Grundstücke auf Werten basiert, die im Westen zuletzt 1964 und im Osten 1935 angepasst worden sind. „Der Rückgriff auf Einheitswerte von 1964 vermag den Verkehrswert der Grundstücke heute nicht mehr abbilden, sondern verfehlt ihn generell und vollständig", so das BVerfG (Urteile vom 10.04.2018, Az. 1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12, Abruf-Nr. 200583).

Wichtig | Die Einheitswerte gelten aber weiter. Das BVerfG hat dem Gesetzgeber aufgegeben, bis zum 31.12.2019 eine Neuregelung zu finden. Diese muss er aber erst bis zum 31.12.2024 umgesetzt haben. Folglich wird sich für Eigenheimbesitzer und Mieter, die die Grundsteuer über die Nebenkosten tragen, vorerst nichts ändern.

▶ Grunderwerbsteuer

BFH: Nicht jede entgeltliche Mieterdienstbarkeit erhöht die Steuer

BFH verneint Gegenleistung im Duktus der Grunderwerbsteuer

| Bemessungsgrundlage bei der Grunderwerbsteuer ist die Gegenleistung. Sie umfasst den Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen. Eine entgeltliche Mieterdienstbarkeit muss dagegen nicht zwingend eine Gegenleistung darstellen, entschied jetzt der BFH. |

Im konkreten Fall hatte ein Steuerzahler ein Grundstück gekauft, das mit einem Lebensmittelmarkt und einer Tankstelle bebaut war. Das Grundstück war an eine Handelsgesellschaft (Mieterin) vermietet. Im Notarvertrag war zugunsten der Mieterin eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit bestellt. Ihr wurde darin das Recht eingeräumt, das Grundstück durch Einrichtung und Betrieb eines Einzelhandelsgeschäfts mit Kundenparkplätzen und einer Tankstelle mit Waschanlage zu nutzen. Dafür musste sie dem Eigentümer statt einer Miete ein Entgelt zahlen. Das Finanzamt unterstellte in der Gewährung der Mieterdienstbarkeit eine weitere Gegenleistung und erhöhte die Grunderwerbsteuer. Der BFH trat dem entgegen. Die Verpflichtung zum Abschluss eines Vertrags mit einem Dritten (hier den Mietern) stellt keine Gegenleistung im Sinn des Grunderwerbsteuergesetzes dar, wenn sich die Pflichten der Vertragspartner in einem ausgewogenen Verhältnis gegenüberstehen (BFH, Urteil vom 06.12.2017, Az. II R 55/15, Abruf-Nr. 200180).

PRAXISHINWEIS | Legen Sie Einspruch ein, wenn das Finanzamt in vergleichbaren Fällen wegen entgeltlicher Mieterdienstbarkeiten die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer erhöht. Weisen Sie die Behörde auf die neue BFH-Rechtsprechung hin und machen Sie deutlich, dass die Verpflichtungen der Vertragspartner ausgewogen gegenüberstehen.