

Bewertung für grundsteuerliche Zwecke zwischen Wunsch und Wirklichkeit

Prof. Dr. HENRIETTE HOUBEN, Berlin *

Inhaltsübersicht

- | | |
|--|--|
| I. Motivation | a) Wertbestimmende Eigenschaften in einem hedonischen Modell |
| II. Die Eignung des Kostenwertes unter Beachtung der Gleichmäßigkeit der Besteuerung als Leitprinzip im Rahmen der Grundsteuer | b) Grundsätzliche Überlegungen zur Modellspezifikation |
| III. Sind Verkehrswertermittlungen im Massenverfahren möglich? | c) Modellspezifikation für ein alternatives hedonisches Modell |
| 1. Vorbild Niederlande | d) Bewertungsgüte des alternativen Modells |
| 2. Vorbild erbschaftsteuerliches Vergleichswertverfahren | IV. Das Kostenwertverfahren als Proxi zur Verkehrswertermittlung |
| 3. Hedonische Bewertung im nichtlinearen Modell am Beispiel der Berliner Kaufpreissammlung als Alternative | V. Fazit |

Die Grundsteuer gilt seit langem als reformbedürftig. Nachdem die Vergangenheit eher von grundsätzlichen Diskussionen um Flächen- oder Verkehrswertbesteuerung geprägt war, sieht der jüngste, auf einer Bundesratsinitiative beruhende Gesetzesentwurf eine gänzlich neue Besteuerungsgrundlage vor: den Kostenwert. Der Kostenwert soll nicht den gemeinen Wert approximieren, gleichwohl aber dem Anspruch an eine gleichmäßige Besteuerung gerecht werden. Allerdings zeigt sich bei näherer Betrachtung, dass der Kostenwert insbesondere aufgrund der Baujahresdifferenzierung zu kaum durch das Vereinfachungsargument rechtfertigbaren Belastungsdifferenzen führt. Zudem kann er konzeptionell seinem Anspruch, einen pauschalierten Investitionsaufwand in realitätsnaher Weise zu schätzen, nicht gerecht werden, da wesentlichen Einflussfaktoren wie Bauausführung und Ausstattung unberücksichtigt bleiben, obwohl deren enormer Wert einfluss bekannt ist. Da das Kostenwertverfahren konzeptionell nicht zu überzeugen vermag, liegt im Rahmen einer wertbasierten Grundsteuer die Anwendung des Vergleichswertverfahrens nahe. Es zeigt sich aber bei beispielhafter Betrachtung für Berlin, dass auch Vergleichswertverfahren zu einer ungleichmäßigen Bewertung führen können. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob der Kostenwert als vereinfachtes Sachwertverfahren betrachtet werden kann, dass zu einer dem Vergleichswertverfahren ähnlichen Grad an Gleichmäßigkeit der Bewertung führt. Doch auch als vereinfachtes Sachwertverfahren besteht das Kostenwertverfahren nicht, da es kaum einfacher als das Vergleichswertverfahren ist, aber eine deutlich geringere Bewertungsgüte gemessen an der Gleichmäßigkeit der Bewertung aufweist.

The German real estate tax system has long been in the need for reform. Whereas past discussions mainly focused on the question of whether to prefer an area-based or a market-value-based tax, the most recent suggestion, based on a draft backed by the German Bundesrat, puts forward the notion of using a new concept, the so called Kostenwert (cost value) as the tax base. It is not the purpose of the Kostenwert to approximate a market value, but at the same time it is claimed that this tax base is able to satisfy the need for an equal real estate tax. Closer examination however reveals that the need for a simplification unlikely justifies the sizeable differences in taxation that arise due to the way the Kostenwert relates to the date of construction. Furthermore, the concept of the Kostenwert fails to reliably estimate investment costs, because it does not depend on cost drivers such as construction or interior outfitting. Its conceptual shortcomings suggest the use of hedonic price models as an alternative to determine the tax base. However, the empirical results for Berlin revealed that even using hedonic price models equality of taxation may not be easily met. Hence the question arises, whether the cost value method may serve as a simplified replacement cost indicator that could lead to a degree of valuation regularity close to that of hedonic models. In the end the advantage of a simple approach is being outshone by a far higher degree of valuation irregularities.