

Selbstgenutztes Wohneigentum unterliegt der Realsteuer

Der Bundesfinanzhof zur Grundsteuer

(3. Januar 2007)

Im Juni letzten Jahres hat das Bundesverfassungsgericht die Verfassungsbeschwerde gegen die Erhebung von Grundsteuer auf selbstgenutztes Wohneigentum ohne Begründung abgelehnt (Az: 1 BvR 1644/05). Gut einen Monat später hat der Bundesfinanzhof ebenfalls entschieden, die Grundsteuer sei auch in diesen Fällen verfassungsgemäß (Urteil vom 19.7.2006, Az: II R 81/05).

Im Gegensatz zur Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts hat das oberste Finanzgericht, der Bundesfinanzhof, sein Urteil jedoch begründet. Der Kläger des hier zu entscheidenden Falles hatte sich auf das Urteil des Verfassungsgerichts vom 22.6.1995 zur Vermögensteuer berufen und die Auffassung vertreten, die Grundsteuer greife in das Eigentumsrecht ein. Individuelles Gebrauchsvermögen – wie ein Eigenheim – sei von der Sollertragsteuer, das heißt einer Besteuerung möglicher Einkünfte, auszunehmen. Weil mit einem selbstgenutzten Familienheim **grundsätzlich kein Ertrag erwirtschaftet** werden könne, aus dem eine Steuer abgeleitet werden könne, sei es steuerfrei zu stellen. Dabei sei es ohne Belang, dass die Grundsteuer zugleich eine Objekt- bzw. Realsteuer sei.

Historische Realsteuer

Das erstinstanzliche Finanzgericht hatte noch die Sollertragsteuer verteidigt, da der Eigentümer Miete erspare und somit einen Ertrag erziele. Das oberste Finanzgericht geht in seiner Argumentation auf die gegensätzlichen Interpretationen nicht ein, sondern stellt fest, das Bundesverfassungsgericht habe stets die **Grundsteuer als Realsteuer in ihrer „historisch gewachsenen Bedeutung“ als zulässig** anerkannt. Für diese Steuerart sei charakteristisch, dass das Steuerobjekt Grundbesitz „ohne Rücksicht auf die persönlichen Verhältnisse der Beteiligten und ihre persönliche Beziehung zum Steuerobjekt erfasst und daher auch nicht auf die persönliche Leistungsfähigkeit abgestellt“ werde. Die Selbstnutzung des Wohneigentums gehöre zu den danach unbeachtlichen persönlichen Beziehungen des Steuerpflichtigen zum Steuerobjekt.

Wirtschaftliche Auswirkung

Unser Verband sieht die Konsequenz dieser steuerrechtlichen Klassifizierung als problematisch an. Im Endeffekt bedeutet dies, dass ohne Einkünfte aus dem Steuerobjekt erzielen zu können, die reine Tatsache des Eigentums an Grund und Boden fiskalisch erfasst wird. Letztlich wird also das **Gebrauchsvermögen**, das der privaten Lebensführung der Familie dient, ohne Rücksicht auf die wirtschaftliche Situation der Steuerpflichtigen herangezogen. Für diejenigen Eigenheimbesitzer, die nur über bescheidene Geld- und Vermögensmittel verfügen, kann dies zu einem finanziellen Problem werden.

Wenn man der Begründung des Bundesfinanzhofs auch nicht folgt, ist nunmehr deutlich, dass die weiterhin anhängigen und künftige Klagen gegen die Grundsteuer auf selbstgenutztes Wohneigentum wenig Chancen haben. Nach dieser Rückendeckung werden die chronisch verschuldeten Kommunen von den Einnahmen aus der Grundsteuer keinerlei Abstriche machen. Daher wird sich der Verband Wohneigentum erneut für die schon lang anstehende **Reform der Grundsteuer** zugunsten der Selbstnutzer einsetzen.