



An die
Landkreise
in Sachsen-Anhalt

Steuern
Az.: 900-01/wi
Tel.: 0391/56531-35
ruby@landkreistag-st.de

5. Februar 2019

Rundschreiben Nr. 093/2019

Reform der Grundsteuer; Eckpunkte für die Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts

Bezug: Unser Rundschreiben Nr. 624/2018 vom 3. Dezember 2018

Kurzfassung:

Die Finanzminister von Bund und Ländern haben sich am 1. Februar 2019 auf Eckpunkte zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts geeinigt. Danach soll die Grundsteuer A beibehalten und die Grundsteuer B pauschaliert wertabhängig ermittelt werden.

Mit unserem Bezugsrundschreiben haben wir über die Modellvorstellungen des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) zur Reform der Grundsteuer berichtet. Nunmehr haben sich die Finanzminister von Bund und Ländern auf Eckpunkte für die Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts geeinigt (**Anlage 1**).

Die Grundsteuer A soll danach beibehalten und nach dem Ertragswertverfahren gemäß dem Gesetzentwurf des Bundesrats erhoben werden.

Bei der Grundsteuer B ist eine wertabhängige Bemessungsgrundlage vorgesehen, die in Abweichung zu dem Modell des BMF pauschaliert festgestellt werden soll:

- Bei den Wohngrundstücken wird zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage an die aus dem Mikrozensus des Statistisches Bundesamtes abgeleiteten durchschnittlichen Nettokaltmieten (Mieten aus dem Mikrozensus, nach Mietstufen gestaffelt) angeknüpft. Anstelle der durchschnittlichen Nettokaltmiete wird die tatsächlich vereinbarte Nettokaltmiete angesetzt, wenn der Eigentümer dem Mieter Grundstücke oder Grundstücksteile zu einer Nettokaltmiete überlässt, die bis zu 30 % unterhalb der durchschnittlichen Nettokaltmiete liegt. Überlässt der Eigentümer dem Mieter Grundstücke oder Grundstücksteile zu einer Nettokaltmiete, die über

Albrechtstr. 7
39104 Magdeburg

Tel. (0391) 56 53 1 - 0
Fax (0391) 56 53 1 - 90

E-Mail : verband@landkreistag-st.de
Internet : www.kommunales-st.de

Stadtsparkasse Magdeburg
IBAN: DE98 8105 3272 0037 0030 87
BIC: NOLADE21MDG

30 % unterhalb der durchschnittlichen Nettokaltmiete liegt, ist die um 30 % geminderte durchschnittliche Nettokaltmiete anzusetzen.

- Ausgangspunkt für die Bewertung von Grund- und Boden sind die Bodenrichtwerte. Die Finanzverwaltung kann ergänzende Vorgaben zur Bestimmung der Bodenrichtwertzonen (Größe) machen, § 196 Abs. 1 BauGB. Die Gutachterausschüsse können Bodenrichtwertzonen zu noch größeren Zonen (Lagen) zusammenfassen. Für Kommunen, deren mittleres Bodenwertniveau unter dem Landesdurchschnitt Wohnen liegt, kann optional das für die Kommune jeweils ermittelte „mittlere Bodenwertniveau“ als „Ortsdurchschnittswert“ angesetzt werden (De-minimis-Regelung).
- Soweit für gemischt genutzte Grundstücke sowie Geschäftsgrundstücke weder tatsächlich vereinbarte Mieten vorliegen noch ortsübliche Mieten ermittelt werden können, ist anstelle des Ertragswertverfahrens ein gegenüber dem geltenden Recht vereinfachtes Sachwertverfahren anzuwenden (statt über 30 Angaben sind dann nur 8 erforderlich).

Daneben ist das Baujahr für die Ermittlung des Grundstückswerts ein notwendiger Bewertungsparameter. Für Gebäude, die vor 1948 erbaut wurden, genügt aus Vereinfachungsgründen in der Erklärung die Angabe „Gebäude erbaut vor 1948“.

Die Kommunen erhalten die Option, eine Grundsteuer C auf unbebaute baureife Grundstücke zu erheben.

Die Reform soll aufkommensneutral gestaltet werden. Die Steuermesszahl für die Neuregelung des Grundsteuer- und Bewertungsrechts beträgt bei konstanten Hebesätzen nach erster grober Schätzung 0,325 ‰. Die Steuermesszahl wird nach Grundstücksarten differenziert. Für die jeweiligen Grundstücksarten wird die Steuermesszahl regelmäßig überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Die Auswirkungen dieser Eckpunkte auf den Länderfinanzausgleich werden gesondert betrachtet, um sie einer Lösung zuzuführen.

Der Deutsche Landkreistag hat mit seiner Pressemitteilung vom 1. Februar 2019 (**Anlage 2**) den Kompromiss zur Grundsteuer grundsätzlich begrüßt.



Theel

Anlage