

STÄDTE- UND GEMEINDEBUND SACHSEN-ANHALT



SGSA, Postfach 4009, 39015 Magdeburg

Per E-Mail

An die

1. hauptamtlich geführten Städte und Gemeinden
2. Verbandsgemeinden
3. kreisfreien Städte

im Städte- und Gemeindebund Sachsen-Anhalt

Städte- und Gemeindebund
Sachsen-Anhalt (SGSA)
- Landesgeschäftsstelle -
Sternstraße 3, 39104 Magdeburg

Telefon: 0391 5924-300
Telefax: 0391 5924-444

E-Mail: post@sgsa.info
Internet: www.kommunales-sachsen-anhalt.de

Stadtparkasse Magdeburg
IBAN: DE56 8105 3272 0036 0029 00
BIC/SWIFT: NOLADE21MDG

Auskunft erteilt: Frau Pankrath
Durchwahl: 0391 5924-372

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen
22-20-30 pa

Datum
07.02.2019

Reform der Grundsteuer

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Finanzminister von Bund und Ländern haben am 01.01.2019 ein Eckpunkte-Papier (Anlage 1) für ein wertorientiertes Grundsteuermodell vorgelegt. Auf Basis dieses Papiers soll das Bundesfinanzministerium bis Ostern einen Gesetzentwurf vorlegen.

Zum Hintergrund:

Das Bundesverfassungsgericht hatte am 10.04.2018 entschieden, dass die Grundsteuer wegen der überholten Grundstückswertermittlung nicht mehr verfassungsgemäß ist. Das Bundesverfassungsgericht hat dem Gesetzgeber aufgegeben, das Bewertungsverfahren bis spätestens 31.12.2019 neu zu regeln. Im Anschluss hat das Gericht eine weitere Frist von 5 Jahren, also bis maximal 31.12.2024, zur administrativen Umsetzung der Neuregelung zugelassen. Gelingt eine Neuregelung der Grundsteuer bis zum Ende des Jahres 2019 nicht, darf die Grundsteuer mit einem bundesweiten Aufkommen von ca. 14 Mrd. Euro (ca. 270 Mio. Euro in Sachsen-Anhalt) ab dem 01.01.2020 nicht mehr erhoben werden.

Zu den aktuellen Reformüberlegungen:

Die von Bund und Ländern verabschiedeten Eckpunkte stellen Kompromissergebnisse, aber noch keinen Abschluss der Reform-Debatte dar. Sie werden weiter diskutiert und zu einem Gesetzentwurf zusammengefasst.

Bewertungsziel

Als Bewertungsziel formulieren die Eckpunkte eine Wertermittlung unter Einbeziehung des Wertes der Grundstücke samt der aufstehenden Gebäude. Basis bilden Bewertungsverfahren, die in der Praxis bereits erprobt und anerkannt sind, wie das Ertrags- und Sachwertverfahren. Es wird davon ausgegangen, dass sich dieses Modell innerhalb der vom Bundesverfassungsgericht umrissenen Grenzen der Gesetzgebungskompetenz des Bundes hält und daher ohne Grundgesetzänderung als Bundesgesetz umgesetzt werden kann.

Grundsteuer B

Bei den bebauten Grundstücken soll grundsätzlich ein Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen.

Für **Wohngrundstücke** soll im Regelfall die durchschnittliche Nettokaltmiete auf der Datenbasis des Statistischen Bundesamtes zur Anwendung kommen. In Ausnahmefällen soll abweichend davon aber auch die Möglichkeit bestehen, auf die tatsächlich vereinbarte Miete abzustellen. Neben der Nettokaltmiete wird zudem das Baujahr der Immobilie als Bewertungsfaktor eine Rolle spielen.

Für **Nichtwohngrundstücke** (gemischt genutzte Grundstücke, Geschäftsgrundstücke) soll ein vereinfachtes Sachwertverfahren zur Anwendung kommen, wenn mangels vorhandener (Vergleichs-)Mieten ein Ertragswertverfahren ausscheidet.

Maßgeblich für die Bewertung von Grund und Boden sollen die Bodenrichtwerte sein. Basis sollen Bodenrichtwertzonen bilden, die von den Gutachterausschüssen auch zu größeren Zonen, dann Bodenrichtwertlagen, zusammengefasst werden können. Zur Qualitätssicherung aber auch zur Verwaltungsvereinfachung soll die Finanzverwaltung ermächtigt werden, nähere Vorgaben für die Ermittlung der im Steuerverfahren genutzten Bodenrichtwerte bzw. Bodenrichtwertzonen zu erlassen.

Grundsteuer A

Für die land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke soll die Bewertung in einem speziellen Ertragswertverfahren erfolgen, das bereits im Bundesratsmodell aus dem Jahr 2016 enthalten war (BR-Drs. 515/60 vom 04.11.2016, KNSA-Beitrag Nr. 502/2016 vom 09.12.2016) und allgemeine Akzeptanz gefunden hat.

Grundsteuer C

Die Städte und Gemeinden sollen ferner eine Option zur Einführung einer Grundsteuer C erhalten; als ein Instrument gegen Grundstücksspekulationen.

Ziel: Aufkommensneutralität

Wie bisher ist beabsichtigt, bundeseinheitliche Steuermesszahlen für die Grundsteuer beizubehalten. Die Höhe der Messzahlen ist eine der Stellschrauben, um eine Aufkommensneutralität sicherzustellen. Das Modell sieht eine Differenzierung der Messzahlen nach Grundstücksarten vor. Dadurch soll vermieden werden, dass es zu nicht gewollten Belastungsverschiebungen zwischen den Grundstücksarten zu Lasten der Wohngrundstücke kommt.

Die Grundsteuerbelastung wird sich aber nach wie vor aus der Anwendung des gemeindlichen Hebesatzes auf den Steuermessbetrag ergeben. Auch die Städte und Gemeinden sind deshalb bei der Festsetzung ihrer Hebesätze gehalten, dem Ziel der Aufkommensneutralität (gebietsbezogen, nicht im Einzelfall) Rechnung zu tragen.

Einschätzung der Eckpunkte:

Nach einer ersten Einschätzung der Kommunalen Spitzenverbände auf Bundesebene bestehen keine grundlegenden Bedenken gegen die vorgelegten Eckpunkte. Von kommunaler Seite ist ein wertorientiertes Bewertungsmodell präferiert worden. Dem tragen die Reformüberlegungen Rechnung. Die Eckpunkte erscheinen auch geeignet als Basis für einen ausgewogenen und umsetzbaren Kompromiss, weil Bund und Länder ihre unterschiedlichen Sichtweisen angenähert und so politisch den Weg für eine Kompromisslösung geebnet haben.

Diese Eckpunkte sind auch längst überfällig, da die Fristen, die das Bundesverfassungsgericht für eine Grundsteuerreform gesetzt hat, keine weiteren Verzögerungen dulden. Der Zeit- und Handlungsdruck ist weiterhin sehr hoch. Hierauf hatten auch wir in unserer Pressemitteilung vom 28.01.2019 im Vorfeld des Treffens der Finanzministerinnen und Finanzminister von Bund und Ländern hingewiesen (Anlage 2).

Genauere Einschätzungen zum Reformvorhaben werden erst mit Vorlage des angekündigten Gesetzentwurfes möglich sein.

Über den weiteren Fortgang der Debatte werden wir selbstverständlich in gewohnter Form berichten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage



Pankrath

Anlagen
texterwähnt