

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
4. Mitglieder und Stellvertreter im
Haushalts- und Finanzausschuss

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-ck

Datum
12.04.2019

Reform der Grundsteuer Bundesfinanzministerium legt Referentenentwurf vor

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Bundesfinanzministerium hat am 10.04.2019 wie angekündigt einen Referentenentwurf für ein Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts vorgelegt. Der Entwurf sieht vor, ein bundeseinheitlich geregeltes, wertabhängiges Grundsteuer-Modell ab dem Jahr 2025 umzusetzen. Er beschränkt sich im Wesentlichen darauf, das geltende Grundsteuer- und Bewertungsrecht an die Maßgaben der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichtes anzupassen.

Da sowohl das Grundsteuer- als auch das Bewertungsrecht angepasst werden müssen und Verwaltungsvereinfachungen beabsichtigt sind, besteht das Reformpaket aus mehreren Komponenten:

- Referentenentwurf für ein Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Anlage 1),
- Referentenentwurf für eine Verordnung zur Durchführung des § 254 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes (Anlage 2),
- Anlage zum Referentenentwurf für eine Verordnung zur Durchführung des § 254 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes: gemeindebezogene Einordnung in die jeweilige Mietniveaustufe nach § 254 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes (Anlage 3) und
- Referentenentwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken (Anlage 4)

Die Referentenentwürfe befinden sich nunmehr auf Bundesebene in der Ressortabstimmung. Als Termin für eine geplante Kabinettsbefassung wurde vom Bundesfinanzministerium der 30.04.2019 benannt. Die Zeit drängt, denn nach den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichtes muss der Gesetzgeber das Gesetzespaket bis zum 31.12.2019 verabschieden. Anderenfalls kann ab dem kommenden Jahr eine Grundsteuer nicht mehr erhoben werden.

Als **Bewertungsziel** definiert der Gesetzentwurf den Wert der Grundstücke samt aufstehender Gebäude. Bei der Immobilienbewertung knüpft das Konzept dabei an anerkannte Fachmethoden (Ertragswert- und Sachwertverfahren) an. Allerdings werden aus Gründen der angestrebten Verwaltungspraktikabilität zahlreiche Vereinfachungen vorgenommen, um diese Bewertungsverfahren auch in einem Massenverfahren anwenden zu können. Bei den Vereinfachungen orientiert sich der Gesetzentwurf streng an den von der Verfassungsrechtsprechung entwickelten Vorgaben und Grenzen für bewertungsrechtliche Vereinfachungen (sogenannte Typisierung-Rechtsprechung). Es ist davon auszugehen, dass das Modell bewertungsrechtlich insoweit trotz seiner Vereinfachungen auf einem soliden verfassungsrechtlichen Fundament steht. Außerdem dürfte damit die Gesetzgebungskompetenz des Bundes außer Frage stehen, sodass die geplante Reform ohne begleitende Verfassungsänderung umgesetzt werden könnte.

Zur **Bewertung der Grundstücke** sehen die Entwürfe vor, dass sich der Grundstückswert bei unbebauten Grundstücken durch Multiplikation der Grundstücksfläche mit dem lageabhängigen Bodenrichtwert ergibt. Mit der Option, unbebaute aber baureife Grundstücke mit einem erhöhten gemeindlichen Sonderhebesatz (Grundsteuer C) zu belasten, würden die Kommunen eine Tarifoption erhalten, wie sie im Koalitionsvertrag vereinbart war. Ziel der Grundsteuer C ist u. a. die Baulandmobilisierung in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt.

Bei bebauten Grundstücken ist grundsätzlich eine Bewertung in einem vereinfachten Ertragswertverfahren vorgesehen. Die vorgesehenen Vereinfachungen ermöglichen eine Bewertung der Grundstücke, ohne dass Angaben der Steuerpflichtigen zur Ausstattung der Gebäude oder zur vereinbarten Miethöhe notwendig werden.

Nicht-Wohngrundstücke - wie zum Beispiel besondere Geschäftsgrundstücke - können mangels vorhandener Vergleichsmieten häufig nicht im Ertragswertverfahren bewertet werden. Für derartige Grundstücke ist deshalb ein vereinfachtes Sachwertverfahren vorgesehen. Um auch hier eine Bewertung mit möglichst wenigen Grundstücksinformationen vornehmen zu können, wird im Referentenentwurf auf eine weitgehende Verwendung von Pauschalwerten gesetzt.

Für land- und forstwirtschaftliche Betriebe ist eine Bewertung in einem speziellen Ertragswertverfahren vorgesehen, dass bereits im Bundesrats-Modell aus 2016 vorgeschlagen war und allgemeine Akzeptanz, insbesondere auch auf Seiten der Verbände der Landwirtschaft, gefunden hatte.

In den Referentenentwürfen wird an einer **bundeseinheitlichen Steuermesszahl** für die Grundsteuer festgehalten. Über eine Reduzierung der Steuermesszahl gegenüber der bisherigen soll die Gesamt-Aufkommensneutralität der Reform sichergestellt werden. Für Wohngrundstücke, die den sozialen Wohnungsbau, Wohnungsbaugesellschaften von Gebietskörperschaften, Wohnungsbaugenossenschaften und Wohnungsbauvereinen sowie gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften zuzurechnen sind, sehen die Entwürfe eine ermäßigte Steuermesszahl vor. Es soll damit insbesondere den Bedenken übermäßiger Belastungen der Miete durch die Grundsteuer in den Ballungsräumen begegnet werden.

Daneben bleibt das **kommunale Hebesatzrecht** in seiner bisherigen Form erhalten.

Die bisherige **Zuständigkeitsverteilung** zwischen Finanzämtern und kommunalen Steuerämtern bleibt bestehen. Die Städte und Gemeinden müssten als Datenlieferanten zukünftig enger mit der Finanzverwaltung kooperieren.

Der Entwurf erscheint nach einer ersten Einschätzung grundsätzlich geeignet, die bisher von den Spitzenverbänden formulierten Anforderungen an eine Grundsteuerreform erfüllen zu können. Kritisch ist, dass die Entwürfe offenkundig vorab nicht konsensual zwischen den Regierungsfractionen im Bund abgestimmt worden sind.

In ersten Reaktionen ist der Entwurf vor allem deshalb kritisiert worden, weil er keine Öffnungsklausel für abweichende landesrechtliche Bewertungsregelungen enthält. Dies war vom Freistaat Bayern gefordert worden. Die CDU/CSU-Fraktion im Bundestag hatte sich im März 2019 dieser Forderung angeschlossen. Dem schlossen sich auch einige CDU-Landtagsfraktionen aus CDU-(mit)regierten Bundesländern wie zum Beispiel Niedersachsen und Baden-Württemberg an. Der Deutsche Städte- und Gemeindebund informiert, dass Unionspolitiker (insb. aus Bayern wie Bundestagsfraktion) bereits signalisiert hätten, dass sie den Entwurf für nicht zustimmungsfähig halten. Aus dem Kanzleramt sei ebenfalls zu vernehmen gewesen, dass der vorgelegte Entwurf zur Reform der Grundsteuer in der jetzigen Form nicht zustimmungsfähig ist.

Der Kritik wird von Seiten des Bundesfinanzministeriums entgegengehalten, dass die bestehende verfassungsrechtliche Gesetzgebungskompetenz des Bundes für die Grundsteuer eine Öffnungsklausel für die Bundesländer nicht zulasse. Die Hauptgeschäftsstelle des Deutschen Städtetages teilt diese Einschätzung. Öffnungsklauseln für die Landesgesetzgebung im Rahmen einer bundesgesetzlichen Neuregelung der Grundsteuer wären danach nur mit einer vorherigen Verfassungsänderung umsetzbar. Für solche Verfassungsänderungen sind jedoch keine Mehrheiten erkennbar.

Die Vorlage des Referentenentwurfs stellt zumindest einen wichtigen, längst überfälligen Schritt auf dem Weg zu einer Grundsteuerreform dar. Dennoch ist die laufende Reformdebatte insbesondere vor dem Hintergrund der Diskussion um die Länderöffnungsklauseln nach wie vor mit erheblichen politischen Unwägbarkeiten für die Zukunft der Grundsteuer verbunden.

Sobald die Ressortabstimmung erfolgt ist und Entwürfe für die Verbändeanhörung freigegeben sind, werden wir Ihnen unverzüglich weitere Informationen zukommen lassen. Anregungen und Hinweise zu den vorliegenden Referentenentwürfen können Sie selbstverständlich jederzeit gern an uns richten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage



Pankrath

Anlagen