



An die
Landkreise
in Sachsen-Anhalt

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

25. Juni 2019

Rundschreiben Nr. 347/2019

Gesetzentwürfe zur Reform der Grundsteuer

Kurzfassung:

Das Bundeskabinett hat am 21. Juni 2019 die Gesetz- und Verordnungsentwürfe im Zusammenhang mit der Reform der Grundsteuer beschlossen. Sie sehen eine bundeseinheitliche Feststellung vor, von der zwar nach Intervention Bayerns landesrechtlich abgewichen werden kann. Für die Zwecke des bundesstaatlichen Finanzausgleichs wird jedoch stets von der bundeseinheitlich festgestellten Bewertung ausgegangen.

Nach der Einigung im Koalitionsausschuss sind die Gesetz- und Verordnungsentwürfe im Zusammenhang mit der Reform der Grundsteuer am 21. Juni 2019 vom Bundeskabinett beschlossen worden. Die Entwürfe sollen parallel von der Bundesregierung sowie den Regierungsfractionen in den Bundestag eingebracht werden. Bereits für 27. Juni 2019 ist die erste Lesung geplant. Es wird angestrebt, dass Gesetzgebungsverfahren Anfang November abzuschließen.

Das Regelungspaket enthält folgende Bestandteile:

- Gesetzentwurf zur Änderung des Grundgesetzes (**Anlage 1**),
- Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (**Anlage 2**),
- Gesetzentwurf zur Grundsteuer C (**Anlage 3**) sowie
- Entwurf einer Verordnung zur gemeindebezogenen Einordnung in die jeweilige Mietniveaustufe nach § 254 Absatz 2 BewG (**Anlagen 4a und b**).

Mit der Grundgesetzänderung soll zum einen die Gesetzgebungskompetenz des Bundes zur Grundsteuer unzweifelhaft in Artikel 105 Absatz 2 GG abgesichert werden. Dazu soll der Bund uneingeschränkt die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz zur Regelung der Grundsteuer erhalten. Zeitgleich wird - um dem Anliegen Bayerns nachzukommen - den Ländern über eine Ergänzung in Artikel 72 Absatz 3

Albrechtstr. 7
39104 Magdeburg

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

verband@landkreistag-st.de
<http://www.kommunales-st.de>

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

Satz 1 GG um eine neue Nr. 7 eine umfassende abweichende Regelungskompetenz eröffnet. Mit einer Ergänzung des Artikel 125b GG um einen Absatz 3 soll zudem sichergestellt werden, dass auf dem Gebiet des Artikels 72 Absatz 3 Satz 1 Nummer 7 (neu) abweichendes Landesrecht der Erhebung der Grundsteuer frühestens für Zeiträume ab dem 1. Januar 2025 zugrunde gelegt werden darf.

Es soll dabei gewährleistet werden, dass kein Land aus der Nutzung der Abweichungsmöglichkeit Vorteile bei der Feststellung der Steuerkraft im Rahmen der Bund-Länder-Finanzbeziehungen zieht. Im Ergebnis werden Länder, die von der Abweichungsklausel Gebrauch machen, einen erhöhten Feststellungsaufwand (für die eigene und für die bundeseinheitliche Grundlage) zu verzeichnen haben.

Die Besteuerung der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe erfolgt künftig durch eine standardisierte Bewertung der Flächen und der Hofstellen mittels einer weitgehenden Automation des Bewertungs- und Besteuerungsverfahrens. Auf einzelbetriebliche Differenzierungen und Abgrenzungen des Grund und Bodens wird weitgehend verzichtet.

Die Verfahren zur Bewertung des Grundvermögens werden in Anlehnung an die anerkannten Vorschriften zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken auf der Grundlage des Baugesetzbuchs modernisiert.

Als vorrangige Bewertungsmethode kommt für Zwecke der Grundsteuer als Sollertragsteuer ein typisiertes vereinfachtes Ertragswertverfahren zur Anwendung. Nur wenn die Anwendung dieses Ertragswertverfahrens nicht in Betracht kommt, erfolgt eine Bewertung anhand eines vereinfachten Sachwertverfahrens als Auffangverfahren. Im typisierten vereinfachten Ertragswertverfahren für Zwecke der Grundsteuer wird diesen Grundsätzen Rechnung getragen, indem der Ertragswert am Bewertungsstichtag aus dem

- über die Restnutzungsdauer des Gebäudes kapitalisierten jährlichen Reinertrag des Grundstücks (Erträge aus Grund und Boden sowie Gebäude) zuzüglich des
- über die Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezinsten Bodenwerts

ermittelt wird. Diesem Vorgehen liegt der Gedanke zugrunde, dass in den Mieten eine Abgeltung des Werts des Grund und Bodens für den Zeitraum der typisierend angenommenen Restnutzungsdauer bereits enthalten ist und nach Ablauf der Restnutzungsdauer des Gebäudes der Wert des Grund und Bodens verbleibt.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum wird ein vorgegebener durchschnittlicher Sollertrag in Form einer Nettokaltmiete je Quadratmeter in Abhängigkeit der Lage des Grundstücks typisierend angenommen. Dieses Vorgehen soll in den meisten Fällen eine weitestgehend automatisierte Feststellung von Grundsteuerwerten sowie zukünftig bei gleichbleibenden tatsächlichen Verhältnissen eine vorausgefüllte Steuererklärung ermöglichen.

Den unterschiedlichen Ausprägungen einzelner Grundstücksarten wird insbesondere durch spezifische Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssätze Rechnung getragen.

Das Sachwertverfahren dient für Nichtwohngrundstücke als Auffangverfahren, da sich für diese nach den vorhandenen statistischen Quellen derzeit keine für die gesamte Nutzung durchschnittlichen Nettokaltmieten ermitteln lassen. Beim Sachwertverfahren erfolgt die Wertermittlung für den Grund und Boden sowie der Gebäude gesondert. Die Summe aus Bodenwert und Gebäudewert bildet den vorläufigen Sachwert, der mittels einer Wertzahl (Marktanpassungsfaktor) an die objektiv-realen Marktbedingungen angepasst wird. Bei gewerblichen Grundstücken soll es generell zur Anwendung kommen.

Die parallele Anwendung von Ertrags- und Sachwertverfahren im Rahmen der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes wurde durch das Bundesverfassungsgericht ausdrücklich anerkannt.

Mangels aktuell vorhandener Daten zu dem jeweiligen Grundbesitz sind zunächst für diesen ersten Hauptfeststellungszeitpunkt, initialisierende Steuererklärungen für alle wirtschaftlichen Einheiten insbesondere für das Grundvermögen mit wenigen erforderlichen Angaben abzugeben. Die anschließenden Hauptfeststellungen werden in einem Abstand von sieben Jahren erfolgen. Die darauffolgende Hauptfeststellung ist daher für den 1. Januar 2029 vorgesehen.

Wie heute bei den Einheitswerten wird auch in Zukunft der gemeindliche Hebesatz nicht direkt auf die neuen Grundsteuerwerte angewendet werden. Unverändert wird zunächst durch Multiplikation einer gesetzlich festgelegten Steuermesszahl mit dem Grundsteuerwert ein Steuermessbetrag festgesetzt, auf den dann der gemeindliche Hebesatz angewendet wird. Eine Differenzierung der Belastung bei den Vermögensarten und Grundstücksgruppen ist nur auf der Ebene der Messbetragsgestaltung möglich. Bei der Festlegung der künftigen Steuermesszahlen wird angestrebt, ein Messbetragsvolumen herbeizuführen, das dem bisherigen Messbetragsvolumen möglichst nahekommt.

Auch wenn die erste Hauptfeststellung nach neuem Recht auf den 1. Januar 2022 erfolgt, bleiben die Einheitswerte zunächst bis einschließlich 31. Dezember 2024 für die Besteuerung maßgeblich. Daher sind Fortschreibungen und Nachfeststellungen, die sich nach dem alten Recht bis zum 1. Januar 2024 ergeben, noch bis zur erstmaligen Anwendung der Grundsteuerwerte für die Grundsteuer durchzuführen. Damit müssen für eine Übergangszeit die alten und die neuen Bewertungsregelungen parallel nebeneinander angewendet werden.

Änderungen an den Steuerbefreiungen für Grundbesitz bestimmter Rechtsträger nach § 3 GrStG sind nicht vorgesehen.

Mit einem dritten Gesetzentwurf soll für die Gemeinden die Möglichkeit der Festlegung eines erhöhten, einheitlichen Hebesatzes auf baureife Grundstücke eingeführt werden. Dadurch soll über die Grundsteuer ein finanzieller Anreiz geschaffen werden, die baureifen Grundstücke einer sachgerechten und sinnvollen Nutzung durch Bebauung zuzuführen. Der rein finanzielle Nutzen der Grundstücke als Spekulationsobjekte soll mittels des besonderen Hebesatzes auf baureife Grundstücke verringert werden.

Bei dem zur Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern, Mietwohngrundstücken und Wohnungseigentum für Zwecke der Grundsteuer eingeführten Ertragswertverfahren wird der jährliche Rohertrag aus Vereinfachungsgründen in der Regel auf der Grundlage von aus dem Mikrozensus des Statistischen Bundesamtes abgeleiteten durchschnittlichen Nettokaltmieten je Quadratmeter Wohnfläche ermittelt. Diese Mieten sind neben der Unterscheidung nach drei Grundstücksarten, drei Wohnflächengruppen und fünf Baujahrsgruppen auch nach sechs gemeindebezogenen Mietniveaustufen differenziert. Für die erforderliche gemeindebezogene Einordnung in die jeweilige Mietniveaustufe nach § 254 Absatz 2 BewG (neu) ist der Erlass der Verordnung zur Durchführung des § 254 Absatz 2 BewG auf der Grundlage der Ermächtigung des § 263 Absatz 2 BewG vorgesehen.

Wegen der weiteren Einzelheiten nehmen wir auf die **Anlagen** Bezug.



Theel

Anlagen