

Nr. 161

Umsetzung der Reform der Grundsteuer

I.

Das Bundeskabinett hat am 31.03.2021 den Entwurf eines Gesetzes zur erleichterten Umsetzung der Reform der Grundsteuer und Änderung weiterer steuerrechtlicher Vorschriften beschlossen. Ziel des Gesetzentwurfes ist es, den sich während der Umsetzung der Grundsteuerreform sowie aufgrund in letzter Zeit ergangener höchstrichterlicher Rechtsprechung bei der Bewertung für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie Grunderwerbsteuer ergebenden Gesetzgebungsbedarf aufzugreifen. Mit den Änderungen soll insbesondere eine rechtzeitige Umsetzung der Grundsteuerreform und eine verfassungskonforme und rechtssichere Bewertung für Zwecke der Grundsteuer, der Erbschaft- und Schenkungsteuer und der Grunderwerbsteuer sichergestellt werden.

Mit dem Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG) vom 26.11.2019 (BGBl. I S. 1794, s. a. E-Mail-Rundschreiben vom 22.10. und 18.11.2019) wurde keine mit § 26 des Bewertungsgesetzes (BewG, Umfang der wirtschaftlichen Einheit bei Ehegatten oder Lebenspartnern) vergleichbare Regelung in die Vorschriften über die Bewertung des Grundbesitzes für die Grundsteuer ab 01.01.2022 übernommen. Aus Sicht der Bundesländer sind die aufgrund des Fehlens einer dem § 26 BewG entsprechenden Regelung erforderlichen Arbeiten im Rahmen der ersten Hauptfeststellung nicht zu leisten. Ähnliche Regelungen zur Zusammenfassung von wirtschaftlichen Einheiten existieren in § 34 Abs. 4 – 6 BewG auch für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft. Durch die Schaffung einer neuen Regelung, die es erlaubt, dass bestehende wirtschaftliche Einheiten, die für Zwecke der Einheitsbewertung unter Anwendung der genannten Vorschriften gebildet wurden, weiterhin für Zwecke der Feststellung von Grundsteuerwerten zugrunde gelegt werden können, wird daher die fristgerechte Umsetzung der Grundsteuerreform gewährleistet.

Die bei der Bewertung der Wohngrundstücke (Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungseigentum und Mietwohngrundstücke) anzusetzenden Nettokaltmieten nach § 254 BewG wurden auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Daten des Statistischen Bundesamts (Mikrozensus 2014) ermittelt. Mittlerweile liegen aktuellere statistische Daten (Mikrozensus 2018) vor. Um das Bewertungsziel eines objektiviert-realen Grundsteuerwerts als Bemessungsgrundlage für eine relations- und realitätsgerechten Besteuerung weiterhin zutreffend erfassen zu können, soll eine gesetzliche Anpassung dieser Bewertungsparameter in der Anlage 39 BewG erfolgen. Die so aktualisierten Nettokaltmieten machen bundeseitig eine Senkung der Steuermesszahl für Wohngrundstücke auf 0,31 Promille erforderlich, um weiterhin ein aufkommensneutrales Messbetragsvolumen auf Bundesebene herbeizuführen.

Die vorgeschlagenen Änderungen können aus kommunaler Sicht grundsätzlich begrüßt werden. Hintergrund der vorgeschlagenen Anpassungen sind vor allem die aktualisierten Nettokaltmieten nach Anlage 39 zu § 254 BewG.

Der Regierungsentwurf kann auf den Internetseiten des Bundesfinanzministeriums (www.bundesfinanzministerium.de) abgerufen werden.

II.

Unterdessen arbeitet die Finanzverwaltung des Landes Sachsen-Anhalt an der Umsetzung der Reform. Als größte Herausforderung sieht das Land dabei aktuell den Übergang von der Nutzer- zur Eigentümerbesteuerung bei der Grundsteuer A sowie die rechtzeitige Bereitstellung automationsgestützter Programme für die Bearbeitung der Erklärungen der Eigentümer zur Feststellung des Grund-

steuerwertes. Das Finanzministerium des Landes bewertet die Einrichtung einer elektronischen Kommunikation (Anschluss an Elster-Transfer) als vorzugswürdig. Die Landesgeschäftsstelle hat dem Finanzministerium gegenüber signalisiert, dass sie eine enge Zusammenarbeit sowie einen kommunikativen Austausch zwischen Land und Kommunen zur Umsetzung dieser Reform für unentbehrlich hält. Das Finanzministerium hat bereits angekündigt, dass perspektivisch in den nächsten Monaten der Austausch mit den Kommunen intensiviert werden soll. Zielstellung wird unter anderem sein, eine einheitliche Kommunikation in Sachsen-Anhalt zu gewährleisten.

Unterdessen ist es für die Städte und Gemeinden möglich, den elektronischen Datenaustausch im Bereich der Gewerbesteuermessbescheide zu erproben. Ein Ansprechpartner im Ministerium für Finanzen kann bei Interesse von der Landesgeschäftsstelle (Frau Pankrath: Tel. 0391 5924-372) vermittelt werden. Dieses Verfahren zur elektronischen Übermittlung der Gewerbesteuermessbescheide wird sich später ohne weiteres auf das Verfahren zur Übermittlung der Grundsteuermessbescheide übertragen lassen.

(Quelle: DStGB-Aktuell 13/1421-04)

KNSA 161/2021 vom 25.05.2021 pa-ru