

Grundsteuerreform



Präsidiumssitzung 211
12.03.2024



Gliederung

- TOP 3.1 - Stand der Umsetzung
- TOP 3.2 – Belastungsverschiebungen zwischen Wohn- und Gewerbegrundstücken
 - Beschlussfassung



Stand der Umsetzung



Umsetzungsstand: Finanzverwaltungen

- Abschluss Bewertungsverfahren bis 30.06.2024
 - ca. $\frac{3}{4}$ Erledigungsquote
 - Zielquote bis 30.06.2024: 95 v. H.
 - parallel: Bearbeitung materiell-rechtlich begründeter Einsprüche
 - Erinnerungsverfahren: Start Februar
 - Schätzung der Besteuerungsgrundlagen: Start März
- Prioritäre Abarbeitung von Wert- und Zurechnungsfortschreibungen möglichst bis Ende 2024



Umsetzungsstand: Städte/Gemeinden

- Übernahme der Datentransfers in die Fachverfahren
 - Fehler- und Problemanalyse
 - Fehlerhafte, nicht die eigene Stadt/Gemeinde betreffende Datentransfers
 - Fehlende Zurechnungs- und/oder Wertfortschreibungen
 - Offenkundig fehlerhafte Messbescheide
 - Fehlerhafte Erklärungsabgaben bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken
 - Aktenzeichenänderungen
 - Belastungsverschiebungen
 - Austausch der Fehler mit Finanzverwaltung (gesammelt) und/oder Landesgeschäftsstelle
- Beobachtung und Bewertung der Messbetragsentwicklung
 - Aufkommensneutralität



Umsetzung-Ausblick: Städte/Gemeinden

- ab Juli: Bewertung der Entwicklung der Messbetragsvolumina
- ab Juli/Aug.: Informationsvorlage Vertretung
- ab Aug.: Hochrechnung der Messbetragsvolumina neu vergleichende Betrachtung
Prüfung Einführungsoption Grundsteuer C
- ab Aug./Sep.: Vorbereitung Beschlussvorlage(n)
- ab Sep./Okt.: Befassung Vertretung einschließlich Ausschüsse
- bis Nov./Dez.: Beschlussfassung in der Vertretung
Veröffentlichung der Hebesatzung
- bis Nov. – Jan.: Erlass der neuen Grundsteuerbescheide



Belastungsverschiebungen zwischen Wohn- und Gewerbegrundstücken



Belastungsverschiebungen

- Insbesondere in Bundesländern, die das Bundesmodell vollständig oder modifiziert umsetzen
- teils deutliches Absinken der Messbeträge für Geschäftsgrundstücke (gewerblich und mischgenutzte Grundstücke – Bewertung: Sachwertverfahren)
 - Reduzierung des hieraus zu erzielenden Messbetragsvolumens bis zu 50 v. H., teils bis zu 80 v. H.
- i. d. R. Erhöhung der Messbeträge bei Wohnnutzung (insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser – Bewertung: Ertragswertverfahren)
- Folge: bei Aufkommensneutralität teils (enorme) Mehrbelastung der Wohnnutzung



Belastungsverschiebungen

- Diskussions- und Lösungsansätze:
 - kein Handlungsbedarf; Bewertung der Belastungsverschieben als reformimmanent – **abzulehnen!**
 - Nachsteuern durch Bundesgesetzgeber (alt: Landesgesetzgeber?)
 - a) Anpassung der Steuermesszahlen sofort
 - b) Erweiterung der kommunalen Hebesatzautonomie sofort
 - c) Anpassung der Steuermesszahlen nach Vorliegen belastbarer Daten im laufenden Hauptfeststellungszeitraum oder spätestens zum nächsten Hauptfeststellungszeitraum
 - Zwischenlösung für Gemeinden:
Steuerung über Gewerbesteuerermessbetrag?
- Vorzugswürdig: **Lösung c)**,
und zwar durch Bundesgesetzgeber (?)



Belastungsverschiebungen

- Beschlussvorschlag:

1. Das Präsidium bittet die Landesgeschäftsstelle sich gegenüber der Landesregierung für eine bundeseinheitliche Lösung der Belastungsverschiebungen zwischen gewerblich genutzten Grundstücken und zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken im Rahmen der Grundsteuerreform durch Anpassung der Steuermesszahlen einzusetzen. Dabei sollte eine frühestmögliche Problemlösung angestrebt werden. Sollte der Bundesgesetzgeber eine bundeseinheitliche Lösung dauerhaft ausschließen, bittet das Präsidium die Landesgeschäftsstelle, sich für eine unverzügliche adäquate landesspezifische Lösung einzusetzen.

2. Das Präsidium lehnt eine erweiterte kommunale Hebesatzautonomie mittels eines weiteren Hebesatzes für Besteuerungsobjekte im Grundvermögen (Grundsteuer B) zur Lösung der Belastungsverschiebungen zwischen gewerblich genutzten Grundstücken und zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken ab und bittet die Landesgeschäftsstelle, einer Verschiebung der Problemlösung auf die kommunale Ebene gegenüber der Landesregierung entgegenzuwirken.