



> [Navigation](#) > [Aktuelles](#) > Presseinformationen

Hessen und Niedersachsen stellen Bundesratsinitiative zur Reform der Grundsteuer vor

HANNOVER/WIESBADEN. „Gerecht für die Bürger, verlässlich für die Kommunen, ohne Steuererhöhung: So stellt sich die große Mehrheit der Bundesländer die Reform der Grundsteuer vor. Der Einigung und dem Auftrag von 14 Ländern folgend, werden Hessen und Niedersachsen Gesetzentwürfe als Bundesratsinitiative einbringen, die genau diesen Zielen verpflichtet sind“, sagten heute Hessens Finanzminister Dr. Thomas Schäfer und Niedersachsens Finanzminister Peter-Jürgen Schneider.

Gründe für die Reform

Nach vielen Jahren der Diskussion haben die Finanzministerinnen und Finanzminister der Länder Anfang Juni mit großer Mehrheit eine Bundesratsinitiative zur Reform der Grundsteuer beschlossen. Zwei Gründe haben zu dieser Einigung von insgesamt 14 Ländern und der Unterstützung durch die Kommunalen Spitzenverbände geführt.

Dazu die Finanzminister Schäfer und Schneider: „Es geht darum, den Gemeinden die Grundsteuer als verlässliche Einnahmequelle zu erhalten. Hier besteht Handlungsbedarf. Rund 13 Milliarden Euro Einnahmen bringt die Grundsteuer den Kommunen jährlich. Kassiert das Bundesverfassungsgericht das Grundsteuergesetz, weil die Politik nicht rechtzeitig gehandelt hat, haben unsere Kommunen ein echtes Finanzierungsproblem.“ Es wird bereits vor dem Verfassungsgericht beklagt, dass die Grundsteuer auf jahrzehntealten Wertverhältnissen beruht. Im Westen wird auf Werte aus dem Jahre 1964, im Osten gar auf Werte aus 1935 abgestellt. „Um jeden verfassungsrechtlichen Zweifel auszuräumen, müssen wir die Grundsteuer zunächst auf ein aktuelles und dann fortzuschreibendes Wertefundament stellen“, so die Minister.

„Ebenso wichtig aber ist es, den Bürgerinnen und Bürgern wieder gerecht zu werden. Über mehr als 50 Jahre Wertveränderungen auszublenden, hat natürlich auch Auswirkungen darauf, wie die Belastungen durch die Grundsteuer verteilt werden. Vereinfacht gesagt zahlen gegenwärtig manche zu viel und andere zu wenig. Das wieder gerade zu rücken ist eine Frage der Gerechtigkeit“, machten Schäfer und Schneider klar. „Wir haben Gründe genug, zu handeln. Das Ziel ist dabei klar: Die Grundsteuer soll gerecht erhoben werden, ohne dabei insgesamt mehr Geld einzuspielen.“

So soll die Grundsteuer zukünftig berechnet werden

Der erste Schritt hin zur neuen Grundsteuer ist die Neubewertung aller rund 35 Millionen Grundstücke und land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. „In Zukunft wollen wir nie wieder in einen solchen Bewertungsstau geraten. Daher haben wir das neue Bewertungsverfahren möglichst einfach ausgestaltet. Das erleichtert eine komplette Neubewertung in regelmäßigen Abständen. Ein einfaches Verfahren muss zwangsläufig auf Pauschalierungen setzen. Trotzdem ist es gelungen, die wirklich wichtigen Wertfaktoren in den neuen Berechnungsregeln zu berücksichtigen. Bei unbebauten Grundstücken wird auf die Bodenrichtwerte abgestellt. Bei bebauten Grundstücken wird zudem noch der Wert des Gebäudes erfasst, wobei die Art des Gebäudes und das Baujahr berücksichtigt werden. Wir finden: Ein guter Kompromiss zwischen Einfachheit und Genauigkeit“, erklärten die Minister.

Der Stichtag für die erste Bewertung nach den neuen Regeln soll der 1. Januar 2022 sein. Heute lässt sich noch nicht abschätzen, welche Werte sich dann für einzelne Grundstücke ergeben. Denn die zu diesem Stichtag gültigen Bodenrichtwerte und anzusetzenden Baupreise kennt noch niemand. Die Bewertungsarbeiten werden um den Jahreswechsel 2022/2023 beginnen und einige Jahre in Anspruch nehmen.

Aber auch wenn die neuen Werte vorliegen, lässt sich daraus noch nicht die Höhe der neuen Grundsteuer ableiten. Wie schon heute werden auch die künftigen Werte mit einer gesetzlich festgelegten Steuermesszahl multipliziert. Erst auf den sich so ergebenden Steuermessbetrag wird dann der jeweilige

gemeindliche Hebesatz angewandt, um die tatsächlich zu zahlende Grundsteuer zu ermitteln. Die Steuermesszahlen und die Hebesätze sind damit die Stellschrauben, um das Ziel, keine Mehrreinnahmen zu erzielen, die Reform also aufkommensneutral umzusetzen, zu erreichen. Bei einem flächendeckenden Anstieg der Werte wegen der Neubewertung werden die Steuermesszahlen entsprechend abgesenkt.

„Wer von Steuererhöhung spricht, hat das Konzept nicht verstanden.“

Wie hoch die Messzahlen sein müssen, um die angestrebte bundesweite Aufkommensneutralität zu erreichen, kann erst in einem zweiten Reformschritt nach Abschluss der Neubewertung der rund 35 Millionen Einheiten berechnet werden. „Zugegeben, die auf bundesweiter Basis ermittelten Steuermesszahlen werden nicht in jedem Land eins zu eins passen. Aus diesem Grund schaffen wir auch eine Öffnungsklausel, die es den Ländern erlaubt, eigene Steuermesszahlen festzulegen. Damit erhalten die Länder eine bisher nie dagewesene Freiheit, Einfluss auf die Höhe der Grundsteuer zu nehmen. Heterogene Wertentwicklungen innerhalb eines Landes können schließlich auf der Ebene der Kommunen ausgeglichen werden, die ihre Hebesätze jeweils selbst bestimmen“, so die Finanzminister. „Angesichts dieser landesspezifischen und kommunalen Handlungsmöglichkeiten ist es nicht nachzuvollziehen, wie Bayern in der Reform eine Steuererhöhung erkennen will. Wer dies dennoch behauptet, hat entweder das Konzept nicht verstanden oder möchte die Öffentlichkeit bewusst täuschen.“

„Eine elementare Frage der Gerechtigkeit“

Das bedeutet jedoch nicht, dass jeder Bürger genau die gleiche Grundsteuer zahlen wird wie bisher. Denn dafür haben sich die Werte in den letzten Jahrzehnten zu weit auseinanderentwickelt. Das können die genannten Stellschrauben nicht verhindern. Wenn innerhalb einer Gemeinde Grundstücke in manchen Lagen stärker an Wert zugelegt haben als in anderen Stadtteilen, wird und muss sich dies in der Verteilung der Grundsteuerlast widerspiegeln. Denn nur mit einer Grundsteuer, die an aktuelle Werte anknüpft, lassen sich die verfassungsrechtlichen Probleme dauerhaft ausräumen. Einer Mehrbelastung einzelner Grundbesitzer steht eine entsprechende Entlastung anderer Grundbesitzer gegenüber.

„Wir müssen auch an Gerechtigkeit für diejenigen denken, die heute viel zu viel Grundsteuer zahlen, weil ihr Grundstück in Relation zu einem Grundstück in anderen Stadtteilen seit 1964 eben nicht so stark im Wert gestiegen ist. Diese Hausbesitzer zahlen heute einfach viel zu viel - und das ist nicht gerecht und eben deshalb liegen die heutigen Einheitswerte auch dem Bundesverfassungsgericht zur Entscheidung vor. Wer mit der Ausrede, jegliche Mehrbelastung vermeiden zu wollen, die Hände in den Schoß legt, muss den Hausbesitzern in den weniger gefragten Vierteln auch erklären, warum sie weiterhin Jahr für Jahr die Steuer für Hausbesitzer in den besseren Vierteln oder Gegenden mitzahlen sollen. Das ist für uns eine ganz elementare Frage der Gerechtigkeit! Jeder, der die Reform auf die lange Bank schieben will, gefährdet deshalb nicht nur die kommunalen Haushalte, sondern beharrt auf der heutigen ungerechten Lastverteilung“, sagten Schäfer und Schneider.

Handlungsdruck erfordert zügiges Gesetzgebungsverfahren

„Der Handlungsdruck ist unverkennbar. Wer abwartet, bis die Grundsteuer in die Verfassungswidrigkeit läuft, geht ein hohes Risiko ein. Die große Mehrheit der Länder hat gezeigt, dass sie bereit ist, den Reformweg unverzüglich zu beschreiten. Nun ist es an den noch kritischen Ländern und der Bundespolitik ihre gesamtstaatliche Verantwortung zu erkennen und entsprechend zu handeln. Wir freuen uns auch über jede kommunale Stimme, die den Zweiflern diese Verantwortung vor Augen führt. Nur ein zügiger Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens schafft Gerechtigkeit und gibt den Kommunen Planungssicherheit“, appellierten die Minister.

„Gerecht, verlässlich und aufkommensneutral, dazu möglichst einfach zu handhaben und somit ohne großen Aufwand an weitere Wertentwicklungen anpassbar: so sieht eine verfassungsfeste Grundsteuer aus. Unsere Gesetzentwürfe können das einlösen. Im September werden wir sie in den Bundesrat einbringen“, so die Finanzminister Schäfer und Schneider abschließend.





Artikel-Informationen

22.07.2016

<http://www.mf.niedersachsen.de/aktuelles/presseinformationen/hessen-und-niedersachsen-stellen-bundesratsinitiative-zur-reform-der-grundsteuer-vor-145369.html>

© 2016 Niedersachsen.de | Alle Rechte vorbehalten - Vervielfältigung nur mit unserer Genehmigung



TOP 2:

Reform der Grundsteuer

Sachstandsbericht

für die 59. Sitzung der Arbeitsgruppe der
Finanzreferenten/-dezernenten der Mitgliedsverbände
am 2./3. Juni 2016 in Berlin

Referent: Dr. Stefan Ronnecker, Dezernat Finanzen

1

1. Stand der Beratungen

- Finanzministerkonferenz vom 28.4.2016: Beschluss über „Angepasstes, beschlussfähiges Gesamtmodell“:
 - Abstimmungsergebnis: 14 zu 2 (BY, HH).
 - Einbindung Kommunale Spitzenverbände.
 - Finalisierung der Gesetzentwürfe bis FMK am 3.6.2016.
- *Aktuell:*
 - Gespräche der Länder mit Koalitionsfraktionen (Bund).
 - Steuerfachliche Prüfung der Gesetzentwürfe durch Beirat Kommunalabgaben und Steuern (DST).
 - Finalisierung der Gesetzentwürfe (erf.).
- Weiteres Verfahren:
 - Ggf. FMK-Beschluss zu Gesetzentwürfen am 3.6.2016.
 - Ggf. Bundesratsinitiative am 8.7.2016.



2

2. Reformmodell für die Grundsteuer B

2.1 Eckpunkte des Reformmodells

Beibehaltung des bisherigen Verfahrens:

1. Berechnung Grundsteuerwert (*Finanzamt*).
[„**Kostenwert**“ ersetzt bisherigen Einheitswert].
2. Festsetzung Grundsteuermessbetrag unter Anwendung
landesspezifischer Messzahlen (*Finanzamt*).
3. Festsetzung (und Erhebung) der GrSt durch Anwendung
des gemeindlichen Hebesatzes (*Kommunales Steueramt*).

2.1 Eckpunkte des Reformmodells (Forts.)

- „**Stufenkonzept**“ für Reformprozess
 - **Lfd. Legislaturperiode**: Schaffung der verfassungs- und bewertungsrechtlichen Grundlagen:
 - *Grundgesetz*: „Absicherung“ der [konkurrierenden] Gesetzgebungskompetenz des Bundes i.V.m. Öffnungsklausel für länderspezifische Messzahlen.
 - **Bewertungsgesetz**: Neuregelung der Grundstücksbewertung für Zwecke der Grundsteuer (ab 2022).
 - **Nachfolgende Legislaturperiode(n)**: In Abhängigkeit vom Fortschritt bei Neubewertung:
 - Evaluierung weiterer gesetzlicher Änderungsbedarfe.
 - *Grundsteuergesetz*: Mind. Messzahlenkonzept.
 - Ggf. landesgesetzliche Folgeregelung für abweichende Messzahlen.
 - Ggf. Anpassungen im Finanzausgleichssystem.

2.2 Informationsbasis des „Einfachmodells“:

Art der Information	Bezugsquelle
1. Adressdaten bei Finanzamt	(offen; insb. Steuerakten oder Kommunen)
2. Merkmale des Grundstücks / Steuerobjekts	
Gebäudeart (EFH, MFH ...)	Steuererklärung*
Baujahr	
Flächen (Grundstück, Gebäude)	
Nutzung (Wohnen/Nichtwohnen)	
Nutzungsanteile (Wohnen/Nichtwohnen)	
3. Tatbestandsmerkmale für Steuerbefreiungen (offen/Antragsverfahren)	
4. Wertfaktoren des pauschalierten Sachwertverfahrens	
Grund und Boden: Lageabhängiger Bodenrichtwert (BRW)	Vermessungs- und Katasterverwaltung (VKV)
Gebäude: - Pauschalherstellungskosten (in €/m ²) - Alterswertminderung (AfA)	Bewertungsgesetz: - vergleichbar Anl. 24 BewG - vergleichbar Anl. 22 BewG

* Folge-Hauptfeststellung: Zusätzl. Veränderungsanzeigen **Bauverwaltung**.

2.3 Pauschalherstellungskosten

2.3.1 Wohngebäude

Gebäudeart	Pauschalherstellungskosten in € pro qm BGF		
	Vor 1995	1995 - 2004	Ab 2005
1 Ein- und Zweifamilienhäuser			
1.1 unterkellert, Dachgeschoss	650	750	900
1.2 unterkellert, Flach- o. flach geneigtes Dach	735	845	1.020
1.3 nicht unterkellert, Dachgeschoss	730	835	1.010
1.4 nicht unterkellert, Flach- o. flach geneigtes Dach	915	1.055	1.270
2 Mehrfamilienhäuser	680	780	935

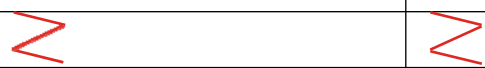
BGF = Bruttogrundfläche.

- **Pauschalherstellungskosten:** Arithmetischer Mittelwert der Regelherstellungskosten für die Standardstufen 2 und 4 lt. Anl. 24 BewG zu § 190 BewG.

2.3.2 Nicht-Wohngebäude:

Gebäudeart	Pauschalherstellungskosten in € pro qm BGF		
	Vor 1995	1995-2004	Ab 2005
3 Gemischt genutzte Grundstücke	670	855	1080
4 Banken und ähnliche Geschäftshäuser	710	905	1445
5 Büro- / Verwaltungsgebäude	810	1035	1680
			
15 Museen / Theater / Sakralbauten	265	345	485
16 Reithallen, ehemalige landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Scheunen u.Ä.		255	
17 Hoch- / Tief- / Nutzfahrzeuggaragen		605	
18 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen		485	

2.4 AfA-Tabelle**„Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer“:**

Wohngrundstücke:	Jahre
Ein- und Zweifamilienhäuser / Mietwohngrundstücke, Mehrfamilienhäuser / Wohnungseigentum	70
Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke:	
Gemischt genutzte Grundstücke (Wohnhäuser mit Mischnutzung) / Museen, Theater, Sakralbauten, Friedhofsgebäude	70
Büro- und Verwaltungsgebäude / Banken u. ähnl. Geschäftshäuser / Einzel- und Mehrfachgaragen	60
	
Verbrauchermärkte, Autohäuser / Reithallen, ehemalige landwirtschaftliche Mehrzweckhallen u. Ä.	30
Teileigentum ist in Abhängigkeit von der baulichen Gestaltung den vorstehenden Gebäudearten zuzuordnen.	

Mindestrestwert: 30 %.

2.5 Berechnungsschema „Kostenwert“ (GrSt B)

Beispiel **Bebaute Grundstücke**: (EFH mit Dachgeschoss, ohne Keller; Bj. 1978; BRW 250 €, Grundstück: 500 m²; Gebäude: 300 m²)

➤ Bodenwert

Fläche	BRW		Bodenwert		Länder:	Messzahl	
500	X	250 €	= 125.000 €	X	0,0005	=	62 €

➤ Gebäudewert

Fläche (BGF)	Pauschalherstellungskosten	Gebäudepauschalherstellungswert	Abzgl. Afa	Gebäudewert		Messzahl Gebäude	
300	X	730 €	= 220.500 €	- 137.664 €	=	81.336 €	X 0,0005 = 40 €

(Kostenwert = 206.366 €)

Lebensdauer lt. Anl. 22: 70

Baujahr: 1978

Stichtag: 2022

Alter: 44

AfA: 62,86% (max. 70%)

= 137.664 €

Messbetrag: 102 €

Gemeinde: Hebesatz (%): 400

Grundsteuer: 408 €

Deutscher
StädteTag

9

3. Zeitschiene

Projektschritt	Zeitraum
➤ Fortführung geltendes Recht	bis einschl. 2026
➤ Änderung Grundgesetz und Bewertungsgesetz	2016
➤ Aufbau EDV-Infrastruktur für Bewertung	2017 – 2022
➤ Aufbau Schnittstelle Finanzamt zu VKV, Bauverwaltung und Adressverwaltung der Steuerämter	
➤ Änderung Grundsteuergesetz	
➤ Wertfeststellungszeitpunkt	1.1.2022
➤ Anforderung Steuererklärungen (Finanzamt)	2023
➤ Aufbau Messbescheiddaten-Übertragung	2023 – 2026
➤ Festlegung Messzahlen, Hebesatzbandbreiten	
➤ (Vorab-)Information für Gemeinden über Messbetragsvolumen	
➤ Hebesatzfestlegung für neue Grundsteuer	2026
➤ Festsetzung und Erhebung neue Grundsteuer	ab 2027
➤ Weitere Hauptfeststellungen alle 6 Jahre	beginnend 1.1.2030

Deutscher
StädteTag

10