

Home / Rundschreiben

BVB 117/2018 - 07.12.2018

Reform der Grundsteuer

Der Bundesfinanzminister hat seine Überlegungen für die Reform der Grundsteuer vorgestellt.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bundesfinanzminister Scholz hat am 29. November 2018 seine Überlegungen für die Reform der Grundsteuer vorgestellt. Damit kommt er dem Auftrag des Bundesverfassungsgerichts nach, das mit seinem Urteil vom 10. April 2018 die Wertermittlung für die Grundsteuer als nicht mit dem Grundgesetz vereinbar erklärt hat und eine Neuregelung fordert.

Hauptkritikpunkt war, dass die zugrunde gelegten Werte die tatsächlichen Wertentwicklungen nicht mehr in ausreichendem Maße widerspiegeln. Die bisher verwendeten Einheitswerte stammen von 1964 (alte Länder) bzw. 1935 (neue Länder). Spätestens bis 31. Dezember 2019 muss der Gesetzgeber eine Neuregelung treffen, die eine realitätsgerechte Besteuerung, auch im Verhältnis der Grundstücke zueinander, gewährleistet. Für die administrative Umsetzung der Steuer hat das Gericht eine weitere Frist, bis 31. Dezember 2024, gesetzt.

Die Grundsteuer kommt ausschließlich den Kommunen zugute und ist mit rund 14 Mrd. Euro eine ihrer wichtigsten Finanzierungsquellen. Das Gesamtaufkommen soll aus der Grundsteuer auf dem jetzigen Niveau stabil bleiben.

Für die anstehenden Diskussionen mit den Ländern bringt das BMF zwei unterschiedliche Bewertungsansätze ein:

1. Ein **wertunabhängiges Modell**, das an der Fläche der Grundstücke und der vorhandenen Gebäude ansetzt. Die Gebäudefläche soll dabei in einem vereinfachten Verfahren bestimmt werden, das sich z.B. an den Geschossflächen orientiert. Auf die so ermittelten Flächen von Grund und Boden sowie Gebäuden werden anschließend besondere Faktoren angewendet, die nach der Art der Gebäudenutzung unterscheiden (und für Wohngebäude niedriger ausfallen als für Geschäftsgebäude). Die Werte der Grundstücke und der Gebäude bleiben unberücksichtigt. Dieses Modell basiert auf vergleichsweise einfachen Berechnungen. Es führt im Ergebnis dazu, dass für Immobilien, die ähnliche Flächen aufweisen, sich im Wert aber deutlich unterscheiden, ähnliche Grundsteuerzahlungen fällig würden

2. Ein **wertabhängiges Modell**, das vom Bundesfinanzministerium favorisiert wird, bei dem die Werte von Grund und Boden sowie von Gebäuden zu ermitteln sind:

Für **unbebaute Grundstücke** bleibt das Bewertungsverfahren weitgehend gleich. Der Grundstückswert ergibt sich durch Multiplikation der Fläche mit dem aktuellen (ortsbezogenen) Bodenrichtwert.

Bei **bebauten Grundstücken** erfolgt die Bewertung grundsätzlich im sog. Ertragswertverfahren. Der Ertragswert wird im Wesentlichen auf folgender Grundlage ermittelt:

- der Nettokaltmiete
- des Baujahres
- der Wohnfläche
- der Grundstücksfläche
- des Bodenrichtwertes.

Bei Wohngebäuden, die von Eigentümerinnen und Eigentümern selbst genutzt werden, wird eine fiktive Miete angesetzt, die auf Daten des Statistischen Bundesamts basiert und nach regionalen Mietenniveaus gestaffelt

wird.

Für **Nichtwohngrundstücke** – wie z.B. besondere Geschäftsgrundstücke gilt – ein Verfahren, das die Herstellungskosten des Gebäudes als Ausgangsbasis nimmt und ebenfalls den Wert des Grundstücks mitberücksichtigt.

Die Grundstückswerte sollen alle sieben Jahre aktualisiert werden. Dazu sollen die Eigentümer insbesondere Angaben über die Gebäudefläche und die Höhe der Nettokaltmiete machen. Gleiches gilt bei relevanten baulichen Veränderungen in der Zwischenzeit.

Im Ergebnis wird die Neubewertung dazu führen, dass die tatsächliche Wertentwicklung der Grundstücke seit 1935 bzw. 1964 nachgeholt wird. Ohne weitere Änderungen an der Berechnung würde dies zu einem deutlichen Anstieg des gesamten Grundsteueraufkommens führen. Um dies zu verhindern und das Ziel der Aufkommensneutralität zu erreichen, werden die ermittelten Grundstückswerte in einem zweiten Schritt durch die Absenkung der Steuermesszahl korrigiert, die bundeseinheitlich festgelegt wird. Dabei wird gegenwärtig noch geprüft, ob für große Städte mit besonders hoher Wertentwicklung in einzelnen Stadtteilen/Quartieren eine zusätzliche Ausgleichskomponente notwendig ist.

Das Grundsteueraufkommen der einzelnen Kommunen kann sich allerdings nach den ersten beiden Schritten verändern. Die Kommunen haben es aber in der Hand durch die Anpassung der Hebesätze, Aufkommensneutralität in ihren Gemeinden sicherzustellen. Der Bund hat keine Möglichkeit, dies durch Festlegung bundeseinheitlicher Werte zu gewährleisten.

Wir werden über das weitere Gesetzgebungsverfahren zeitnah informieren.

Mit freundlichen Grüßen

Bundesvereinigung Bauwirtschaft

Pakleppa