

[Home](#) / [Rundschreiben](#)

BVB 017/2019 - 14.02.2019

## Grundsteuer-Reform

### **Bund und Länder haben sich auf Eckpunkte zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts verständigt.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bund und Länder haben sich auf einen Kompromiss bei der Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts geeinigt (Pressemitteilung des Bundesfinanzministeriums vom 1. Februar 2019).

#### **Eckpunkte für die Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts:**

1. Bei Wohngrundstücken wird zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage an die aus dem Mikrozensus des Statistisches Bundesamtes abgeleiteten durchschnittlichen Nettokaltmieten (Mieten aus dem Mikrozensus, nach Mietstufen gestaffelt) angeknüpft. Anstelle der durchschnittlichen Nettokaltmiete wird die tatsächlich vereinbarte Nettokaltmiete angesetzt, wenn der Eigentümer dem Mieter Grundstücke oder Grundstücksteile zu einer Nettokaltmiete überlässt, die bis zu 30 Prozent unterhalb der durchschnittlichen Nettokaltmiete liegt. Überlässt der Eigentümer dem Mieter Grundstücke oder Grundstücksteile zu einer Nettokaltmiete, die über 30 Prozent unterhalb der durchschnittlichen Nettokaltmiete liegt, ist die um 30 Prozent geminderte durchschnittliche Nettokaltmiete anzusetzen.
2. Das Baujahr ist für die Ermittlung des Grundstückswerts ein notwendiger Bewertungsparameter. Für Gebäude, die vor 1948 erbaut wurden, genügt aus Vereinfachungsgründen in der Erklärung die Angabe „Gebäude erbaut vor 1948“.
3. Ausgangspunkt für die Bewertung von Grund- und Boden sind die Bodenrichtwerte. Die Finanzverwaltung kann ergänzende Vorgaben zur Bestimmung der Bodenrichtwertzonen (Größe) machen, § 196 Abs. 1 BauGB. Die Gutachterausschüsse können Bodenrichtwertzonen zu noch größeren Zonen (Lagen) zusammenfassen. Für Kommunen, deren mittleres Bodenwertniveau unter dem Landesdurchschnitt Wohnen liegt, kann optional das für die Kommune jeweils ermittelte „mittlere Bodenwertniveau“ als „Ortsdurchschnittswert“ angesetzt werden (De-minimis-Regelung).
4. Soweit für gemischt genutzte Grundstücke sowie Geschäftsgrundstücke weder tatsächlich vereinbarte Mieten vorliegen noch ortsübliche Mieten ermittelt werden können, ist anstelle des Ertragswertverfahrens ein gegenüber dem geltenden Recht vereinfachtes Sachwertverfahren anzuwenden (statt über 30 Angaben sind dann nur 8 erforderlich).
5. Die Reform wird aufkommensneutral gestaltet. Die Steuermesszahl für die Neuregelung des Grundsteuer- und Bewertungsrechts unter Berücksichtigung der Punkte 1 bis 4 beträgt bei konstanten Hebesätzen nach erster grober Schätzung 0,325 %. Die Steuermesszahl wird nach Grundstücksarten differenziert. Für die jeweiligen Grundstücksarten wird die Steuermesszahl regelmäßig überprüft und gegebenenfalls angepasst.
6. Für die Grundsteuer A für die Land- und Forstwirtschaft wird ein Ertragswertverfahren, gemäß dem Gesetzentwurf des Bundesrats (BR-Drs. 515/16) eingeführt.
7. Die Kommunen erhalten die Option, eine Grundsteuer C auf unbebaute baureife Grundstücke zu erheben.

8. Es wird eine Lösung hinsichtlich der Auswirkungen für den Länderfinanzausgleich erarbeitet.

### **Bewertung**

Die Verständigung von Bund und Ländern zur Reform der Grundsteuer, die auf die Berücksichtigung von Mieten, Gebäudewerten und Bodenrichtwerten aufbaut, kann aus mehreren Gründen nicht überzeugen.

Die Einbeziehung von Mieten bedeutet bürokratischen Aufwand, da auch fiktive Mieten für Wohneigentum berechnet werden müssen. Ein wesentlicher Nachteil ist außerdem darin zu sehen, dass durch die Einbeziehung der Gebäudewerte keine Anreize für neues Bauen gesetzt werden, was aber angesichts der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt dringend geboten wäre.

Besser geeignet, um den augenblicklichen Herausforderungen zu begegnen, ist aus unserer Sicht das so genannte Bodenrichtwertmodell: Demnach wird die Grundsteuer allein am Bodenwert bemessen. Somit wird außerdem die Bebauung von unbebauten Grundstücken gefördert. Wir sehen daher in diesem Modell einen unbürokratischen und zeitgemäßen Ansatz der Bemessung der Grundsteuer.

Wir werden Sie über den Fortgang des Gesetzgebungsverfahrens zeitnah informieren.

Mit freundlichen Grüßen

Bundesvereinigung Bauwirtschaft

Pakleppa