



Reform der Grundsteuer

Ausgangslage

- GrSt beruht auf den Einheitswerten
 - >> Wertverhältnisse zum 1.1.1964 (West) bzw. 1.1.1935 (Ost)
- Drohende Verfassungswidrigkeit der GrSt
 - >> anhängige Verfahren vor dem BVerfG
- Durch Außerachtlassen der Wertveränderungen zunehmend ungerechte Belastungsverteilungen
- **Reform ist zwingend**
 - >> um den Kommunen die GrSt als Einnahmequelle erhalten
 - >> um gerechte Belastungsverteilung sicherzustellen

Vorgaben für eine Reform

- Ein erneuter Bewertungsstau ist in Zukunft zu vermeiden
>>Neubewertung in regelmäßigen Abständen
 - 35 Mio. wirtschaftliche Einheiten im Bundesgebiet
 - Begrenzte Ressourcen bei Bürger, Unternehmen und Verwaltung
- **Bewertung muss weitgehend automatisiert erfolgen**

Neues Bewertungsziel: Kostenwert

Bewertungsziel der Grundsteuer beim Grundvermögen (vorbehaltlich des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens) ist der sog. „**Kostenwert**“.

Der Kostenwert ist kein Verkehrswert. Marktanpassungsfaktoren und Modernisierungen etc. sind als typische Elemente einer Verkehrswertermittlung nicht zu berücksichtigen

Ermittlung des Grundsteuerwerts bei unbebauten Grundstücken

Fläche des Grundstücks x Bodenrichtwert

=

Grundsteuerwert

Ermittlung des Grundsteuerwerts bei bebauten Grundstücken

Bodenwert:

Grundstücksfläche x Bodenrichtwert

+ Gebäudewert:

Bruttogrundfläche x pauschale Herstellungskosten
abzüglich Alterswertminderung

=

Grundsteuerwert

Berechnung des Kostenwertes

Beispiel aus der
 Gesetzesbegründung:

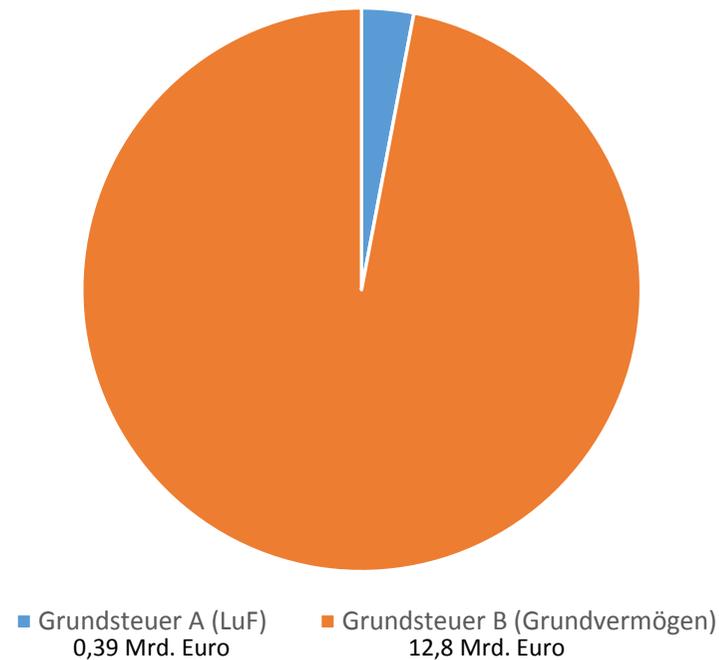
Einfamilienhaus,
 nicht unterkellert,
 Dachgeschoss,
 Baujahr 1980,
 300 m² Bruttogrundfläche,
 500 m² Grundstücksfläche,
 Bodenrichtwert 250 €/m²

Bodenwert			
Fläche		Bodenrichtwert	
500 m ²	x	250 €/m ²	= 125.000,00 €
Gebäudewert			
BGF		Pauschalherstellungskosten	
300 m ²	x	730 €/m ²	= 219.000,00 €
Baujahr			
1980			
Stichtag			
2022			
Alter		Gesamtnutzungsdauer	
42 Jahre		70 Jahre	
Wertminderung		60%	<u>-131.400,00 €</u>
			<u>87.600,00 €</u>
Kostenwert			212.600,00 €

Vergleich Aufkommen Grundsteuer A und B

Grundsteueraufkommen 2015 Bund

13,19 Mrd. €



Grundsätze zur Bewertung der L+F-Betriebe

- **Bewertungsziel bleibt der Ertragswert**
- **Ermittlung in einem neuen typisierenden Verfahren**
 - Weitgehender Verzicht auf einzelbetriebliche Differenzierungen
 - Anknüpfung an die gesetzliche Klassifizierung
 - Ertragswertansätze aus statistischen Daten (Durchschnitte)
 - Grundsatz: Flächenbezogene Bewertung
 - Gesonderte Erfassung von Hofstelle (und Wirtschaftsgebäuden)
- **Gebäude, die Wohn- oder Gewerbezwecken dienen, werden dem Grundvermögen zugeordnet**

Auf dem Weg zur neuen Grundsteuer

- **Vorbereitende Maßnahmen in der Finanz-/Katasterverwaltung**
- **Neubewertung auf den 1.1.2022**
 - Steuererklärungen werden um den Jahreswechsel 2022/2023 angefordert
- **Finanzämter führen Neubewertung durch >> angestrebt Abschluss in 2025**
- **Festlegung der neuen Steuermesszahlen, Überarbeitung der Steuerbefreiungen im Grundsteuergesetz**
 - Angestrebtes Ziel: Aufkommensneutralität
>> unverändertes Messbetragsvolumen
 - Festlegung der Steuermesszahlen erst nach erfolgter Neubewertung möglich
 - Länder können Öffnungsklausel zur Festlegung eigener Messzahlen nutzen (GG-Änderung)
- **Maßgeblichkeit der neuen Grundsteuerwert für die Grundsteuer ab 2027 (angestrebt)**

Herstellen der Aufkommensneutralität

- Auf Bundesebene durch Festlegung einer Bundesmesszahl
- Auf Landesebene durch Festlegung einer Landesmesszahl

$$\text{Messzahl (neu)} = \frac{\text{Messbetragsvolumen (alt)}}{\text{Summe Grundsteuerwerte (neu)}}$$

- Auf kommunaler Ebene durch Anpassung des Hebesatzes

$$\text{Hebesatz (neu)} = \frac{\text{Grundsteueraufkommen (alt)}}{\text{Messbetragsvolumen (neu)}}$$