



Sachstandsbericht zur Grundsteuerreform

Stand: 26.06.2019

Tagesordnung



1. Inhalt Grundsteuerreform
2. Sachstand auf Bundesebene / “Fahrplan“
3. Verfassungsrechtliche Handlungsoptionen von Bund und Ländern im Falle eines Scheiterns der aktuellen Reformbemühungen
4. Ausblick: aufkommensneutrale Ausgestaltung

1. Inhalt Grundsteuerreform

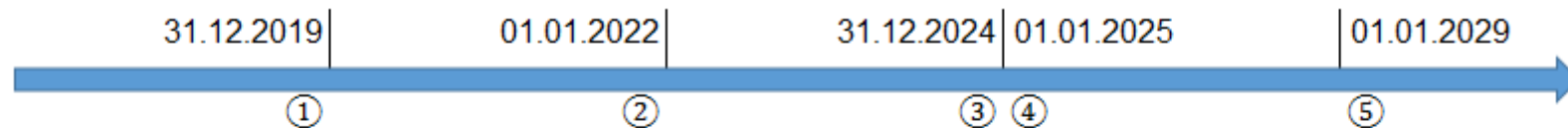


- Beibehaltung des dreistufigen Besteuerungsverfahrens
 - Feststellung Grundstückswert und Steuermessbetrag durch Finanzamt
 - Grundsteuerfestsetzung durch Gemeinde
- Beibehaltung Vermögensarten
 - Land- und forstwirtschaftliches Vermögen und Grundvermögen
- Beibehaltung der Feststellungsarten
 - Hauptfeststellung und Art-, Wert- und Zurechnungsfortschreibung währenddessen
- Beibehaltung der Bewertungsgrundsätze
 - Land- und Forstwirtschaft, bebaute Grundstücke: typisierter Ertragswert
 - Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, sonstig bebaut: Sachwertverfahren
- Fortentwicklung der Erklärungs-, Anzeige- und Mitteilungspflichten
 - Digitalisierung / Datenaustausch auf elektronischem Weg
- Länderöffnungsklausel für länderspezifische Grundsteuergesetze
- Einführung Grundsteuer C zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken

2. Sachstand auf Bundesebene / „Fahrplan“



- 21.06.2019: Beschluss Bundeskabinett über das Gesetzespaket zur Grundsteuerreform (Beginn Gesetzgebungsverfahren)
 - Grundsteuergesetz / Bewertungsgesetz
 - Grundgesetzänderung
 - Mobilisierung von baureifen Grundstücken (Grundsteuer C) ab 01.01.25
- Vrstl. 27.06.2019: Befassung des Deutschen Bundestages mit den Gesetzesentwürfen
- „Fahrplan“



- ① bis zum 31.12.2019: Verabschiedung Grundsteuergesetz und Grundgesetzänderung
- ② 1. Hauptfeststellungszeitpunkt nach den neuen Bewertungsregeln
- ③ Festsetzung der Grundsteuer nach den alten Bewertungsregeln
- ④ Festsetzung der Grundsteuer nach den neuen Bewertungsregeln
ggf. nach eigenen Bewertungsregeln durch ein Landesgesetz
ggf. Festsetzung Grundsteuer C
- ⑤ 2. Hauptfeststellungszeitpunkt nach den neuen Bewertungsregeln

3. Handlungsoptionen beim Scheitern der Reform



- Gelingt es nicht bis zum 31.12.2019 eine bundesgesetzliche Neuregelung zu verabschieden, so fällt die Grundsteuer ab 2020 weg!
- Mögliche Alternativen bei fehlender Zustimmung des vorliegenden Gesetzespaketes:

| Neuregelung der Bemessung der Grundsteuer durch die Länder | | BMF-Modell |
|--|--|---|
| Durch ein sog. Freigabegesetz wird die Neuregelung der Bemessung der Grundsteuer in die Zuständigkeit der Länder übertragen. | Aufhebung des Grundsteuergesetzes und der Bewertungsvorschriften | Das vom BMF vorgeschlagene Modell wird als verfassungsrechtlich abgedeckte Modifizierung der bisherigen Regelungen gesehen. |
| Überwiegende juristische Einschätzung: Wegfall 5-jährige Übergangsfrist | | 5-jährige Übergangsfrist würde bestehen bleiben |
| Ab 2020 bis zum Abschluss der administrativen Umsetzung einer Länder-Grundsteuer mit temporären Ausfällen zu rechnen | | |

4. Ausblick: „aufkommensneutrale“ Ausgestaltung



- „Aufkommensneutrale Ausgestaltung“ heißt:

Summe Einheitswerte (alt) x Hebesatz (alt) =
Grundsteueraufkommen zum 31.12.2024 (z.B. 125 Mio. Euro)

=

Summe Einheitswerte (neu) x Hebesatz (neu) =
Grundsteueraufkommen zum 01.01.2025 (Soll = 125 Mio. Euro)

- Individuelle Belastungsverschiebungen werden sich ergeben!
- „Prognoserechnungen“ mit den vorliegenden Daten sind nicht möglich
- Stichprobenrechnungen sind nicht valide

4. Ausblick: Istanalyse Grundsteuer B



DORTMUND

- Ist-Veranlagung 2019 nach Grundstücksarten (122,3 Mio Euro / ca. 200 Tsd Wirtschaftseinheiten)

| Wertermittlung | Grundstücksart | Aufkommen | Anzahl |
|----------------------|--------------------|-------------------|----------------|
| Ertragswertverfahren | Mietwohngrundstück | 30.399.000 | 36.400 |
| | Einfamilienhaus | 31.351.000 | 113.400 |
| | Zweifamilienhaus | 7.488.000 | 18.000 |
| | Gesamt absolut | 69.238.000 | 167.800 |
| | Gesamt relativ | 57% | 84,2% |

| Wertermittlung | Grundstücksart | Aufkommen | Anzahl |
|-------------------|--|-------------------|---------------|
| Sachwertverfahren | gem. genutzt ohne überw. Gewerbl. Anteil | 4.651.000 | 4.200 |
| | gem. genutzt mit überw. Gewerbl. Anteil | 3.896.000 | 2.700 |
| | Geschäftsgrundstück | 40.681.000 | 12.200 |
| | son. Grundstück | 857.000 | 4.500 |
| | Gesamt absolut | 50.085.000 | 23.600 |
| | Gesamt relativ | 41% | 11,8% |

- Wertermittlung durch Finanzamt

vereinfachtes Ertragswertverfahren

notwendige Berechnungsparameter

Sachwertverfahren (§§ 258-260)

notwendige Berechnungsparameter

| | | |
|---|---------------------------------|---|
| jährlicher Rohertrag (§ 254 BewG, Anlage 39) | Wohnfläche in qm | ☹ |
| | Baujahr bzw. Restnutzungsdauer | ☹ |
| | Nettokaltmiete laut Mietspiegel | ☺ |
| | Mietniveaustufe | ☺ |
| ./ nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (§ 255 BewG, Anlage 40) | Baujahr bzw. Restnutzungsdauer | ☹ |
| | Grundstücksart | ☺ |
| = jährlicher Reinertrag | | |
| x Vervielfältiger / Barwertfaktor (§§ 253 II, 256 BewG, Anlagen 37,38) | Baujahr bzw. Restnutzungsdauer | ☹ |
| | | |
| = Barwert des Reinertrags (§§ 252,253 BewG) | | |
| + abgezinster Bodenwert (§ 257 BewG, Anlage 41) | Baujahr bzw. Restnutzungsdauer | ☹ |
| | Größe in qm | ☺ |
| | Bodenrichtwert | ☺ |
| = Grundsteuerwert (§ 252 BewG) | | |

| | | |
|--|--------------------------------|---|
| Normalherstellungskosten (§ 258 BewG, Anlage 42) | Gebäudeart | ☹ |
| | Grundstücksart | ☹ |
| | Baujahr bzw. Restnutzungsdauer | ☹ |
| x Baupreisindex (Anlage 42) | Grundstücksart | ☹ |
| x Brutto-Grundfläche (Anlage 42) | nutzbare Fläche in qm | ☹ |
| | Grundstücksart | ☹ |
| = Gebäudenormalherstellungswert | | |
| ./ Altersminderung (§§ 253 II, 256 BewG, Anlagen 37,38) | Baujahr bzw. Restnutzungsdauer | ☹ |
| | | |
| = Gebäudesachwert | | |
| + Bodenwert (§§ 247, 258 II BewG) | Größe in qm | ☺ |
| | Bodenrichtwert | ☺ |
| = vorläufiger Sachwert | | |
| x Wertzahl (§ 260 BewG, Anlage 43) | vorläufiger Sachwert | ☹ |
| | Bodenrichtwert | ☺ |
| = Grundsteuerwert | | |

4. Ausblick: „aufkommensneutrale“ Ausgestaltung



- „Erneuter“ Blick auf den Fahrplan:



- ① bis zum 31.12.2019: Verabschiedung Grundsteuergesetz und Grundgesetzänderung
ab 01.01.2020 - 31.12.2021: Ermittlung der Grundsteuerwerte nach den neuen Bewertungsregeln
- ② 1. Hauptfeststellungszeitpunkt nach den neuen Bewertungsregeln => Steuererklärung für ca. 36 Mio. wirtschaftliche Einheiten
ab dem 01.01.2022 kann der Hebesatz "aufkommensneutral" ermittelt werden
- ③ Festsetzung der Grundsteuer nach den alten Bewertungsregeln
- ④ Festsetzung der Grundsteuer nach den neuen Bewertungsregeln
ggf. nach eigenen Bewertungsregeln durch ein Landesgesetz
ggf. Festsetzung Grundsteuer C
- ⑤ 2. Hauptfeststellungszeitpunkt nach den neuen Bewertungsregeln

- Frühestens im Laufe des Jahres 2022 kann der Datenbestand für erste Prognoserechnungen des künftigen Hebesatzes vorliegen