



# **Sachstandsbericht zur Grundsteuerreform**

Stand: 28.10.2019

# 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
- **18.10.2019 Beschluss des Gesetzgebungspakets durch Bundestag**
- **08.11.2019 voraussichtl. Zustimmung des Bundesrates**
- „Fahrplan“



- ① Verabschiedung Gesetzespaket zur Grundsteuerreform
- 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 Gesetespaketes:

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		

**ENTFÄLLT – ZUSTIMMUNG BUNDES RAT 08.11.19 ZU ERWARTEN**

# 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)
- „Prognoserechnungen“ mit den vorliegenden Daten sind nicht möglich
- Stichprobenrechnungen sind nicht valide (siehe hierzu Schreiben des Ministeriums der Finanzen NRW vom 23.09.19)
  - Verprobung von 1474 Fällen für NRW aus 8 Städten, Gemeinden (u.a. Dortmund)
  - O-ton: „...mit dieser Berechnung kein wissenschaftlicher oder statistischen Maßstäben entsprechender Aussagewert verbunden.“
- Für Dortmund ist nach dieser Verprobung\* bei gleichbleibenden Hebesatz mit einem Steuerausfall zu rechnen, Anhebung des Hebesatzes daher notwendig.

Abweichung der durchschnittlichen Grundsteuerbelastung im Vergleich zum geltenden Recht	geltendes Recht	Abweichung BMF	
unbebaut Schnitt pro m <sup>2</sup>	0%	72%	➔ 2 % des Gesamtaufkommens
EFH je m <sup>2</sup> im Schnitt	0%	-5%	
Mietwohngrundstück je m <sup>2</sup> im Schnitt	0%	-33%	
Wohnungseigentum Schnitt pro m <sup>2</sup>	0%	-15%	
Geschäftsgrundstück Summe pro m <sup>2</sup>	0%	-54%	➔ 41 % des Gesamtaufkommens

\*Quelle: Verprobung von Einzelfällen durch Ministerium der Finanzen NRW

# 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	<b>69.238.000</b>	<b>167.800</b>
	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	<b>50.085.000</b>	<b>23.600</b>
	Gesamt relativ	41%	11,8%

- Wertermittlung durch Finanzamt

## vereinfachte Ertragswertverfahren

## notwendige Rechenparameter

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

## Sachwertverfahren (§§ 258 - 260 BewG)

## notwendige Rechenparameter

Normalherstellungskosten (§ 258 BewG, Anlage 42)	Gebäudeart ☺ Baujahr bzw. Restnutzungsdauer ☹
x Baupreisindex	
x Brutto-Grundfläche (Anlage 42)	nutzbare Fläche in qm ☺
= <b>Gebäudenormalherstellungswert</b>	
./. Altersminderung (max. 70%) § 259 III BewG, Anlage 38	Baujahr bzw. Restnutzungsdauer ☹
= <b>Gebäudesachwert</b>	
+ Bodenwert §§ 247, 258 II BewG	Größe in qm ☺ Bodenrichtwert ☺
= <b>vorläufiger Sachwert</b>	
x Wertzahl § 260 BewG, Anlage 43	vorläufiger Sachwert ☹ Bodenrichtwert ☺
= <b>Grundsteuerwert</b>	

# 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 **belastbare** Prognoserechnungen des künftigen Hebesatzes vorliegen
- **Ab 11/19: Zur Vorbereitung Entscheidung Grundsteuer C (einschl. Festlegung Hebesatz) sind Daten zu ermitteln (unbebaute Grundstücke insgesamt, in Frage kommende Gebiete ermitteln, Veränderungen im Grundsteueraufkommen prognostizieren), Zusammenarbeit betroffener Fachbereiche ist zu koordinieren**