



1. Anlass der Grundsteuerreform

Urteil des Bundesverfassungsgerichtes vom 10.04.2018 1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12

Zentrale Aussagen:

- Das Aussetzen der vorgesehenen periodischen Hauptfeststellung zur Einheitsbewertung seit dem Jahr 1964 führt bei der Grundsteuer zwangsläufig in zunehmendem Umfang zu Ungleichbehandlungen durch Wertverzerrungen
- Die Vorschriften des Bewertungsgesetzes in Bezug auf die Einheitswertermittlung zur Grundsteuer sind insofern seit dem 1. Januar 2002 unvereinbar mit Artikel 3 Absatz 1 Grundgesetz.
- Der Gesetzgeber ist verpflichtet, eine Neuregelung spätestens bis zum 31. Dezember 2019 zu treffen. Bis zu diesem Zeitpunkt dürfen die bisherigen Regeln über die Einheitsbewertung weiter angewandt werden. Nach Verkündung einer Neuregelung dürfen diese Regelungen für weitere fünf Jahre, längstens aber bis zum 31. Dezember 2024 angewandt werden.



1. Anlass der Grundsteuerreform

Bedeutung dieses Urteils:

- 1. Bis zum 31.12.2019 muss eine Neuregelung der Grundstücksbewertung bekanntgegeben werden (Beschluss durch Bundestag und Bundesrat).
- 2. Anwendung der bisherigen Regelungen längstens bis 31.12.2024 möglich, sofern Neuregelung fristgerecht erfolgt ist .
- 3. Erfolgt keine fristgerechte Neuregelung, entfallen die Rechtsgrundlagen für die Erhebung von Grundsteuern ab dem 01.01.2020 ersatzlos bis zum Inkrafttreten der Neuregelung und deren tatsächlichen Umsetzung.
- => Die Grundsteuer ist nicht verfassungswidrig, sondern die ihr zu Grunde gelegte Grundstücksbewertung mit Basis 01.01.1964 (alte Bundesländer) bzw. 01.01.1935 (neue Bundesländer).
- => Bei nicht fristgerechter Neuregelung droht ein Ausfall der Grundsteuer für mindestens fünf Jahre (Übergangszeitraum für Neubewertung).

2. Stand des Reformverfahrens

01.02.2019 Einigung von Bund und Ländern auf folgende wesentliche Eckpunkte

- Wohngrundstücke sollen anhand durchschnittlicher Nettokaltmieten bewertet werden. Basis sind Werte aus dem Mikrozensus des Statistischen Bundesamtes
- Grund und Boden werden nach vom Gutachterausschuss festgelegten Bodenrichtwerten bewertet.
- Die Bewertungsverfahren sollen vereinfacht werden.
- Die Reform soll aufkommensneutral gestaltet werden. Die Steuermesszahl soll erheblich reduziert werden.
- Für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke wird ebenfalls ein Ertragswertverfahren eingeführt (Grundsteuer A).
- Die Kommunen können eine Grundsteuer C auf unbebaute baureife Grundstücke erheben.

10.04.2019 Vorlage eines Referentenentwurfes zur Abstimmung im Bundeskabinett

2. Stand des Reformverfahrens

Referentenentwurf vom 10.04.2019

- 1. Basis: Eckpunktepapier vom 01.02.2019
- 2. Die für die Bewertung benötigten Daten sollen vollautomatisch erfasst und verarbeitet werden. Hierzu sollen bereits vorhandene Datenquellen genutzt werden (Bodenrichtwerte, Vermessungsdaten der Katasterämter etc.). Erklärungen und Anträge der Bürger sollen elektronisch gestellt und verarbeitet werden können.
- 3. Überwiegend soll nach dem sog. Ertragswertverfahren bewertet werden. Wesentliche Faktoren hierfür sind Grundstücksfläche, abgezinster Bodenrichtwert, Baujahr der Gebäude, durchschnittliche Nettokaltmiete.



3. Erläuterung des Referentenentwurfes

Grundlegendes

- Bundesweit sind ca. 36 Mio. Grundstücke zu bewerten, davon ca. 32 Mio. Grundstücke, die unter die Grundsteuer B fallen.
- Derzeit fallen in der Gemeinde Edewecht 830 Fälle unter die Grundsteuer A, 8.696 Fälle unter die Grundsteuer B.
- Das sog. Ertragswertverfahren wird das Regelbewertungsverfahren bilden. Das sog. Sachwertverfahren wird zur Bewertung von besonderen Fällen (Gewerbegrundstücke, Luxusimmobilien etc.) dienen.



3. Erläuterung des Referentenentwurfes

Ertragswertverfahren (altes Verfahren)

- 1. Bestimmung der Grundstücksart (Ein- oder Zweifamilienhaus, Mietwohngrundstücke, etc.)
- 2. Ermittlung: Jährlicher Reinertrag
 - Wohnfläche
 - durchschnittlichen Nettokaltmiete
 - Ab-/Zuschlag für die Mietniveaustufe
 - Zuschlag für Bewirtschaftungskosten
- 3. Ermittlung: Bodenwert
 - Grundstücksgröße
 - Bodenrichtwertes
 - Ab-/Zuschlag für Ein- und Zweifamilienhäuser
- 4. Kapitalisierung der beiden Werte
 - Aufzinsung Jährlicher Reinertrag
 - Abzinsung Bodenwert
 - Restnutzungsdauer des Gebäudes

Bestimmung der Grundstücksart (Ein- oder Zweifamilienhaus, Mietwohngrundstücke, etc.)

Ermittlung: Jahresrohmiete

- Wohnfläche
- Miete It. Mietspiegel (interne Verw.-vorschrift)
- Vervielfältiger (Landes-DVO)
- Div. Ab-/ Zu-schläge
- Stichtag: 01.01.1964
- Berechnung in DM



3. Erläuterung des Referentenentwurfes

Ertragswertverfahren (altes Verfahren)

- 5. Bildung Steuermessbetrag
 - Grundsteuerwert x Steuermesszahl von 0,00034
- Bildung Steuermessbetrag:
- Grundsteuerwert x Steuermesszahl von 0,0026

- 6. Berechnung Grundsteuer
 - Steuermessbetrag x gemeindlicher Hebesatz

- Berechnung Grundsteuer
- Steuermessbetrag x gemeindlicher Hebesatz



3. Erläuterung des Referentenentwurfes

Ertragswertverfahren Vergleich

A. Lehrerwohnhaus GS Jeddeloh, Hinterm Kälberhof 4 Baujahr: 1962,

Wohnfläche: 129,8 m²

Grundstücksgröße (anteilig): 1.698 m²

B. Hauswartwohnhaus ALS, Hohenacker 10

Baujahr: 1972,

Wohnfläche: 98,02 m²

Grundstücksgröße (anteilig): 585 m²

C. Hauswartwohnhaus Gymnasium, Göhlenweg 3 A

Baujahr: 2008,

Wohnfläche: 109,23 m²

Grundstücksgröße (anteilig): 1.838 m²

Einheitswert: 157.000 €

Steuermessbetrag: 53,38 €

Grundsteuer (300 %): 160,14 €

Anpassung Hebesatz auf 340 %

Einheitswert: 133.300 €
Steuermessbetrag: 45,32 €
Grundsteuer (300 %): 135,96 €
Anpassung Hebesatz auf 417 %

Einheitswert: 217.100 €
Steuermessbetrag: 73,81 €
Grundsteuer (300 %): 221,43 €
Anpassung Hebesatz auf 369 %

33.900 DM 60,66 € 181,99 €

47.500 DM

63,14€

189,43 €

68.300 DM 90,80 € 272,39 €



3. Erläuterung des Referentenentwurfes

Aufkommensneutralität

Summe der Steuermessbeträge 172,51 € 214,60 €

Summe der Grundsteuerbeträge (Aufkommen) 643,81 €

Dieses entspricht bei der Summe der neuen
Steuermessbeträgen einem Hebesatz von rd.

373 %

Daraus ergeben folgende neuen Grundsteuerbeträge:

Grundstücke A: 199,11 € 181,99 €

Grundstücke B: 169,04 € 189,43 €

Grundstücke C: <u>275,31 €</u> <u>272,39 €</u>

Summe: 643,46 € 643,81 €



4. Weiteres Verfahren bzw. Anpassungen des Entwurfes

- Der vorlegte Referentenentwurf wurde am 16.06.2019 im Koalitionsausschuss der Bundesregierung beraten; dieser stimmte den von den Ländervertretern geforderten Öffnungsklauseln zu.
- Das Bundeskabinett muss über den geänderten Referentenentwurf noch beraten. Danach erfolgt die erste Lesung im Bundestag. Durch die beabsichtigte Öffnungsklausel wird eine Grundgesetzänderung erforderlich, die einer Zwei-Drittel-Mehrheit in beiden Kammern bedarf.
- Die Grundsteuerreform ist zustimmungsbedürftig, d. h. neben dem Bundestag muss auch der Bundesrat zustimmen. Durch ein Verfahren im Vermittlungsausschuss würde weitere Zeit verstreichen.



5. Auswirkungen bei nicht fristgerechter Reform

- Jährlich rd. 3,0 Mio. € weniger Einnahmen (insgesamt rd. 15,0 Mio. € bei einem fünfjährigen Umstellungszeitraum).
- Keine ausreichende Kompensation durch höhere Schlüsselzuweisungen aufgrund der niedrigeren Steuerkraft aller niedersächsischen Kommunen.
- Aufstellung des Haushaltsplanes 2020 erst im Frühjahr.
- Mögliche Notwendigkeit von Haushaltskonsolidierungskonzepten.
- Ausreizung aller Einnahmemöglichkeiten, u. a. Gewerbesteuererhöhungen, Einführung einer Oberflächenentwässerungsbenutzungsgebühr ("Regenwassergebühr"), Kreditaufnahmen für Investitionen.
- In 2020 erhöhte Belastung durch Kreisumlage auf Basis der vorherigen "guten" Jahre 2018/19.
- Strenge Ausgabenkritik, Wegfall/Reduzierung von freiwilligen Leistungen.
- Zusätzliche Verschärfung durch geringeres Steueraufkommen (Mai-Steuerschätzung) bzw. durch konjunkturelle Entwicklungen.



