

Schleswig-Holstein
Der echte Norden

Reform der Grundsteuer

Aktueller Sachstand

Bedeutung:

- 2015: ca. 13,2 Mrd. EUR Aufkommen
- für Kommunen dritt wichtigste Einnahmequelle
- ca. 15 % Anteil an Einnahmen

Grundlagen:

- EW 1.1.1935 (neue Länder)
- EW 1.1.1964 (alte Länder)

Probleme der derzeitigen Verfahren

- Fehlen einer realitätsgerechten Wertrelation
- Wertverzerrungen aufgrund des Nebeneinanders unterschiedlicher Bewertungsverfahren
- Fehlende Binnengleichheit der Grundstückswerte in den alten und neuen Ländern
- Wertverzerrungen innerhalb der neuen Länder

Anforderungen an eine GrSt-Reform

Eine Reform muss:

- den Anforderungen der Verfassung entsprechen,
- für Grundstückseigentümer und Mieter akzeptabel sein,
- eine kostengünstige und fortlaufend aktualisierte Bewertung ermöglichen und
- eine Aufkommensneutralität ermöglichen, aber keine Belastungsneutralität.
(Bundes- Landes- oder Gemeindeebene????).

Sachstand (14.07.2016)

Beschlüsse der FMK vom 28.4.2016:

- Zustimmende Kenntnisnahme zum Gesetzentwurf für verfassungs-, bewertungs- und verfahrensrechtliche Vorschriften zur Umsetzung des Gesamtmodells
- Erstellen der Gesetzentwürfe bis zur FMK 3.6.2016, um Einbringung vor der parlamentarischen Sommerpause sicherzustellen
- Versendung der Steuererklärungen für die Neubewertung frühestens zu Beginn des Jahres 2023
- Erster Bewertungsstichtag: 1.1.2022
- Ansatz der neuen Werte für die Grundsteuer ab 2027

Sachstand (14.07.2016)

Beschlüsse der FMK vom 3.6.2016:

- Zustimmungse Kenntnisnahme zu den Gesetzentwürfen für verfassungs-, bewertungs- und verfahrensrechtliche Vorschriften zur Umsetzung des Gesamtmodells
- Erst Bewertung, dann Ermittlung der notwendigen Steuermesszahlen
- Zeitnahe Einbringung der Gesetzentwürfe im Bundesrat durch HE und NI (soll zum 23.09.2016 erfolgen)
- Einbindung der kommunalen Spitzenverbände

Bewertungsverfahren Grundvermögen

Grundsätzlich:

Berücksichtigung der Gebäude in einem pauschalierenden System mit unterschiedlich stark ausgeprägter Wertorientierung

Bewertungsziel = Kostenwert (Investitionsaufwand - Substanzeinbuße)

Wohngebäude der LuF sind Grundvermögen (Grundsteuer B)

Basis:

- Bodenrichtwerte (BRW)
- Pauschalherstellungskosten auf Grundlage und nach Systematik der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Bewertungsverfahren Grundvermögen

Bodenrichtwert*

X

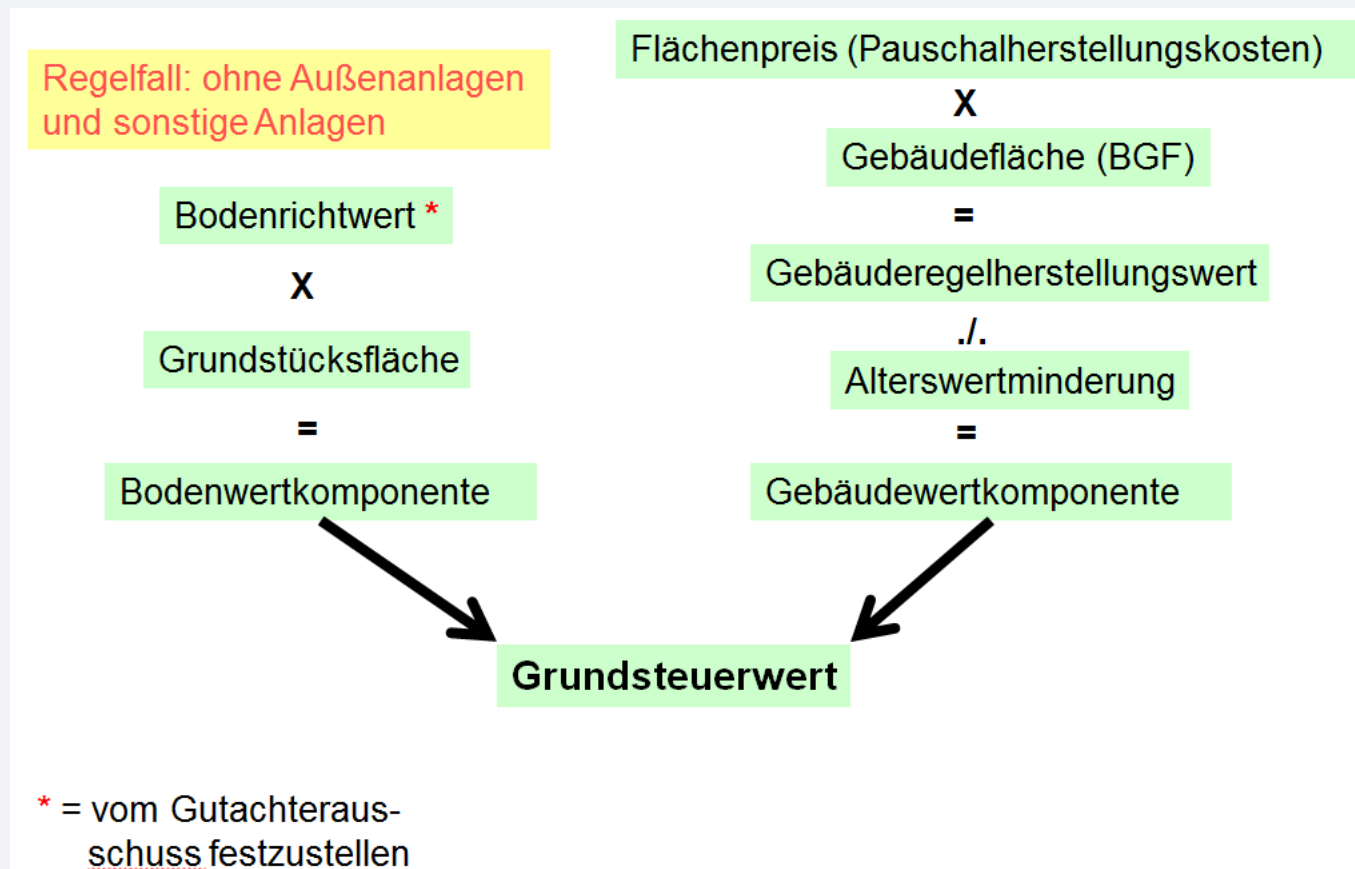
Grundstücksfläche

=

Grundsteuerwert

* = vom Gutachterausschuss festzustellen

Bewertungsverfahren Grundvermögen



Bewertungsverfahren Grundvermögen

Bebaute Grundstücke:

Bewertung des Grund und Bodens und der darauf befindlichen
Gebäude:

Unterscheidung in

- Wohnnutzung (Berücksichtigung Keller und Dachform)
- Nicht-Wohnnutzung

Berücksichtigung von 3 Baujahresgruppen:

- vor 1995
- 1996 bis 2004
- ab 2005

Diese sollen neben dem Alter auch die unterschiedlichen Ausstattungs-
gruppen wiedergeben

Bewertungsverfahren Grundvermögen

Notwendige Daten:

Wohngebäude:

- Gebäudegrundfläche (BGF)
- Gebäudealter
- Gebäudeart (frei stehend, Reihenhaus, Dachform und –ausbau, Unterkellerung)

Nicht-Wohngebäude:

- Gebäudetyp / -nutzung
- Bruttogrundfläche (BGF)
- Gebäudealter

Bewertungsverfahren luf Vermögen

- Eigentümerprinzip auf der Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters (Ertragsmesszahlen der Bodenschätzung)
- Vereinfachtes typisierendes Ertragswertverfahren für die einzelnen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen
- Ertragswertpotential des Grund und Bodens sowie der Betriebsmittel und der Hofstelle einer wirtschaftlichen Einheit
- Wirtschaftliche Einheit: bezogen auf Finanzamtsbezirk

Bewertungsverfahren Grundvermögen

Probleme:

- Qualität und Vollständigkeit der Daten (FA, VKV)
- Grundstücksdaten der Katasterverwaltung nur zur Plausibilisierung, nicht aber als Grundlage für ein Besteuerungsverfahren geeignet. Zudem rechtlich nicht abgesichert
- Daten nicht immer aktuell (z.B. wird die Gebäudenutzung nur bei Errichtung erfragt, aber Nutzungsänderungen werden nicht mehr erfasst)
- Qualität nicht in dem erforderlichen Maß (falsche Angaben zur Nutzung, fehlende oder ungenaue Einmessungen)

Bewertungsverfahren

Fazit:

Elektronische Administrierbarkeit auf absehbare Zeit nicht möglich, da die Grundstücksdaten derzeit nicht im notwendigen Umfang und Qualität vorliegen



Verfahren mit Erklärung des Steuerpflichtigen

Durchführung der Bewertung durch die Finanzämter

Agenda

- **Gesetzliche Regelung bis Ende 2016**
- **Vordrucke**
- **Richtlinien**
- **Aufgabenanmeldung KONSENS-Verfahren (Scanner, ELSTER, ELFE, BRW, DAME etc.) / Lastenhefte**
- **Pflichtenhefte**
- **ELFE (neu)**
- **Programmierung der Verfahren**
- **Pilotierung**
- **Migration**

Agenda

- **Veräußerungsmitteilungen der Notare**
- **Flächenspezifische Bodenrichtwerte (GAA, FA)**
- **Verbindungsdatenbank (FA, VKV)**
- **Grundstücksdatenbank (FA)**
- **Erklärungsversand (FA)**
- **Feststellung der Grundsteuerwerte (FA)**
- **Berechnung und Festlegung der Grundsteuer-
messzahlen (Grundvermögen und Iuf Vermögen;
Wohnen und Nicht-Wohnen; ???) (FA)**

Zeitplan

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
												01.01.2022 1. Bewertungsstichtag					1. Anwendung der Werte für GrSt
				Installation der Verbindungsdatei in TH		Installation und Befüllung der VBD in 10 Ländern	Übernahme aller VBD in die GDB				Erweiterung der GDB nach neuem Recht	Erweiterung der Grundstücksdatenbank Justiz? Notare?					
						Grundstücksdatenbank	ELSTER-Schnittstelle										
				Veräußerungsmittelungen/Notare													
FMK-Beschluss 2004 ELFE Einheitsbewertung des Grundbesitzes PP 02-2009-022 (Lastenhefterstellung: Anfang 2014 bis Mitte 2015)						Pflichten-heft		ELFE		Pilotierung BY / Vor-bereitung der Migration in allen Ländern		Migration / Einführung in allen Ländern					
								ELFE-Dialog									
						Gesetz (GrSt-Ref.)	Aufgaben-anmeldung für KONSENS-Verfahren (Scanverfahren, ELSTER, ELFE, GDB, BRW, DAME) / Lastenhefte	Pflichten-heft	ELFE neu								
								Vordrucke									
								Richtlinien									

FAZIT

**Zitat: „Ein sehr sportlicher Zeitplan
für ein ambitioniertes Ziel“**

**Alle Ebenen der Steuerverwaltung
sind gefordert**

Aufkommensneutralität

- Aufkommensneutralität auf Ebene der Kommunen
- Berechnung der neuen Hebesätze für jede der ca. 1.300 Kommunen des Landes möglich
- Konflikt zur Hebesatzautonomie der Kommunen?
Nein, da nur „Vorschlag“.
- Bekanntgabe der errechneten neuen Hebesätze,
Kommune kann tatsächlichen Hebesätze festlegen

Aufkommensneutralität

	GrSt-Mess- betrag bisher	Hebesatz bisher in %	Aufkommen	GrSt- Mess- betrag neu	Hebesatz neu in %
GrSt A	3.581 €	360	12.892 €	5.216 €	247,2
GrSt B	15.059 €	380	57.223 €	38.275 €	149,5

Haben Sie Fragen?

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**