

Schleswig-Holstein
Der echte Norden

**Grundsteuer –
Sachstand der Reform und
Reforminhalte**

BVerfG-Urteil zur Einheitsbewertung

(10. April 2018, Az. 1 BvL 11/14)

Feststellungen des Bundesverfassungsgerichtes (BVerfG):

- Die bisherige **Einheitsbewertung** des Grundvermögens in den alten Ländern ist **verfassungswidrig**.
- Die extreme Überdehnung des Hauptfeststellungszeitraums und die daraus resultierenden flächendeckenden, zahlreichen und erheblichen **Wertverzerrungen** bei der Einheitsbewertung führen zu entsprechenden **Ungleichbehandlungen** bei der Erhebung der Grundsteuer.

BVerfG-Urteil zur Einheitsbewertung

(10. April 2018, Az. 1 BvL 11/14)

Fristen des BVerfG:

• Neuregelung

bis
31.12.2019

• Anwendung

spätestens
ab
01.01.2025

Reform der Grundsteuer

Änderung des Grundgesetzes:

- Verankerung der konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz des Bundesgesetzgebers in Art. 105 Abs. 2 GG
- Schaffung umfassender Abweichungsmöglichkeiten für die Länder in Art. 72 Abs. 3 GG (Länderöffnungsklausel)

Beibehaltung des dreistufigen Aufbaus des grundsteuerlichen Besteuerungsverfahrens zur Wahrung der Hebesatzautonomie und Aufkommenssicherung



Beibehaltung der Vermögensarten

- land- und forstwirtschaftliches Vermögen (Grundsteuer A)
- Grundvermögen (Grundsteuer B)

Beibehaltung der regelmäßigen Hauptfeststellung:
Hauptfeststellung alle 7 Jahre

Beibehaltung der Bewertungsgrundsätze

- **Land- und forstwirtschaftliches Vermögen:**
typisierter Ertragswert
- **Grundvermögen:**
typisierter Ertrags- oder Sachwert

Modernisierung der geltenden Bewertungsverfahren für Anwendung als Massenverfahren

- **Ertragswertverfahren** für EFH, ZFH, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum
- **Sachwertverfahren** für Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum, sonstige bebaute Grundstücke

Bewertung unbebauter Grundstücke: Beibehaltung des bisherigen Bewertungsverfahrens

Grundstücksfläche

x

Bodenrichtwert der
Richtwertzone

= Grundstückswert

Bundesmodell

Ertragswertverfahren für bebaute Grundstücke

$$\begin{aligned} & \text{Jährlicher Rohertrag (gesetzlich vorgegebene Listenmieten)} \\ ./ & \text{ nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (gesetzlich vorgegeben)} \\ = & \text{ jährlicher Reinertrag} \\ \times & \text{ Vervielfältiger (gesetzlich vorgegeben)} \\ = & \text{ Barwert des Reinertrags} \\ + & \text{ abgezinster Bodenwert (Abzinsungsfaktoren gesetzlich} \\ & \text{ vorgegeben)} \\ = & \text{ Grundstückswert} \end{aligned}$$

Reform der Grundsteuer

Ertragswertverfahren: jährlicher Rohertrag

- **Listenmiete in €/m²: gesetzlich normiert**

Land	Gebäudeart	Wohnfläche (je Wohnung)	Baujahr des Gebäudes				
			bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	ab 2001
Schleswig- Holstein	Einfamilienhaus	unter 60 m ²	6,57	6,90	7,00	7,20	7,64
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	5,69	5,97	6,05	6,23	6,62
		100 m ² und mehr	5,71	5,99	6,08	6,25	6,64
	Zweifamilien- haus	unter 60 m ²	6,79	7,12	7,24	7,45	7,90
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	5,75	6,04	6,13	6,31	6,69
		100 m ² und mehr	5,55	5,82	5,91	6,08	6,45
	Mietwohn- grundstück	unter 60 m ²	6,80	7,15	7,26	7,46	7,92
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	6,12	6,43	6,53	6,71	7,12
		100 m ² und mehr	6,03	6,33	6,43	6,61	7,03

- **Zusätzliche Differenzierung nach Mietniveaustufen**

Stufe 1	-22,5%	z.B. Kreis Dithmarschen (ohne Brunsbüttel und Heide)
Stufe 2	-10,0%	z.B. Brunsbüttel (Stadt), Kreis Nordfriesland (ohne Husum)
Stufe 3	+/- 0%	z.B. Flensburg (Stadt), Heide (Stadt), Kreis Plön (ohne Preetz)
Stufe 4	+ 10%	z.B. Bad Oldesloe (Stadt), Eckernförde (Stadt), Kaltenkirchen (Stadt), Tornesch
Stufe 5	+ 20%	z.B. Bad Schwartau (Stadt), Glinde (Stadt), Kiel , Reinbek (Stadt)
Stufe 6	+32,5%	z.B. Ahrensburg (Stadt), Halstenbek, Quickborn (Stadt)

Bundesmodell

Sachwertverfahren für bebaute Grundstücke

$$\begin{array}{c} \text{Bodenrichtwert} \\ \times \\ \text{Grundstücksfläche} \\ = \\ \text{Bodenwert} \end{array}$$

$$\begin{array}{c} \text{Gebäudenormalherstellungskosten}^* \\ \times \\ \text{Baupreisindex}^* \\ \times \\ \text{Bruttogrundfläche des Gebäudes} \\ = \\ \text{Gebäuderegelerstellungswert} \\ \div \\ \text{Alterswertminderung}^* \\ = \\ \text{Gebäudewert} \end{array}$$

$$\begin{array}{c} \text{+} \\ \text{Vorläufiger Sachwert} \\ \times \\ \text{Wertzahl}^* \\ = \\ \text{Grundsteuerwert} \end{array}$$

* gesetzlich vorgegeben

Bundesmodell

Vom Eigentümer zu erklärende Daten

- **Eigentümer einer Wohnung oder eines Hauses** müssen in der Erklärung folgende Daten angeben:
 - Wohnfläche
 - Grundstücksgröße
 - Gebäudeart (z.B. Mietwohngrundstück, Einfamilienhaus usw.)
 - Baujahr (inkl. Besonderheiten)
 - Bodenrichtwert

- **Eigentümer gewerblich oder gemischt genutzter Immobilien** müssen in der Erklärung folgende Daten angeben:
 - Bruttogrundfläche
 - Grundstücksgröße
 - Gebäudeart (z.B. Bürogebäude, Lagergebäude usw.)
 - Baujahr (inkl. Besonderheiten)
 - Bodenrichtwert

Bundesmodell

Grundsteuer A: Land- und Forstwirtschaft

Reinertrag

abhängig von der jeweiligen Nutzung (gesetzlich vorgegeben)

+

Zuschlag bei

- verstärkter Tierhaltung
- Flächen unter Glas bzw. Kunststoff
- Hofstellen (für Weinbau und Nebenbetriebe)
- gleichzeitiger Nutzung für Windenergieanlagen

x

18,6 (Kapitalisierungsfaktor)

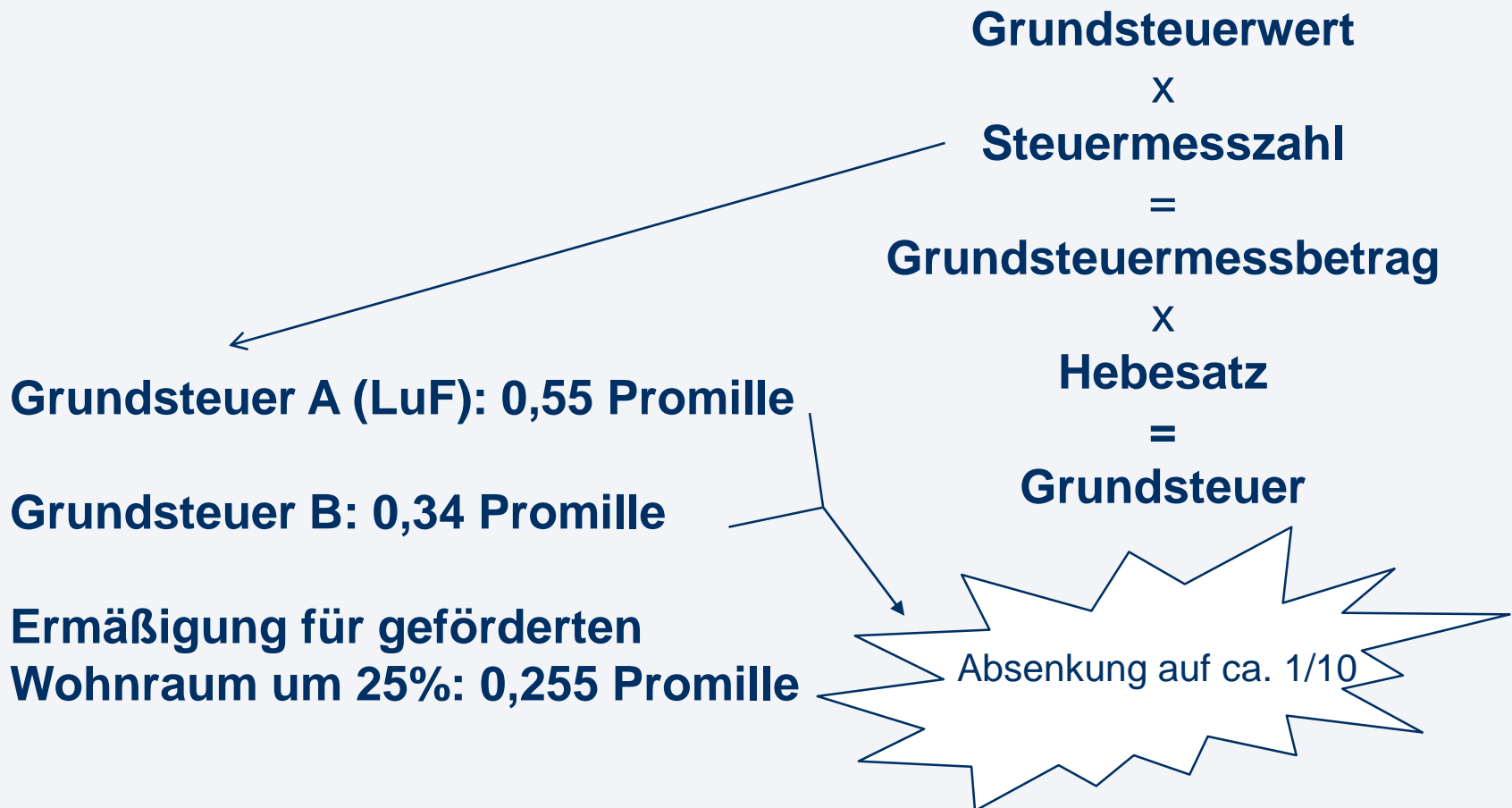
=

Grundsteuerwert

Alle Länder wollen
insoweit das
Bundesmodell
umsetzen.

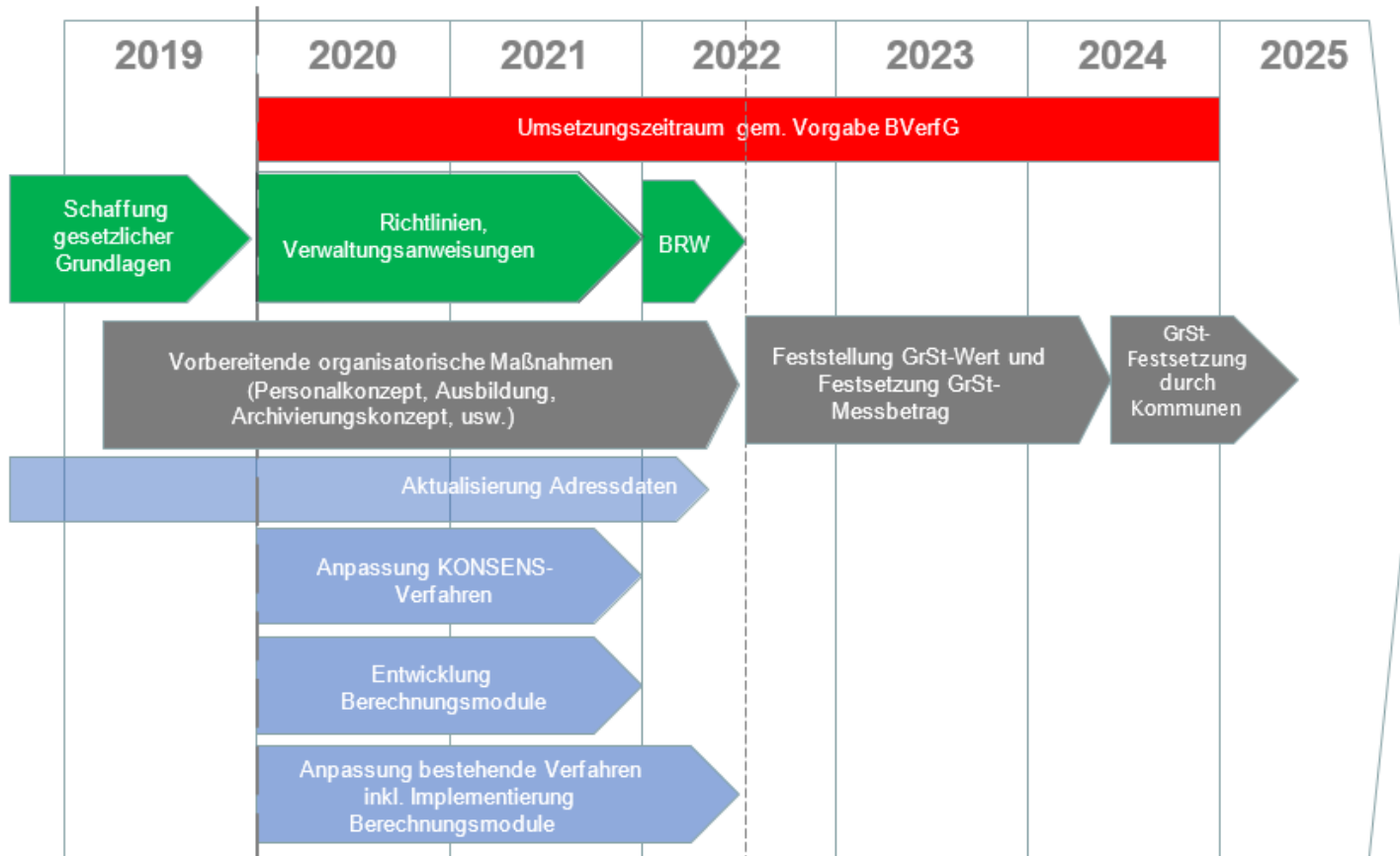
Die Wohngebäude werden nicht mehr berücksichtigt; sie unterfallen der Grundsteuer B

Bundesmodell



Zeitplan Bundesmodell

↓ Stichtag Hauptfeststellung 01.01.2022



Reform der Grundsteuer

Grundsteuer C

Die Gemeinden können

- aus städtebaulichen Gründen
- für (unbebaute) baureife Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festsetzen.

Dieser Hebesatz muss höher sein als der einheitliche Hebesatz für die übrigen in der Gemeinde liegenden Grundstücke.

Weitere Modelle

Bayerisches Flächenmodell:

Der Vorschlag der
Wohnungsverbände
entspricht faktisch dem
Flächenmodell

- Auch Äquivalenzmodell genannt
- Belastungsgrund: Teilhabe an der kommunalen Infrastruktur, die nicht durch Beiträge und Gebühren abgedeckt ist
- 0,02 €/m² Grund und Boden
- 0,40 €/m² Gebäudefläche
- Ermäßigung der Steuermesszahl für Wohnflächen um 50%, faktisch:
0,20 €/m² Wohnfläche

Hessisches Flächen-Faktor-Verfahren:

- 1. Schritt: bayerisches Flächenmodell
- 2. Schritt: Anwendung eines gedämpften Faktors, der die Lage des Grundstücks widerspiegelt:

Verhältnis des Bodenrichtwerts (BRW) des jeweiligen Grundstücks zum durchschnittlichen BRW in der jeweiligen Gemeinde

Weitere Modelle

Hamburger Wohnlagemodell:

- 1. Schritt: bayerisches Flächenmodell
- 2. Schritt: Berücksichtigung der Wohnlage: Abschlag von 25% für normale Wohnlagen
- Basis ist das bestehende hamburgische Wohnlageverzeichnis
- Messzahlen sollen noch überprüft werden

Niedersächsisches Flächen-Lage-Modell:

- 1. Schritt: bayerisches Flächenmodell
- 2. Schritt: Lagefaktor auf Orts-/Stadtteilebene
- Die Anzahl der Lagefaktoren wird nach der Spreizung der BRW bestimmt (1, 3, 5, 7 oder 9 Lagefaktoren; maximale Spreizung: 0,6 – 1,4 → teure Lagen zahlen etwas mehr als doppelt so viel wie günstige Lagen)

Baden-Württemberg: modifiziertes Bodenwertmodell

- Bemessungsgrundlage: $\text{Bodenwert} = \text{BRW} \times \text{Grundstücksfläche}$
- Begünstigung von überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken: 30% Ermäßigung der Steuermesszahl

Grundsteuerreform

Unabhängig vom Modell ist Folgendes zu bedenken:

- In jedem Modell müssen alle wirtschaftlichen Einheiten neu bewertet werden.
- Um dies rechtzeitig zu schaffen, ist es entscheidend, dass die IT funktioniert.
- Bei jedem Modell wird es „Gewinner und Verlierer“ geben. Dass nicht alles bleiben kann wie bisher, folgt bereits aus der Entscheidung des BVerfG.
- Aber: die absolute Höhe der Grundsteuer ist gering (2018 im Bundesdurchschnitt ca. 20 Cent pro m² Wohnfläche pro Monat).

Die politische Diskussion bleibt abzuwarten.

Grundsteuerreform

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Haben Sie Fragen?