

Schleswig-Holstein
Der echte Norden

Reform der Grundsteuer

Aktueller Sachstand

Bedeutung der Grundsteuer

- **ca. 14 Mrd. EUR Aufkommen in D, in SH ca. 440 Mio EUR**
- **für Kommunen drittwichtigste Einnahmequelle**
- **ca. 15 % Anteil an Einnahmen der Kommunen**

Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer (GrSt)

EW

- Finanzamt stellt Einheitswert (EW) des Grundstücks fest
- Wertverhältnisse Hauptfeststellungszeitpunkt:
1.1.1935 (neue Länder); 1.1.1964 (alte Länder)

MB

- Finanzamt erlässt Grundsteuerermessbescheid:
 $EW \times \text{GrSt-Messzahl} = \text{GrSt-Messbetrag (MB)}$

GrSt

- Kommune setzt Grundsteuer fest:
 $\text{GrSt-MB} \times \text{Hebesatz} = \text{GrSt}$

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)

Vorgaben des BVerfG:

- **keine eindeutigen Vorgaben** oder Aussagen zum künftigen Bewertungsmaßstab und -verfahren
- Hinweis, dass das vom Bundesrat vorgeschlagene **Kostenwertmodell** als verfassungskonform angesehen würde
- „(...) Bei der Ausgestaltung von Regelungen zur Bestimmung der Bemessungsgrundlage einer Steuer verfügt der Gesetzgeber über einen weiten Spielraum. Dabei darf er sich in erheblichem Umfang auch von Praktikabilitätsabwägungen mit dem Ziel der Einfachheit der Steuerfestsetzung und ihrer Erhebung leiten lassen. Dies gilt in besonderem Maße bei steuerlichen Massenverfahren. (...)“

BVerfG-Urteil zur Einheitsbewertung

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

Fristen des BVerfG:

• Neuregelung

bis
31.12.2019

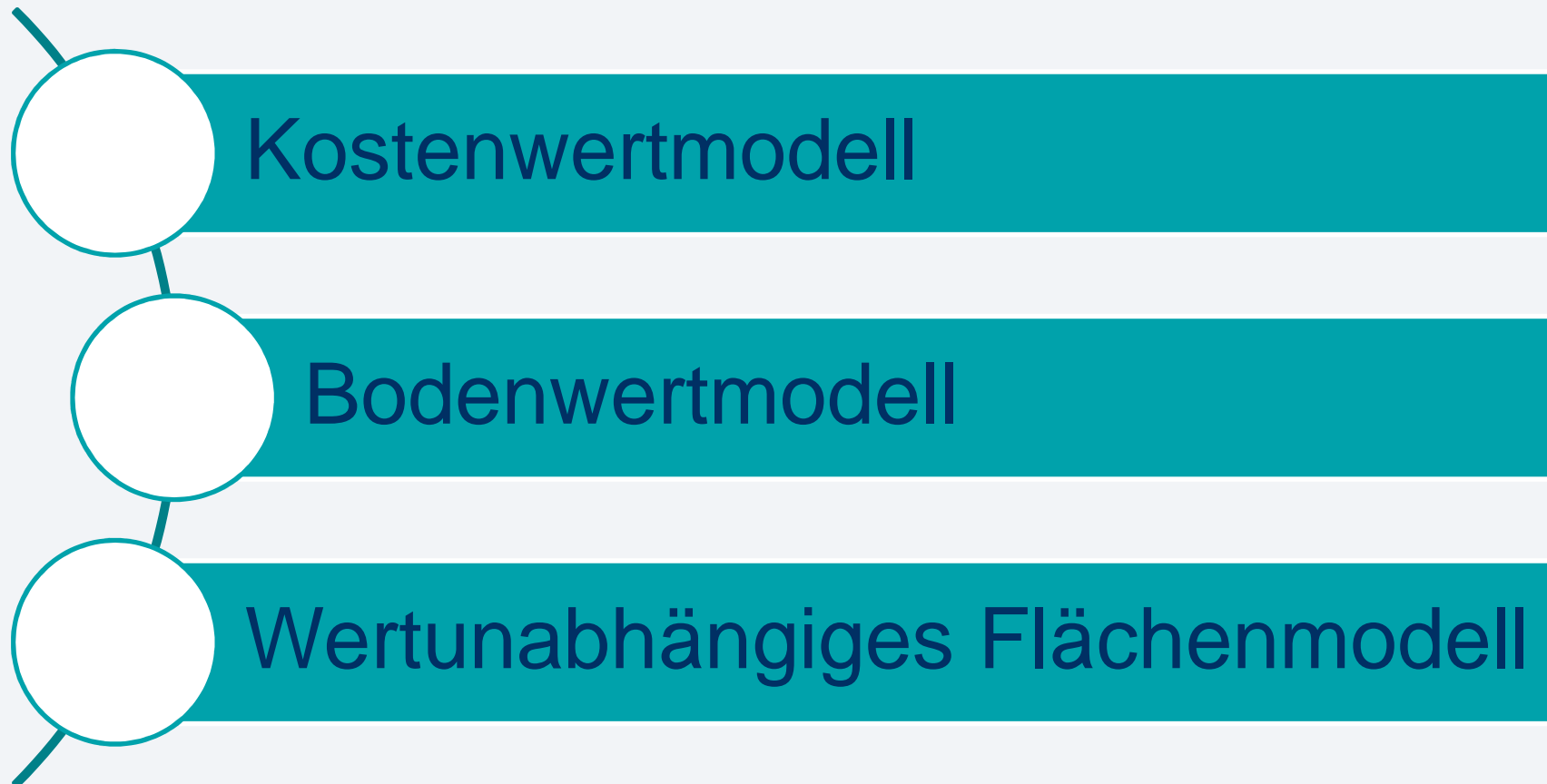
• Anwendung

spätestens
31.12.2024

Anforderungen an eine Grundsteuerreform



Aktuell diskutierte Reformmodelle



Kostenwertmodell / Allgemeines

Der Kostenwert soll **nicht** den **Verkehrswert** darstellen (da ein Marktanpassungsfaktor fehlt).

Unterscheidung der **Nutzungsart**:

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

Berücksichtigung von 3 **Baujahresgruppen**:

- bis 1995
- 1996 bis 2004
- ab 2005

Diese sollen neben dem Alter und Zustand auch die unterschiedlichen **Ausstattungsgruppen** wiedergeben.

Kostenwertmodell / notwendige Daten

Wohngebäude

Gebäudeart (freistehend,
Reihenhaus, Dachform und
Dachausbau, Keller)

Bruttogrundfläche

Gebäudealter

Nicht-Wohngebäude

Gebäudetyp /
Gebäudenutzung

Bruttogrundfläche

Gebäudealter

Kostenwertmodell / Ermittlung des Kostenwertes

GW

- Ermittlung des **Grundsteuerwertes**:
 - unbebautes Grundstück (siehe Folie 13) oder
 - bebautes Grundstück (siehe Folie 14)

MB

- **Steuermessbetrag**:
 - Multiplikation des Grundsteuerwertes mit einer gesetzlich festgelegten Steuermesszahl
 - Länder können Öffnungsklausel zur Festlegung eigener Messzahlen nutzen

GrSt

- **Grundsteuer**:
 - $\text{GrSt-MB} \times \text{Hebesatz} = \text{GrSt}$
 - Neuberechnung Hebesatz wg. Aufkommensneutralität

Kostenwertmodell / Ermittlung des Grundsteuerwertes (unbebaut)

Bei **unbebauten Grundstücken** soll auf die Fläche und die Bodenrichtwerte abgestellt werden:

Bodenrichtwert^{*}

^{*} = vom Gutachterausschuss festzustellen

X

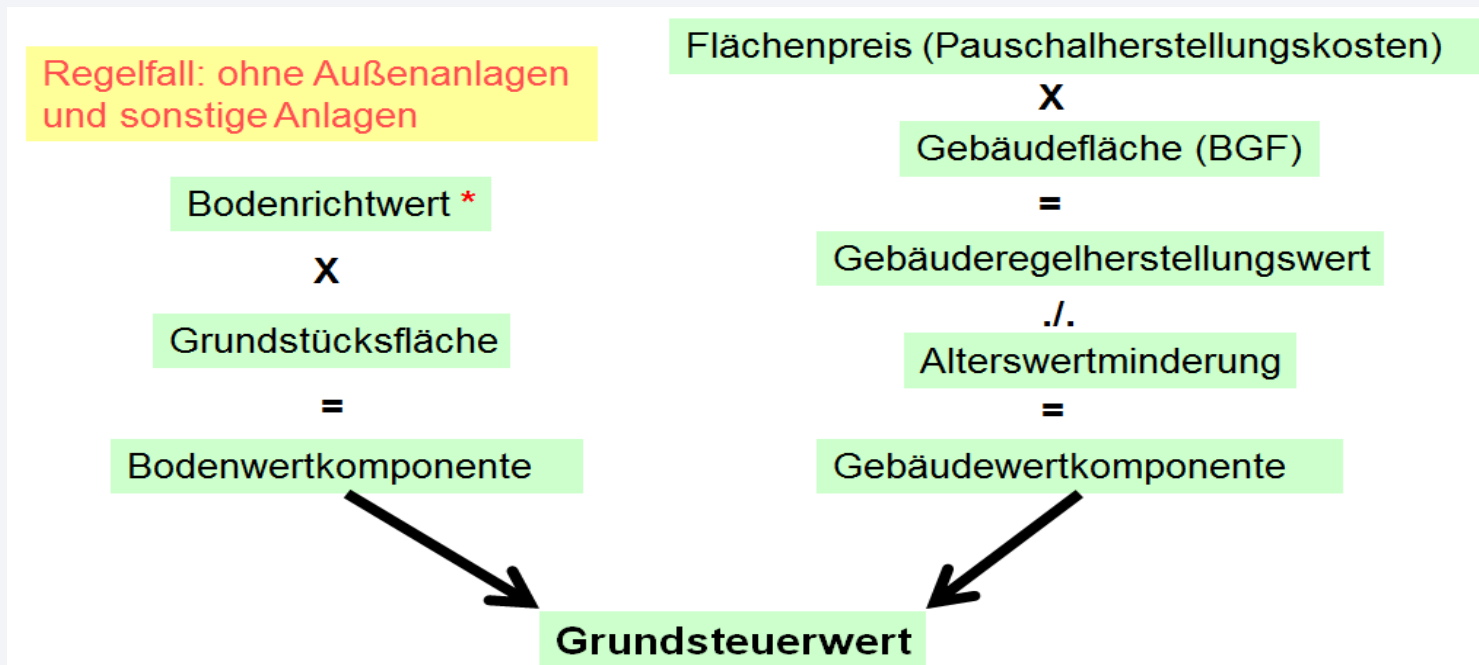
Fläche Grund und Boden

=

Grundsteuerwert

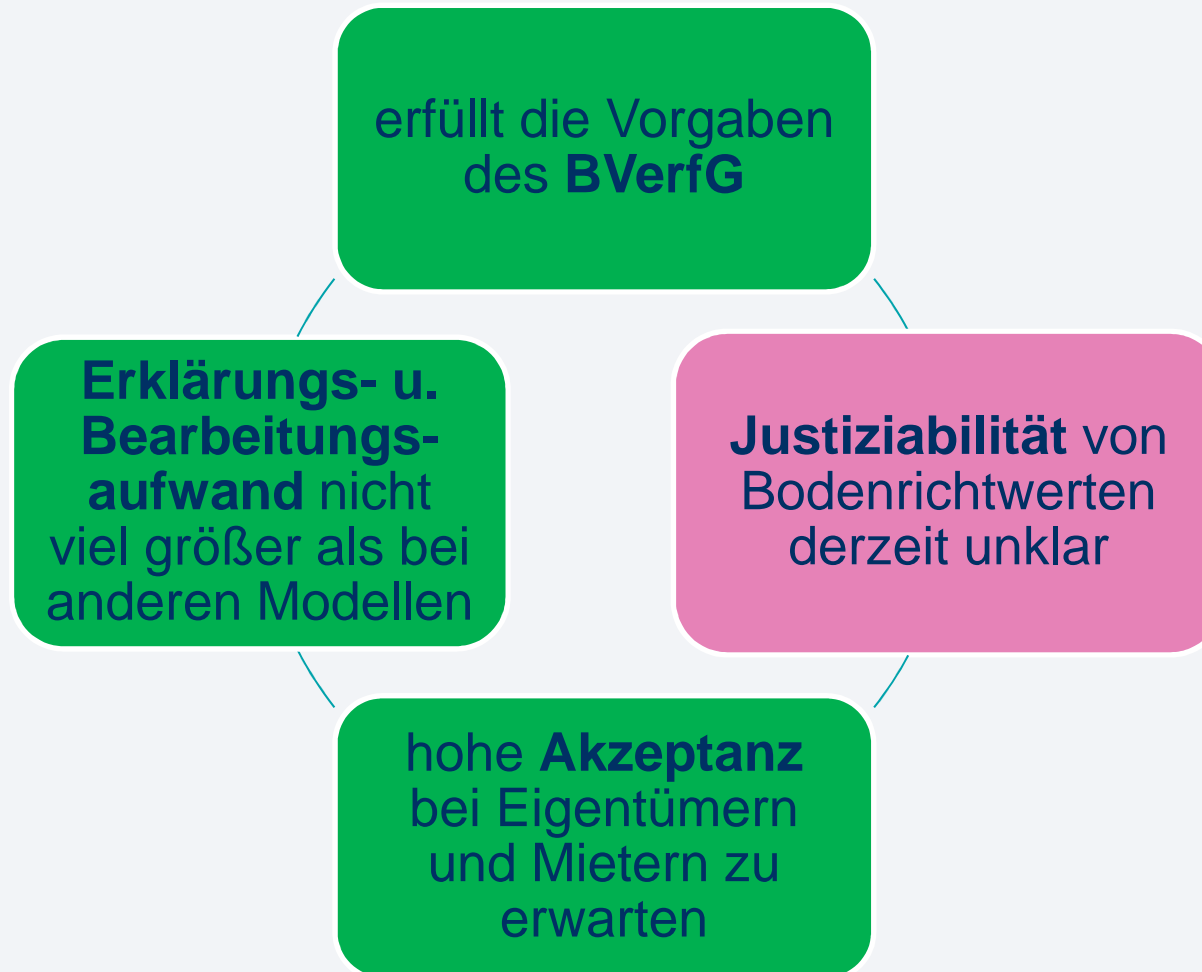
Kostenwertmodell / Ermittlung des Grundsteuerwertes (bebaut)

Bei **bebauten Grundstücken** soll zusätzlich zum Bodenwert der Wert des Gebäudes unter Berücksichtigung der Art und des Baujahres herangezogen werden (bundeseinheitliche Pauschalherstellungskosten):



* = vom Gutachterausschuss festzustellen

Kostenwertmodell / Bewertung



Bodenwertmodell / Allgemeines

- Das Bodenwertmodell bezieht sich alleine auf den **Wert des Grund und Bodens**; Größe sowie der Wert der aufstehenden Gebäude werden nicht berücksichtigt.
- Ein Grundstück wird demnach unabhängig davon bewertet, ob es **bebaut oder unbebaut** ist.

Bodenrichtwert*

X

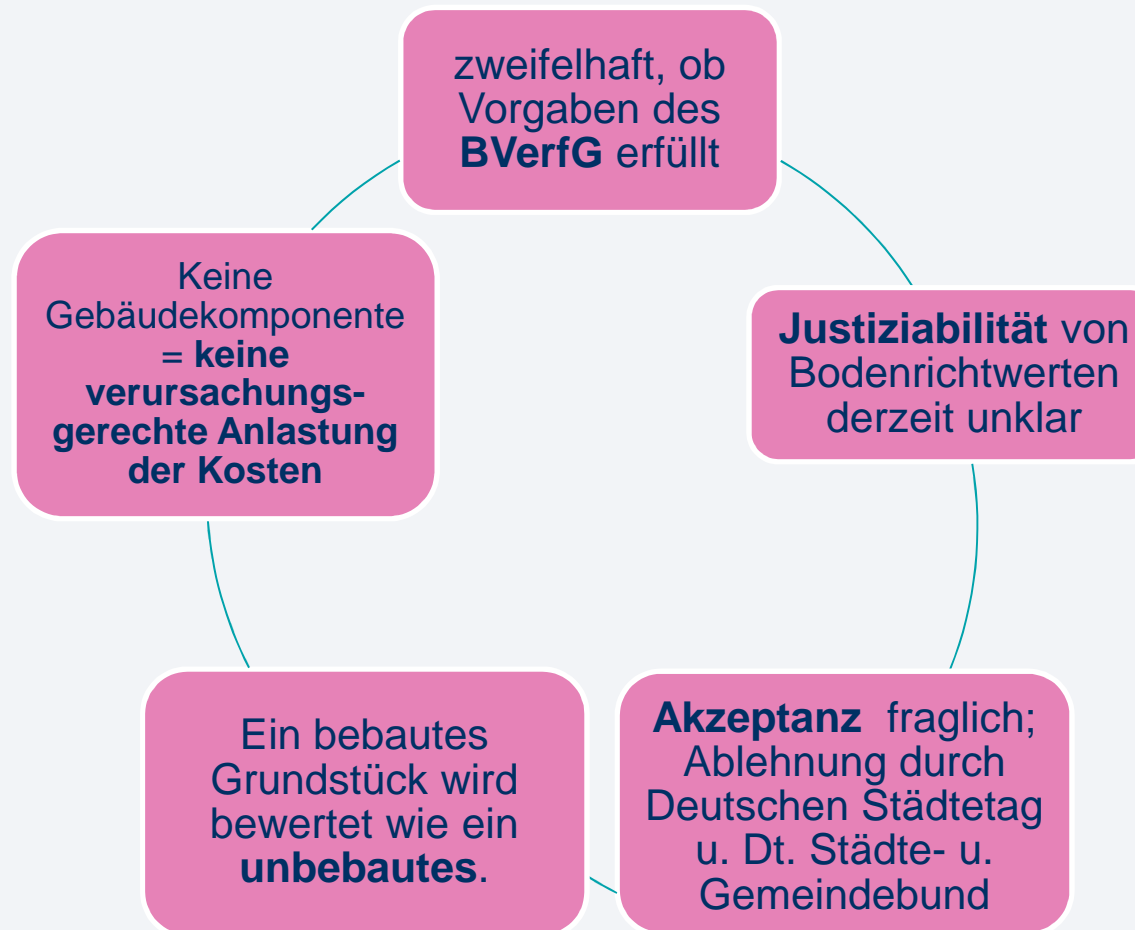
Fläche Grund und Boden

=

Grundsteuerwert

* = vom Gutachterausschuss festzustellen

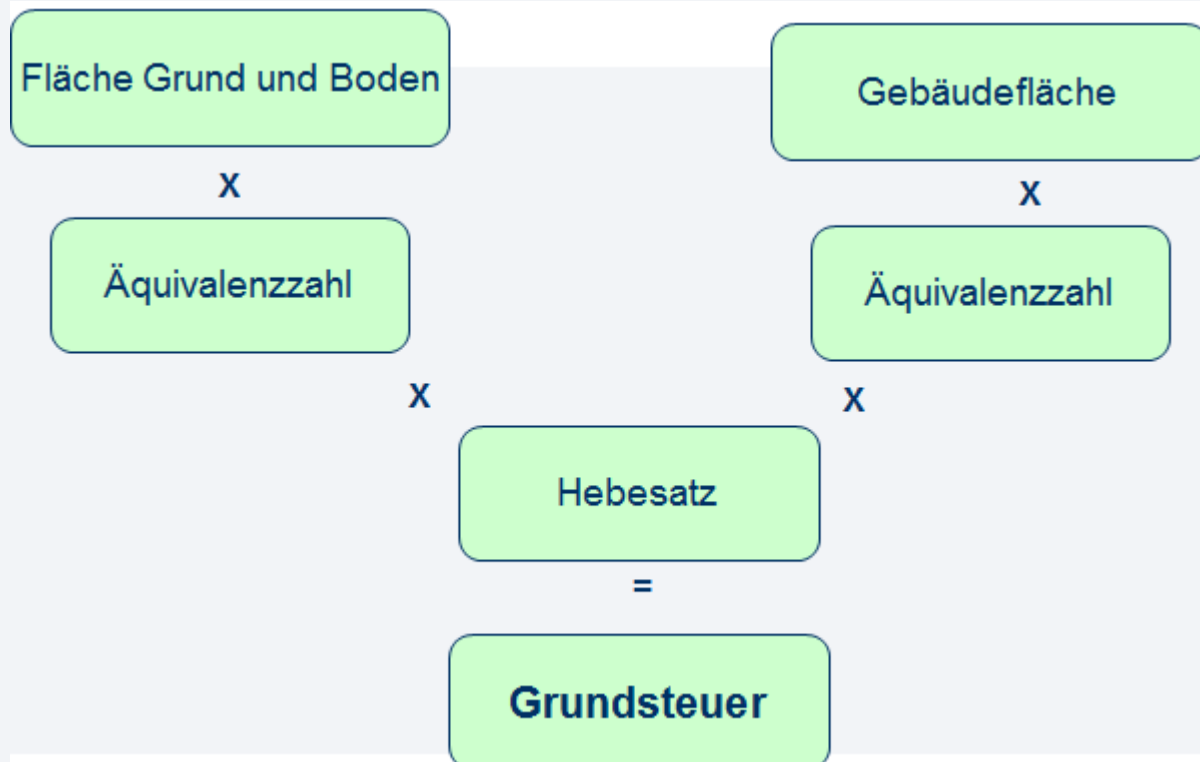
Bodenwertmodell / Bewertung



Wertunabhängiges Flächenmodell

Bemessungsgrundlage:

Multiplikation der Fläche von Grund und Boden und Gebäude (als wesentliche Parameter für die Inanspruchnahme kommunaler Leistungen) **mit jeweils einer nutzungsartabhängigen Äquivalenzzahl**:



Wertunabhängiges Flächenmodell/ Bewertung



Bewertungsverfahren Grundvermögen /SH



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; Anschriften der Eigentümer)
- Qualität nicht in dem erforderlichen Maß (falsche Angaben zur Nutzung, fehlende oder ungenaue Einmessungen)



Fazit

Elektronische Administrierbarkeit zur Zeit nicht möglich, da die Grundstücksdaten (noch) nicht im notwendigen Umfang und Qualität vorliegen



Verfahren mit Erklärung des Steuerpflichtigen
(über ELSTER oder Papier und Scannerverfahren)

Durchführung der Bewertung durch die Finanzämter

Aufkommensneutralität / Allgemeines

- Aufkommensneutralität auf Ebene der Kommunen
- Berechnung der neuen Hebesätze für jede der ca. 1.100 Kommunen des Landes erforderlich
- Konflikt zur Hebesatzautonomie der Kommunen?
Nein, da nur Vorschlag
- Bekanntgabe der errechneten neuen Hebesätze,
Kommune kann abweichende Hebesätze festlegen

Aufkommensneutralität / Beispielsrechnung

	GrSt-Mess- betragssumme bisher	Hebesatz bisher in %	Auf- kommen	GrSt- Mess- betrags- summe 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?

Meine Fragen an die Kommunen

1. Eigentümerdaten:

Wie ist die Aktualität der Anschriften?

2. Erklärung:

Ist eine Aufforderung zur Erklärungsabgabe bzw. der Erklärungsversand im Rahmen des GrSt-Bescheids der Kommunen möglich?

3. Hat jede Kommune im GrSt-Bescheid das **Aktenzeichen des Finanzamtes** aufgeführt?

4. **Schnittstelle für elektronische Übermittlung** der Messbetragsdaten an Kommunen

Kontakt Daten:

Dr. Joachim Kiefer

Tel. 0431 988 8220

Fax: 0431 988 616 8220

Mail: Joachim.Kiefer@Fimi.Landsh.de

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**