Städteverband Schleswig-Holstein – Reventlouallee 6 – 24105 Kiel

AZ: 22.03.25 zi-sk

Kiel, 07.06.2016

Rundschreiben Nr. 052/2016

Reform der Grundsteuer: Finanzministerkonferenz beschließt Bundesratsinitiative

Der Deutsche Städtetag teilt mit:

„Die Finanzministerkonferenz hat am Freitag, den 3. Juni 2016 mit 14 zu 2 Stimmen beschlossen, über die Länder Hessen und Niedersachsen eine Bundesratsinitiative für eine umfassende Reform der Grundsteuer zeitnah auf den Weg zu bringen (voraussichtlich am 8.7.2016).

1. Umsetzungschancen

Offen ist, ob auch Bundesregierung und Bundestag die Reformpläne der Länder-Mehrheit mittragen werden, da der Freistaat Bayern weiter an seiner grundsätzlich ablehnenden Haltung gegenüber jeder bundesgesetzlich geregelten Reform festgehalten hat. Der Freistaat verfolgt damit zum einen das Ziel, die Gesetzgebungskompetenz für die Grundsteuer auf die Länder zu übertragen. Zum anderen präferiert der Freistaat eine wertunabhängige Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer. Im Koalitionsvertrag auf Bundesebene ist diesbezüglich vereinbart, dass eine – im Grundsatz befürwortete – Grundsteuerreform eine „gemeinsame Position der Länder“ voraussetzt.

Die Notwendigkeit einer Grundsteuerreform ist aber trotz aller Kompetenzstreitigkeiten seit langem allseits unbestritten. Aufgrund der gleich fünf beim Bundesverfassungsgericht anhängigen und entscheidungsreifen Klageverfahren und des mehrjährigen Zeitbedarfs (6 - 10 Jahre) für eine vollständige Neubewertung des gesamten Grundvermögens darf eine Reform nicht weiter hinausgeschoben werden. Gelingt jetzt nicht schnell eine politische Verständigung, so droht eine Verfassungsrechtsprechung zur Grundsteuerbewertung, die dem Gesetzgeber nur eine deutlich kürzere Umsetzungsfrist belässt. Steuerausfälle von rund 13 Mrd. € p.a. könnten dann gleich für mehrere Jahre in Folge auf die Städte und Gemeinden zukommen.

Städteverband Schleswig-Holstein • Reventlouallee 6 • 24105 Kiel ➔ Fon 0431 / 57 00 50 30 • Fax 0431 / 57 00 50 35
e-mail: info@staedteverband-sh.de • Internet: http://www.staedteverband-sh.de

2. Reform in mehreren Ausbaustufen

Die Reform soll einem Stufenkonzept folgen. Im ersten Schritt sollen zunächst nur die gesetzlichen Regelungen zur Bewertung im Bewertungsgesetz (BewG) an die verfassungsrechtlichen Anforderungen angepasst und dabei auch vereinfacht werden. Zudem soll ggf. die Bundesgesetzgebungskompetenz für die Grundsteuer durch eine Änderung des Grundgesetzes besser abgesichert werden. Beide Gesetzesänderungen sollen nach den Plänen der Länder noch in dieser Legislaturperiode zum Abschluss gebracht werden. Die Überarbeitung des GrStG (z.B. hinsichtlich der Steuerbefreiungen) sowie weiterer Folgeregelungen in anderen Bereichen (wie Finanzausgleich, Landwirtschaftskammerbeiträge) würde erst nachgelagert in der nächsten Legislaturperiode erfolgen.

Zeitschiene: Die nachstehende Abbildung 1 skizziert, welche Projektschritte in welchen Zeiträumen geplant sind. Rot gekennzeichnete Prozessschritte weisen auf kommunale Betroffenheit hin, soweit die entsprechenden Verwaltungszweige nach jeweiligem Landesrecht kommunalisiert sind.

Abb. 1: Projektphasen

Projektschritt	Zeitraum
Fortführung des geltenden Grundsteuerrechts.	bis einschl. 2026
Reformgesetz zu Änderung des Grundgesetzes und des Bewertungsgesetzes.	2016
Aufbau EDV-Infrastruktur für die Bewertung in den Finanzämtern und damit verbunden einer *Daten-Schnittstelle zwischen Finanzamt und (kommunalen)* *- Vermessungs- und Katasterverwaltungen (Übermittlung Bodenrichtwerte),* *- Bauverwaltungen (Mitteilungsverfahren bei genehmigungs- oder anzeigepflichtigen baulichen Veränderungen und Nutzungsänderungen).* *- Adressverwaltungen der Steuerämter.* Reformgesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes.	2017 – 2022
Wertfeststellungszeitpunkt (Stichtag, der für neue Grundstücksbewertung maßgeblich ist).	1.1.2022
Anforderung von Steuererklärungen bei Bürgern durch das Finanzamt.	2023
Aufbau einer elektronischen Messbescheiddaten-Übertragung von den Finanzämtern an die kommunalen Steuerämter. Gesetzliche Festlegung der Grundsteuermesszahlen durch Bund und Länder. (Vorab-)Information an die Gemeinden über das final zu erwartende Messbetragsvolumen durch Finanzämter.	2023 – 2026
Hebesatzfestlegung für neue Grundsteuer durch die Gemeinden.	2026
Erstmalige Festsetzung und Erhebung der neuen Grundsteuer durch Gemeinden.	**ab 2027**
Weitere Hauptfeststellungen.	alle 6 Jahre

3. Reformmodell im Kurzüberblick

Das Reformmodell für die Grundsteuer B ist als „Einfach-Modell“ konzipiert worden. Ziel ist es, die Bewertung auf eine kleine, leicht beschaffbare Datengrundlagen zu stützen (siehe Abb. 2):

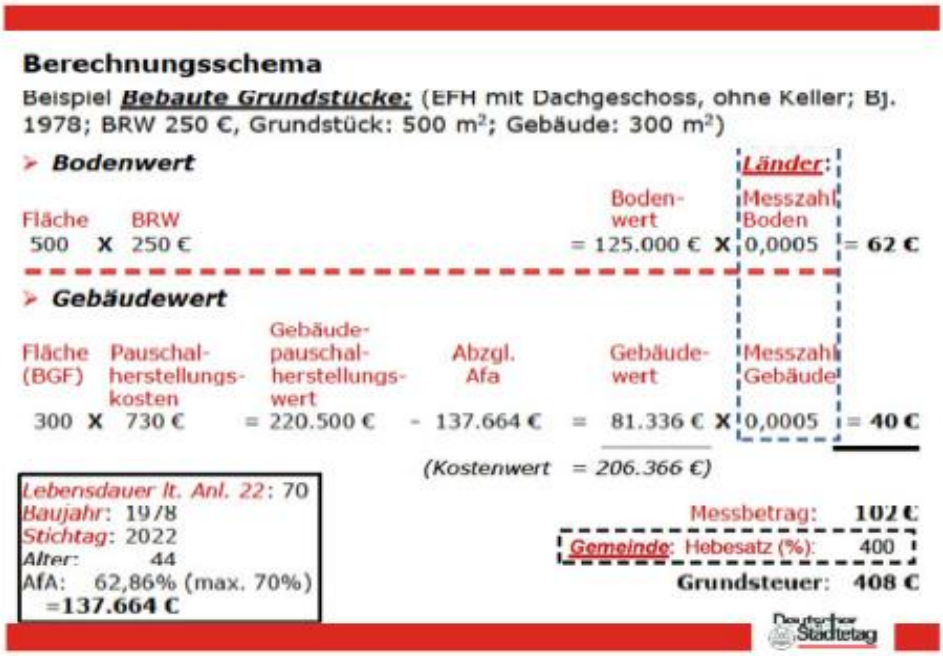
Abb. 2: Informationsbasis des Einfach-Modells

Art der benötigten Information	Bezugsquelle
1. Adressdaten bei Finanzamt.	Adressdatenbanken der *Kommunen.*
2. Merkmale des Grundstücks bzw. Bewertungsobjekts.	
Art des Gebäudes (Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus etc.).	Steuererklärungen der Bürger an Finanzamt
Baujahr des Gebäudes.	
Grundstücksfläche und Gebäudefläche.	
Nutzung des Grundstücks (Wohnzwecke oder Nicht-Wohnzwecke); bei gemischter Nutzung auch die jeweiligen Nutzungsanteile.	
3. Wertfaktoren	
Für Grund und Boden: Lageabhängige Bodenrichtwerte.	*Vermessungs- und Katasterverwaltung*
Für Gebäude: - Pauschalherstellungskosten (= Festbeträge in €/m^2 in Abhängigkeit von der Art des Gebäudes und vom Baujahr). - Alterswertminderung (Abschreibung, wobei ein Mindestrestwert von 30% nicht unterschritten wird).	Festbeträge bzw. -werte, bundeseinheitlich im BewG festgelegt.

(Die Bewertung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben (Grundsteuer A) soll dagegen weiterhin auf Basis eines – allerdings stark typisierenden – Ertragswertverfahrens erfolgen).

Die vorgenannte Datengrundlage fließt sodann in nachstehendes Rechenschema (siehe Abb. 3) ein. Der Beispielrechnung wurde der Fall eines Einfamilienhauses mit Dachgeschoss, ohne Keller, mit dem Baujahr 1978, einem Bodenrichtwert (BRW) von 250 € m2, einer Grundstücksgröße von 500 m2 und einer Bruttogrundfläche des Gebäudes von 300 m2 zugrunde gelegt:

Abb. 3: Berechnungsschema GrSt B



Der Pauschalherstellungskosten-Satz von im Beispielsfall 730 € je m2 wird von der Finanzverwaltung bundeseinheitlich ermittelt und verbindlich im BewG festgeschrieben (siehe Abb. 4). Entsprechendes gilt für die Gebäudeart-abhängigen Abschreibungszeiträume (siehe Abb. 5).

Abb. 4: Pauschalherstellungskosten für Wohngebäude

Gebäudeart	Pauschalherstellungskosten in € pro qm BGF		
	Vor 1995	1995 - 2004	Ab 2005
1 Ein- und Zweifamilienhäuser			
1.1 unterkellert, Dachgeschoss	650	750	900
1.2 unterkellert, Flach- o. flach geneigtes Dach	735	845	1.020
1.3 nicht unterkellert, Dachgeschoss	**730**	835	1.010
1.4 nicht unterkellert, Flach- o. flach geneigtes Dach	915	1.055	1.270
2 Mehrfamilienhäuser	680	780	935

Daneben gibt es einen weiteren Tabellenanhang mit den Pauschherstellungskostensätzen für die Nichtwohngebäude, wie Bürogebäude, Garagen etc.

Abb. 5: Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer/"AfA-Tabelle" – Auszug

Wohngrundstücke	Jahre
Ein- und Zweifamilienhäuser / Mietwohngrundstücke, Mehrfamilienhäuser / Wohnungseigentum	70
Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke:	
Gemischt genutzte Grundstücke (Wohnhäuser mit Mischnutzung) / Museen, Theater, Sakralbauten, Friedhofsgebäude	70
Büro- und Verwaltungsgebäude / Banken u. ähnl. Geschäftshäuser / Einzel- und Mehrfachgaragen	60
... ...	
Verbrauchermärkte, Autohäuser / Reithallen, ehemalige landwirtschaftliche Mehrzweckhallen u. Ä.	30

Die Messzahlen werden wie bisher bundeseinheitlich festgelegt. Die Länder werden aber das Recht haben, innerhalb bestimmter Bandbreiten von diesen Ausgangsmesszahlen länderspezifisch abzuweichen. So werden die Länder insbesondere zwischen Wohn- und Nichtwohnnutzung differenzieren können. Voraussichtlich wird es zudem zulässig sein, für den Bodenwert und den Gebäudewert jeweils unterschiedliche Messzahlen festzulegen. Das gemeindliche Hebesatzrecht bleibt hiervon grundsätzlich unberührt.

Auf eine ausführliche Darstellung der Gesetzentwürfe mussten wir an dieser Stelle verzichten, da mit der FMK, die uns die Entwürfe vorab zur Prüfung „in kleinem Fachkreis" überlassen hatte, diesbezüglich Vertraulichkeit vereinbart worden ist. Wir werden dies aber zeitnah nachholen können.

4. Kurzbewertung der Hauptgeschäftsstelle

Der Deutsche Städtetag begrüßt, dass eine Mehrheit der Länder einen neuen Anlauf für eine Reform der Grundsteuer unternimmt. Bund, Länder und Kommunen sind sich einig, dass die veraltete Bemessungsgrundlage der Grundsteuer endlich auf eine neue Grundlage gestellt werden muss. Angesichts der laufenden Verfahren vor dem Bundesverfassungsgericht und dem Bundesfinanzhof besteht dringender Handlungsbedarf. Die Grundsteuer ist eine der wichtigsten kommunalen Steuern mit einem Volumen von derzeit rund 13 Mrd. € jährlich.

Sollte sich der Reformvorschlag der Ländermehrheit durchsetzen, wäre eine gerechtere Verteilung der Steuerlasten zu erwarten. Außerdem könnte die neue Steuer deutlich einfacher berechnet werden als bisher. Der Deutsche Städtetag appelliert daher an Bund und Länder, nun eine Einigung zu erreichen, die alle Beteiligten mittragen können. Anschließend müssen die nötigen Gesetzesänderungen schnell umgesetzt werden, weil ein großer zeitlicher Vorlauf nötig ist, damit die Neubewertung der Grundstücke wie geplant im Jahr 2023 beginnen kann."

***

Hinweis zum Download der Rundschreiben und anderer Mitteilungen:
Für alle Mitgliedskörperschaften stehen die Rundschreiben im "Mitgliederservice" auf der Homepage des Städteverbandes Schleswig-Holstein als Datei zur Verfügung.