

# Briefing



## Fortschritte bei der Reform der Grundsteuer

Ende letzter Woche sind wir bei den Gesprächen über die Reform der Grundsteuer einen entscheidenden Schritt vorangekommen. Bis Jahresende werden wir eine gute, verfassungsfeste und sozial gerechte Reform verabschieden, die den Städten und Gemeinden das nötige Aufkommen sichert und für die Eigentümerinnen und Eigentümer, Mieterinnen und Mieter sowie Unternehmerinnen und Unternehmer keine starken neuen Belastungen bedeutet.

Die Grundsteuer soll aufkommensneutral reformiert werden, d.h. insgesamt sollen die dadurch erzielten Steuereinnahmen für die Kommunen nicht erhöht werden. Die Neubewertung nach den Vorgaben des Grundgesetzes wird dazu führen, dass die tatsächliche Wertentwicklung der Grundstücke seit 1935 bzw. 1964 nachgeholt werden muss. Ohne weitere Änderungen an der Berechnung würde dies zu einem deutlichen Anstieg des gesamten Grundsteueraufkommens führen. Um dies zu verhindern und das Ziel der Aufkommensneutralität zu erreichen, werden wir die – im ersten Schritt – ermittelten Grundstückswerte in einem zweiten Schritt durch die **radikale Absenkung der Steuermesszahl** korrigieren. Wir gehen davon aus, dass die neue Steuermesszahl zukünftig nur noch ein Zehntel des alten Wertes betragen wird. Damit wird die Voraussetzung geschaffen, dass das bundesweite Gesamtaufkommen der Grundsteuer weitgehend konstant bleibt, trotz höherer Grundstückswerte.

Das Grundsteueraufkommen der einzelnen Kommunen wird sich allerdings nach den ersten beiden Berechnungsschritten verändern. Die Kommunen können – in einem dritten Schritt – durch die Anpassung der Hebesätze die Aufkommensneutralität in ihren Gemeinden sicherstellen.

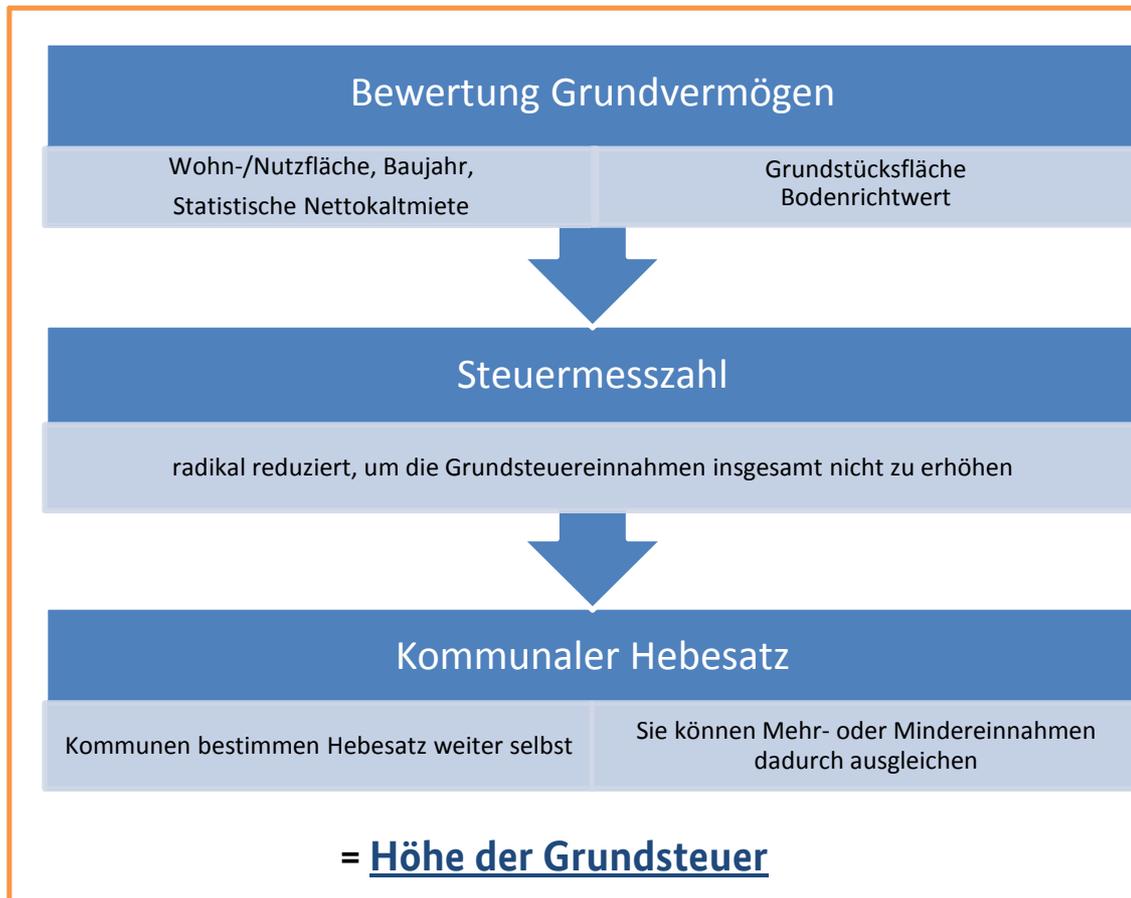
Eine auf diesen Eckpunkten beruhende Neuregelung ist **verfassungsfest und rechtssicher**, um die Grundsteuer als wichtige Einnahmequelle für die Kommunen zu erhalten. Insgesamt soll die Reform aber aufkommensneutral sein und das Aufkommen von derzeit rund 14 Mrd. Euro jährlich erhalten bleiben.

Die Grundsteuer wird weiterhin **in der Praxis gut umsetzbar** sein. Zur Berechnung der neuen Grundsteuer fließen nur wenige, vergleichsweise einfach festzustellende Größen in die Bemessungsgrundlage ein. Waren für das vom Bundesverfassungsgericht beanstandete Modell der Grundsteuer mehr als 30 Faktoren für die Berechnung nötig, kommen wir zukünftig mit fünf bis acht Faktoren aus. Die meisten dieser Komponenten liegen bereits vor. Zudem werden zum Teil

Pauschalierungen durchgeführt werden, die das Verfahren erheblich vereinfachen. Zukünftig nutzen wir die digitalen Möglichkeiten bei der Datenerhebung und -bearbeitung. Der Bund wird die Länder bei der Umsetzung der Reform unterstützen. Für die administrative Umsetzung hat das Bundesverfassungsgericht eine Frist bis spätestens 31. Dezember 2024 gesetzt.

## Anlage: Das neue Modell näher erklärt

Das bisherige System, nach dem die Grundsteuer bislang ermittelt wurde, wird auch nach der anstehenden Reform beibehalten. Das bedeutet, dass die Grundsteuer auch weiterhin in drei Schritten ermittelt wird, auf der Bewertungsebene dafür zukünftig aber andere Kriterien zugrunde gelegt werden:



### Realitäts- und relationsgerechte Bewertung des Grundvermögens

Die Grundsteuer wird zukünftig anhand realistischer Grundstückswerte ermittelt. Berechnet werden diese Werte aber nicht durch eine kleinteilige Einzelbewertung, sondern durch den Vergleich der Grundstücke zueinander und in Abhängigkeit von Lage und Mietniveau. Dies entspricht den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts nach einer realitäts- und relationsgerechten Bewertung.

Konkret soll sich die Wertermittlung aus folgenden Komponenten zusammensetzen:

➤ Durchschnittliche Nettokaltmieten (abgeleitet aus dem sog. Mikrozensus)

Das statistische Bundesamt ermittelt alle vier Jahre im Rahmen der sog. Mikrozensus-erhebungen u.a. Daten zur Wohnsituation der Bürgerinnen und Bürger. Hieraus lassen sich für jedes der 16 Länder Durchschnittsmieten ableiten, die wiederum nach sonstigen baulichen Merkmalen (beispielsweise Wohnflächen- und Baujahresgruppen) und in

sechs unterschiedlichen Mietniveaustufen unterschieden werden sollen. Dabei ist zu beachten, dass auch für die großen Städte wie beispielsweise Berlin, Hamburg, München und Stuttgart nur eine Mietstufe ausgewiesen wird. Insgesamt lässt sich dadurch einfach und transparent für jede Bewertungseinheit anhand von Wohnlage, Gebäudeart, Wohnfläche und Baujahr die durchschnittliche Nettokaltmiete ableiten. Gleichzeitig kann hierdurch auch ein realitätsgerechter Wert eines Grundstücks errechnet werden. Im Ergebnis erreichen wir, dass etwa für eine ältere Wohnung in einer strukturschwachen Gemeinde keine zu hohen Werte festgesetzt werden.

Indem Durchschnittswerte zugrunde gelegt werden, wirken sich die besonders hohen Preissteigerungen, die einige Städte in den letzten Jahren erlebt haben, nicht unmittelbar auf die vom Einzelnen zu zahlende Grundsteuer aus. Damit werden unverhältnismäßig hohe Belastungen vermieden, ohne die vom Bundesverfassungsgericht geforderte relations- und realitätsgerechte Bewertung zu gefährden.

Für Mieterinnen und Mieter, deren Miete günstiger ist als die statistische Durchschnittsmiete, wollen wir eine Korrekturkomponente einbauen: Ist die Miete **bis zu 30 Prozent** günstiger als die Durchschnittsmiete, wird die **tatsächlich vereinbarte Nettokaltmiete** angesetzt; mindestens sind jedoch 70 Prozent der statistischen Miete anzusetzen. Dadurch schützen wir etwa langjährige Mieterinnen und Mieter in Stadtvierteln, in denen die Mieten in der Nachbarschaft in den letzten Jahren besonders stark gestiegen sind. Vermieter, die nur eine geringere Miete nehmen, zahlen also auch eine geringere Grundsteuer.

Die so ermittelte Durchschnittsmiete gilt für alle Wohnarten, also sowohl für vermieteten Wohnraum als auch für selbst genutzte Immobilien. Dieser einheitliche Ansatz garantiert, dass vergleichbare Wohneinheiten in einer Wohnlage auch gleich bewertet werden.

#### ➤ Berücksichtigung der Bodenrichtwerte

Die Einbeziehung der Bodenrichtwerte in die Werteermittlung ist ein weiterer Baustein für die realitätsgerechte Ermittlung des Grundstückswerts. Die Nutzung der Bodenrichtwerte stellt sicher, dass sich unterschiedliche Lagen in der Wertberechnung widerspiegeln.

Der Bodenrichtwert ist eine in der Grundbesitzbewertung bekannte und erprobte Kenngröße; er wird bereits für Zwecke der Erbschaft-/Schenkungssteuer sowie der Grunderwerbsteuer verwendet. Die Bodenrichtwerte sind derzeit - bis auf Baden-Württemberg - online über das System BORIS abrufbar. Sie werden in der Regel auf der Grundlage der Kaufpreissammlung durch örtlich zuständige Gutachterausschüsse flächendeckend für das Gemeindegebiet ermittelt.

Aufgrund ihrer Ortsnähe und ihrer Fachkenntnisse besitzen die Gutachterausschüsse ein hohes Maß an Sach- und Fachkenntnis zur Ableitung von Bodenrichtwerten. Die Werte sind zumindest zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln und weisen deshalb eine hohe Aktualität auf. Sofern Bodenrichtwerte in Einzelfällen nicht vorliegen, können die Finanzbehörden den Bodenwert aus vergleichbaren Flächen ableiten.

Bisher erfolgt die Ermittlung der Bodenrichtwerte in kleineren sog. Bodenrichtwertzonen. Wir werden auch hier weiteres Vereinfachungspotential nutzen. So kann durch die

Einrichtung von größeren Bodenrichtwertzonen und die Zugrundelegung von Durchschnittssätzen das Verfahren noch weiter vereinfacht werden.

Die Verwendung der Bodenrichtwerte trägt dazu bei, dass das Bewertungsverfahren vergleichsweise einfach umzusetzen sein wird, da die Werte ohnehin vorhanden und leicht zugänglich sind.

#### **Sonderfälle: Behandlung von Nichtwohngrundstücken**

Anders als bei Wohngrundstücken werden für vermietete **Geschäftsgrundstücke** keine statistischen Daten erhoben, die für die Bewertung genutzt werden könnten. Daher wird bei der Bewertung von Geschäftsgrundstücken auf die tatsächlich vereinbarte Miete zurückgegriffen. Bei selbstgenutzten (reinen) Geschäftsgrundstücken wird zukünftig auf die ortsübliche Vergleichsmiete abgestellt, sofern sie ermittelbar ist. In allen anderen Fällen (also z.B. auch bei Grundstücken, die teils geschäftlich, teils zu Wohnzwecken genutzt werden), wird auf das vereinfachte Sachwertverfahren als Auffanglösung zurückgegriffen, das für die Wertermittlung insbesondere auf die Herstellungskosten abstellt. Statt bisher 30 Angaben sind dann nur noch acht erforderlich.

Bei der Bewertung von **land- und forstwirtschaftlich genutztem Grundbesitz** (Grundsteuer A) bleibt es bei dem bereits bisher praktizierten Verfahren. Diese Flächen wurden bereits in der Vergangenheit nach dem sog. typisierten Ertragswert bewertet, der, anders als Wohn- und Geschäftsgrundstücke, stets einen realitätsgerechten Wert aufweist.

Die Kommunen erhalten künftig die Möglichkeit, auf **baureife, unbebaute Grundstücke** einen eigenen Hebesatz (Grundsteuer C) zu erheben. Dann wird vor allem für unbebaute baureife Grundstücke zukünftig erheblich mehr Grundsteuer zu zahlen sein als bisher. Damit können die Gemeinden unter bestimmten Voraussetzungen einen Anreiz für den Bau neuer Wohnungen schaffen und Bodenspekulationen entgegenwirken. Sie müssen es aber nicht. Die Grundsteuer C ist eine Option, also freiwillig.

#### **Umsetzbarkeit in der Praxis: Modernisierung des Grundsteuerverfahrens**

Der mit der verfassungsrechtlich gebotenen Neuregelung der Grundsteuer verbundene Verwaltungsaufwand muss sich in Grenzen halten. Die Nutzung von statistischen Daten, Durchschnittswerten und Pauschalierungen wird das Verfahren deutlich erleichtern, da wir so auf eine kleinteilige Einzelfallbewertung verzichten können. In den allermeisten Fällen kann außerdem auf Daten zurückgegriffen werden, die ohnehin vorhanden sind und den Bürgerinnen und Bürgern leicht zugänglich gemacht werden können. Außerdem wollen wir den digitalen Fortschritt nutzen und durch die Verwendung moderner IT-Programme ein elektronisches anwenderfreundliches Besteuerungsverfahren schaffen. Selbstverständlich wird der Bund die Länder bei der Umsetzung der Reform unterstützen.