

GRUNDSTEUER REFORM AKTUELLER STAND

RAW-AKTUELL 5/2021



2018 wurde die bisherige Regelung der Grundsteuer vom Bundesverfassungsgericht für verfassungswidrig erklärt. 2025 muss die Berechnung auf einer neuen Grundlage erfolgen. Ende 2019 wurde das sogenannte Bundesmodell beschlossen. Auf Druck einiger Länder, insbesondere Bayerns, wurde durchgesetzt, dass die Länder anstelle des Bundesmodells ein eigenes Modell für die Grundsteuerreform einführen können.

Nachfolgend ein Überblick in welchen Ländern welches Modell angewendet werden soll.

Bundesmodell:

Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt und Thüringen haben sich entschieden das Bundesmodell einzuführen.

Beim Bundesmodell ist Grundlage das sogenannte Ertragswertverfahren. In die Berechnung fließen Bodenrichtwert, Fläche der Immobilie, Nettokaltmiete und Alter des Hauses ein. Daraus wird von den jeweiligen Finanzämtern der Steuermessbetrag ermittelt – der wird dann mit dem individuell festgelegten Hebesatz der Gemeinden multipliziert.

Die erste Hauptfeststellung soll nach derzeitigem Planungsstand am 01.01.2022 erfolgen – das heißt, das Finanzamt legt den Wert des Grundbesitzes fest, den er Ende 2021 hat. Für die Umsetzung der Neubewertung durch alle Länder gilt eine Frist bis Ende 2024. Bis zum 31.12.2024 gelten weiterhin die alten Grundstückswerte von 1935 (Ostdeutschland) und 1964 (Westdeutschland).

Nach letzten Mitteilungen scheint sich auch Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein für das Bundesmodell entschieden zu haben.

Ländermodelle:

Baden-Württemberg hat als erstes unter den 16 Bundesländern bereits am 04.11.2020 ein eigenes Gesetz verabschiedet. Grundlage für die Neuberechnung der Grundsteuer ist die Grundstücksfläche und der Bodenrichtwert. Eigentümer von Wohngebäuden würden mit dem sogenannten „modifizierten Bodenwertmodell“ weniger belastet, Brachflächen in Wohngebieten hingegen höher besteuert werden, hieß es.

Laut einer Pressemitteilung des Bayerischen Staatsministerium der Finanzen vom 11.05.2021 wird die Grundsteuer in Bayern ab 2025 nur noch nach den Grundstücks- und Gebäudeflächen sowie deren Nutzung

bemessen.

Dieses „Flächenmodell“ sei unbürokratisch und leicht nachvollziehbar. Der bayerische Gesetzentwurf basiere auf klaren Kennzahlen. Danach werden die Flächen mit wertunabhängigen Äquivalenzzahlen angesetzt. Diese betragen

- für die Grundstücksfläche 0,04 EUR/qm und
- für Gebäudeflächen 0,50 EUR/qm;
- Für Wohnflächen wird ein Abschlag von 30 % gewährt, sodass hier nur 0,35 Euro/qm angesetzt werden.

Daneben sind u. a. für den sozialen Wohnungsbau und Denkmäler weitere Ermäßigungen vorgesehen. Auf die so ermittelte Bemessungsgrundlage wenden die Gemeinden ihren Hebesatz an. Die Kommunen entscheiden somit über die endgültige Höhe der Grundsteuer.

Der Hamburger Senat entschied sich am 16.03.2021 für eine eigene Berechnung der Grundsteuer, bei der neben der Fläche des Grundstücks und der genutzten Fläche der Gebäude auch die Wohnlage der Immobilie berücksichtigt werden soll. Der Gesetzentwurf liegt zur Beratung bei der Bürgerschaft. „Wohnlagenmodell“ deshalb, weil in Hamburg gerade die Bodenwerte in die Höhe schießen.

Hessen hatte früh erklärt, von der Öffnungsklausel für die Länder Gebrauch machen zu wollen. Es soll ein „Flächen-Faktor-Modell“ umgesetzt werden, bei dem neben der Größe des Grundstücks und der Wohnfläche auch die Lage berücksichtigt wird. Eine Gesetzesfassung liegt aber noch nicht vor.

In Niedersachsen wurde am 13.04.2021 der Gesetzentwurf für ein „Flächen-Lage-Modell“ verabschiedet. Die Grundsteuer soll im Land künftig anhand der Fläche, ergänzt um wertbildende innerkommunale Lagefaktoren berechnet werden.

Auch Sachsen wird bei der Berechnung der Grundsteuer ein eigenes Modell anwenden. Das Reformgesetz hat den Landtag am 03.02.2021 passiert. Künftig soll zwischen den Nutzungsarten "Wohnen", "Gewerbe" und "unbebaut" unterschieden werden.

Nach letzten Informationen will das Saarland wohl grundsätzlich das Bundesmodell übernehmen, aber trotzdem eigene Öffnungsklauseln einbauen, näheres ist aber noch nicht bekannt.

Hinweis:

Zwischen den Experten ist weiterhin stark umstritten welches Modell das bessere ist. Manche halten das Bundesmodell für verfassungswidrig, andere wiederum die Ländermodelle. Für ein Flächenmodell spricht grundsätzlich die Einfachheit der Erhebung, dagegen wird aber vorgebracht, dass ein Haus am Stadtrand genauso gestellt wird, wie ein Haus in Innenstadtlage. Die unterschiedliche Lage wird hingegen beim Bundesmodell grundsätzlich berücksichtigt, dadurch steigt aber die Grundsteuer allein schon durch steigende Grundstückspreise. Nachdem derzeit die Grundsteuer im Rahmen der Nebenkostenabrechnung noch auf die Mieter umgelegt werden kann, würden die Ausgaben für Mieter durch die Erhöhung der Grundsteuer nochmals steigen.

