

An die

18.03.2019

- unmittelbaren Mitgliedsstädte DST
- außerordentlichen Mitglieder DST
- Mitglieder des Finanzausschusses DST

Kontakt
Helmut Dedy
helmut.dedy@staedtetag.de
Hausvogteiplatz 1
10117 Berlin
Telefon 030 37711-100
Telefax 030 37711-109

nachrichtlich:

- Mitgliedsverbände
- Finanzreferentinnen/Finanzreferenten und
- Finanzdezernentinnen/Finanzdezernenten
der Mitgliedsverbände

Aktenzeichen
20.47.70 D

Dokumenten-Nr.
R 2042

www.staedtetag.de

Reform der Grundsteuer – Zusammenfassung des aktuellen Sachstands nach den Beratungen der Finanzministerinnen und Finanzminister von Bund und Ländern am 14. März 2019

Kurzüberblick: Die Finanzministerinnen und Finanzminister von Bund und Ländern haben am 14. März 2019 erneut über ein Eckpunkte-Papier für ein wertorientiertes Grundsteuer-Modell beraten und nochmals Modell-Abstimmungen vorgenommen. Auf dieser Basis wird das Bundesfinanzministerium nun kurzfristig einen Gesetzentwurf vorlegen. Dieser soll am 10. April 2019 im Bundeskabinett beraten werden. Zwischen Bund und Ländern noch offen gebliebene Diskussionspunkte sollen nunmehr im laufenden Gesetzgebungsverfahren geklärt werden, um den Reform-Prozess nicht weiter zu verzögern.

Das von Bund und Ländern erarbeitete Reform-Modell erscheint in seinen Eckpunkten grundsätzlich geeignet, um den zentralen Anforderungen des Städtetages an eine Grundsteuer-Reform genügen zu können. Offen bleibt allerdings weiterhin die zentrale Frage, ob das Modell auch tatsächlich die notwendigen Mehrheiten in Bundesrat und Bundestag wird finden können.

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Finanzministerinnen und Finanzminister von Bund und Ländern haben am 14. März 2019 erneut über ein Eckpunkte-Papier für ein wertorientiertes Grundsteuer-Modell beraten und nochmals kleinere Modell-Abstimmungen vorgenommen. Auf dieser Basis wird das Bundesfinanzministerium nun kurzfristig einen Gesetzentwurf vorlegen. Der Entwurf soll nach letztem Planungsstand bereits am 10. April 2019 im Bundeskabinett beraten werden.

1. Hintergrund

Das Bundesverfassungsgericht hatte am 10. April 2018 entschieden, dass die Grundsteuer wegen veralteter Grundstücks-Werte nicht mehr verfassungsgemäß ist. Der Gesetzgeber muss die Grundsteuer nun bis zum 31. Dezember 2019 neu regeln. Andernfalls dürfte die Grundsteuer mit einem jährlichen Aufkommen von rund 14 Mrd. Euro nach diesem Stichtag nicht mehr auf Basis des geltenden Rechts erhoben werden.

2. Eckpunkte des Reform-Modells

Bisher liegt keine Gesamt-Beschreibung des von Bund und Ländern erarbeiteten Reform-Modells vor. Nach derzeitigem Informationsstand der Hauptgeschäftsstelle soll die zukünftige Grundsteuer auf folgenden Eckpunkten basieren:

a) Bewertungsziel und Bewertungsmethoden

Das Modell hat als Bewertungsziel den Wert der Grundstücke samt der aufstehenden Gebäude. Das Modell zeichnet sich dadurch aus, dass die beiden verwendeten Bewertungsverfahren (Ertragswert- und Sachwertverfahren) auf in der Immobilienbewertung bereits anerkannten Fachmethoden beruhen. Alle vorgesehenen Vereinfachungen dienen im Wesentlichen nur der Administrierbarkeit im grundsteuerlichen Massenverfahren und sollen daher mit der sog. Typisierungs-Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts vereinbar sein. Zudem wird in Fachkreisen davon ausgegangen, dass sich das Modell innerhalb der vom Bundesverfassungsgericht umrissenen Grenzen für die Gesetzgebungskompetenz des Bundes bewegt und daher ohne vorherige Verfassungsänderung als Bundesgesetz umgesetzt werden kann.

b) Bewertung der Grundstücke

Bei *unbebauten Grundstücken* ergibt sich der Grundstückswert durch Multiplikation der Grundstücksfläche mit dem lageabhängigen Bodenrichtwert. Wie im Koalitionsvertrag (Bund) vereinbart, sollen die Kommunen zudem eine Tarifoption erhalten, um unbebaute, aber baureife Grundstücke mit einem erhöhten gemeindlichen Sonder-Hebesatz zu belasten (= Grundsteuer C).

Bei *bebauten Grundstücken* erfolgt die Bewertung grundsätzlich im Ertragswert-Verfahren. Der Ertragswert wird auf Basis der Netto-Kaltmieten unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes und des abgezinsten Bodenwertes ermittelt (= vereinfachtes Ertragswert-Verfahren).

Im Modell soll allerdings auf die Ermittlung tatsächlich vereinbarter Netto-Kaltmieten weitgehend verzichtet werden. Deshalb soll stets die ortsübliche Durchschnitts-Miete angesetzt werden. Die Ermittlung der ortsüblichen Durchschnitts-Miete erfolgt auf einer Datenbasis des Statistischen Bundesamts.

Bei der Ermittlung des abgezinsten Bodenwertes wird auf die Bodenrichtwerte der gemeindlichen Gutachterausschüsse als Ausgangsbasis zurückgegriffen. Die Finanzverwaltung soll jedoch zur Qualitätssicherung und auch zur Verwaltungs-Vereinfachung ermächtigt werden, nähere Vorgaben für die Ermittlung der im Steuerverfahren genutzten Bodenrichtwerte bzw. Bodenrichtwert-Zonen zu erlassen.

Nichtwohngrundstücke – wie z.B. die besondere *Geschäftsgrundstücke* – können mangels vorhandener Mieten bzw. Vergleichsmieten häufig nicht im Ertragswert-Verfahren bewertet werden. Für diese gilt ein Verfahren, das die – über Pauschalwerte ermittelten – Herstellungskosten des Gebäudes als Ausgangsbasis nimmt und ebenfalls den Wert des Grundstücks einbezieht (= vereinfachtes Sachwert-Verfahren).

Für *land- und forstwirtschaftliche Betriebe* erfolgt die Bewertung in einem speziellen Ertragswert-Verfahren, das bereits im Bundesrats-Modell aus 2016 enthalten war und allgemeine Akzeptanz gefunden hatte.

c) Tarifgestaltung

Wie bisher soll es *bundeseinheitliche Steuermesszahlen* für die Grundsteuer geben. Die Messzahlen sollen die Gesamt-Aufkommensneutralität der Reform sicherstellen.

Die zwischenzeitliche Idee einer Öffnungsklausel für landesspezifische Messzahlen wird aktuell nicht mehr diskutiert. Sie könnte allerdings im weiteren Gesetzgebungsverfahren durchaus wieder Bedeutung erlangen, um insbesondere jenen Länderpositionen Rechnung zu tragen, die eine stärkere Länderautonomie bei der Grundsteuer wünschen.

Das Modell sieht eine Differenzierung der bundeseinheitlichen Steuermesszahlen nach Grundstücks-Arten vor. Das ist insoweit zu begrüßen, als auf diese Weise sichergestellt werden kann, dass es im Zuge der Reform keine Belastungs-Verschiebungen zwischen den Grundstücksarten gibt, die zulasten der Wohn-Grundstücke gehen.

Zusätzlich ist eine gesonderte, niedrigere Steuermesszahl für solche Wohn-Grundstücke geplant, die dem sozialen Wohnungsbau, Wohnungsbaugesellschaften von Gebietskörperschaften, Wohnungsbaugenossenschaften und Wohnungsbauvereinen (nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 10 Buchst. a und b KStG) sowie gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften zuzurechnen sind.

Das *kommunale Hebesatzrecht* bleibt in seiner bisherigen Form erhalten.

d) Verfahrensfragen

Die bisherige *Zuständigkeitsverteilung zwischen Finanzämtern und kommunalen Steuerämtern* bleibt bestehen.

Die Kommunen werden jedoch als Datenlieferanten enger mit der Finanzverwaltung kooperieren müssen. Das betrifft insbesondere die Gutachterausschüsse und die Vermessungs- und Katasterämter sowie nachrangig auch die Bauverwaltungen der Kommunen.

Im Modell sollen die Grundstückswerte ca. alle sieben Jahre im Rahmen einer Hauptfeststellung aktualisiert werden. Ob bzw. in welchem Umfang zu diesem Zweck auch alle sieben Jahre Steuererklärungen notwendig sein werden, lässt sich noch nicht beurteilen.

Schließlich haben Bund und Länder verabredet, dass ergänzend Regelungen zur Begrenzung der Auswirkungen der Grundsteuer-Reform auf den Bund-Länder-Finanzausgleich getroffen werden sollen.

3. Ersteinschätzungen zum Modell und zum Verfahrensstand

Nach Prüfung der bekannten Eckpunkte erscheint der Modellvorschlag von Bund und Ländern grundsätzlich geeignet, alle bisher von den Beschlussgremien des Deutschen Städtetages formulierten Anforderungen an eine Grundsteuer-Reform erfüllen zu können.

Kritisch muss allerdings beurteilt werden, dass es im laufenden Prozess noch immer nicht gelungen ist, alle Bundesländer und beide Regierungsfractionen geschlossen hinter dem Reformvorschlag zu versammeln. Insbesondere die Landesregierung des Freistaats Bayern hat in aktuellen Presseäußerungen deutlich erkennen lassen, dass sie das aktuelle Reformkonzept noch nicht für zustimmungsfähig erachtet.

Auch die Unionsfraktion im Bundestag hat verlauten lassen, dass sie sich nicht ausreichend in die bisher erfolgten Abstimmungsprozesse eingebunden sieht.

Darüber hinaus hat die Bundesministerin der Justiz und für Verbraucherschutz gegenüber dem Bundesfinanzministerium angekündigt, im Zuge des Reformprozesses einen Gesetzentwurf zur Änderung der Betriebskostenverordnung vorlegen zu wollen, mit dem die Grundsteuer aus dem Katalog der umlagefähigen Betriebskosten (§ 2 BetrKV) herausgenommen werden soll. Die Grundsteuer soll auf diese Weise nicht mehr über die Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden können. Die Unionsfraktion im Bundestag

hat hierzu bereits klargestellt, dass sich die Frage nach einem Ausschluss der Umlagefähigkeit der Grundsteuer aus Sicht der Unionsfraktion derzeit nicht stelle. Insoweit wird mit einem entsprechenden Vorstoß noch ein zusätzliches Konfliktfeld eröffnet.

Die aktuellen Entwicklungen lassen erkennen, dass die laufende Reform-Debatte nach wie vor mit erheblichen politischen Unwägbarkeiten für die Zukunft der Grundsteuer verbunden ist.

Über die weiteren Entwicklungen werden wir fortlaufend berichten.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Helmut Dedy', written in a cursive style.

Helmut Dedy