



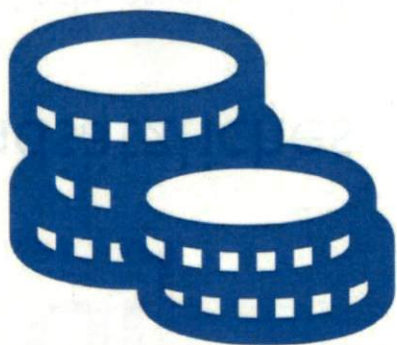
Grundsteuerreform

Inhalt

- ▶ Grundsätzliches
- ▶ Ermittlung der Grundsteuer
- ▶ Transparenzregister
- ▶ Auswirkungen nach dem Transparenzregister
- ▶ Option differenzierte Hebesätze Grundsteuer B
- ▶ Option Grundsteuer C

Grundsätzliches - Grundsteueraufkommen

- ▶ Gesamthöhe Gemeinden/Städte SH über 500 Mio. €
- ▶ Wichtige Einnahmequelle der Gemeinden/Städte
- ▶ Dient der Finanzierung von Schulen, KITA's, Straßen...



Grundsätzliches - Rechtsprechung

Die Rechtsprechung hält bisher das Bewertungsrecht für rechtmäßig

- FG Sachsen - Urteil 2 K 574/23

Feststellung der Grundstückswerte in Sachsen rechtmäßig

- BFH - Beschluss II B 78/23

verfassungskonform auszulegen, dass bei der Grundsteuerwertfeststellung im Einzelfall der Nachweis eines niedrigeren Werts erfolgen kann.

- FG Köln - Urteil 4 K 2189/23 (noch nicht rechtskräftig)

neue Grundsteuerbewertung ist nicht zu beanstanden

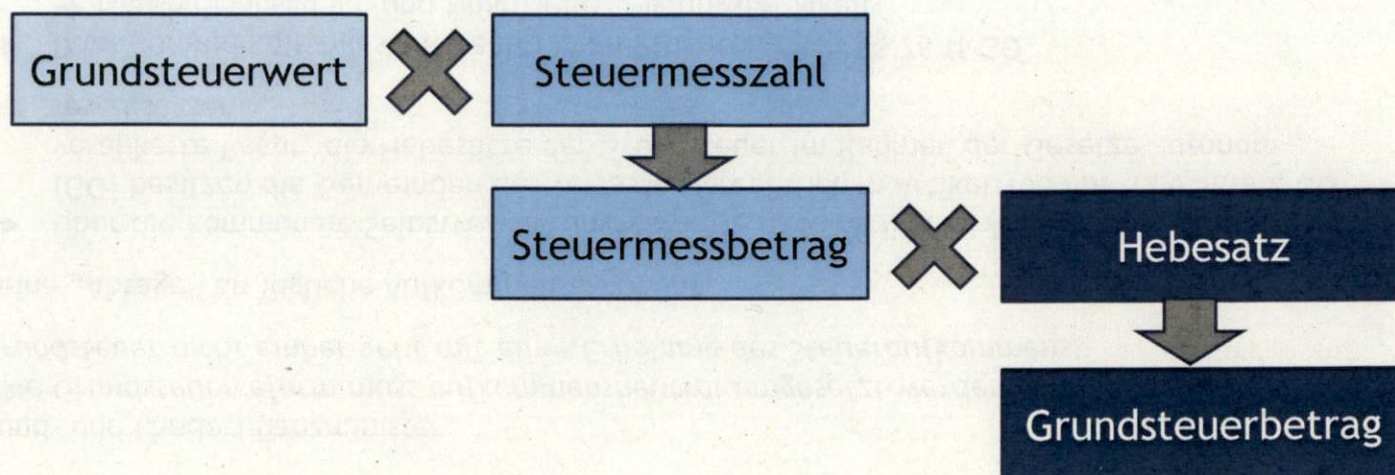
Grundsätzliches - Aufkommensneutralität

- ▶ Bund- und Länderfinanzminister:
„Die Grundsteuerreform muss aufkommensneutral umgesetzt werden, d.h. dass die Reform der Grundsteuer nicht einher geht mit einer Erhöhung des Steueraufkommens“
- ▶ Keine „Absage“ an jegliche Aufkommenserhöhung.
 - ▶ Über die kommunale Selbstverwaltungsgarantie nach Artikel 28 Absatz 2 des Grundgesetzes (GG) besitzen die Gemeinden das verfassungsrechtlich in Artikel 106 Absatz 6 Satz 2 GG verankerte Recht, die Hebesätze der Grundsteuer im Rahmen der Gesetze autonom festzusetzen.
 - ▶ Dazu kommen die haushaltsrechtlichen Pflichten nach §§ 76 ff GO
→ Haushaltsausgleich und finanzielle Leistungsfähigkeit
- ▶ Aufkommensneutralität bezieht sich nur auf das Gesamtaufkommen der Gemeinde und ist kein „Versprechen“ an den einzelnen Steuerpflichtigen

Folgen: Die Grundsteuer 2025 kann für das einzelne Grundstück höher oder geringer ausfallen als vorher.

Zahlt also der Einzelne ab 2025 mehr Grundsteuer, ist der Grund dafür in erster Linie in der Neubewertung zu suchen!

Ermittlung der Grundsteuer



Warum muss der Hebesatz steigen, obwohl auch die Grundsteuerwerte höher geworden sind?

- Die Steuerkraftmesszahl 2025 beträgt nur noch ca. 1/10 des alten Rechts
(Bsp. 0,31 Promille für Ein- und Zweifamilienhäuser pp./ bisher 2,6 bis 3,5 Promille)

Ermittlung der Grundsteuer B



Grund- steuerwert

Steigt gegenüber
Einheitswert deutlich
(grundstücksbezogen)



Steuermess- zahl

sinkt erheblich
(gesetzlich, gilt für alle
Grundstücke)



Hebesatz

(aufkommensneutral)

- in 86% der Gemeinden
muss der Hebesatz steigen
- in 12% der Gemeinden kann
der Hebesatz sinken

Ermittlung der Grundsteuer

► Beispiel: Grundsteuer B - Doppelhaushälfte ca. 30 Jahre alt

Grundsteuer B bisher	
Einheitswert	25.300 €
Steuermesszahl	2,6‰
Messbetrag	65,66 €
Hebesatz lt. Satzung	390%
Grundsteuer	256,08 €

Grundsteuer B ab 2025		Veränderung
Grundsteuerwert	170.400 €	6,73 fach
Steuermesszahl	0,31‰	0,12 fach
Messbetrag	52,82 €	0,80 fach
Hebesatz (aufkommensneutral)	539%	1,38 fach
Grundsteuer	284,70 €	1,11 fach

Transparenzregister

- ▶ Das Land SH hat ein sogenanntes Transparenzregister erstellt
 - ➔ Für jede Gemeinde soll ersichtlich sein, welcher Hebesatz aufkommensneutral wäre
- ▶ Eine unterschiedliche Wertentwicklung in den Kommunen kann zu einem teilweise stark veränderten Hebesatz gemäß Transparenzregister gegenüber dem bisherigen Hebesatz führen, um die angestrebte Aufkommensneutralität (das Aufkommen in 2025 entspricht dem des Jahres 2024) sicherzustellen.
- ▶ Für jede der 1.104 Kommunen in SH erfolgt die Berechnung eines Hebesatzes für Grundsteuer A (für wirtschaftliche Einheiten -wE- des Vermögens der Land- und Forstwirtschaft -LuF-) und für Grundsteuer B (für wE des Grundvermögens -GV-).
- ▶ Berechnung der fiktiven aufkommensneutralen Hebesätze anhand des Grundsteuermessbetragsvolumens vor und nach der Reform innerhalb einer Kommune:

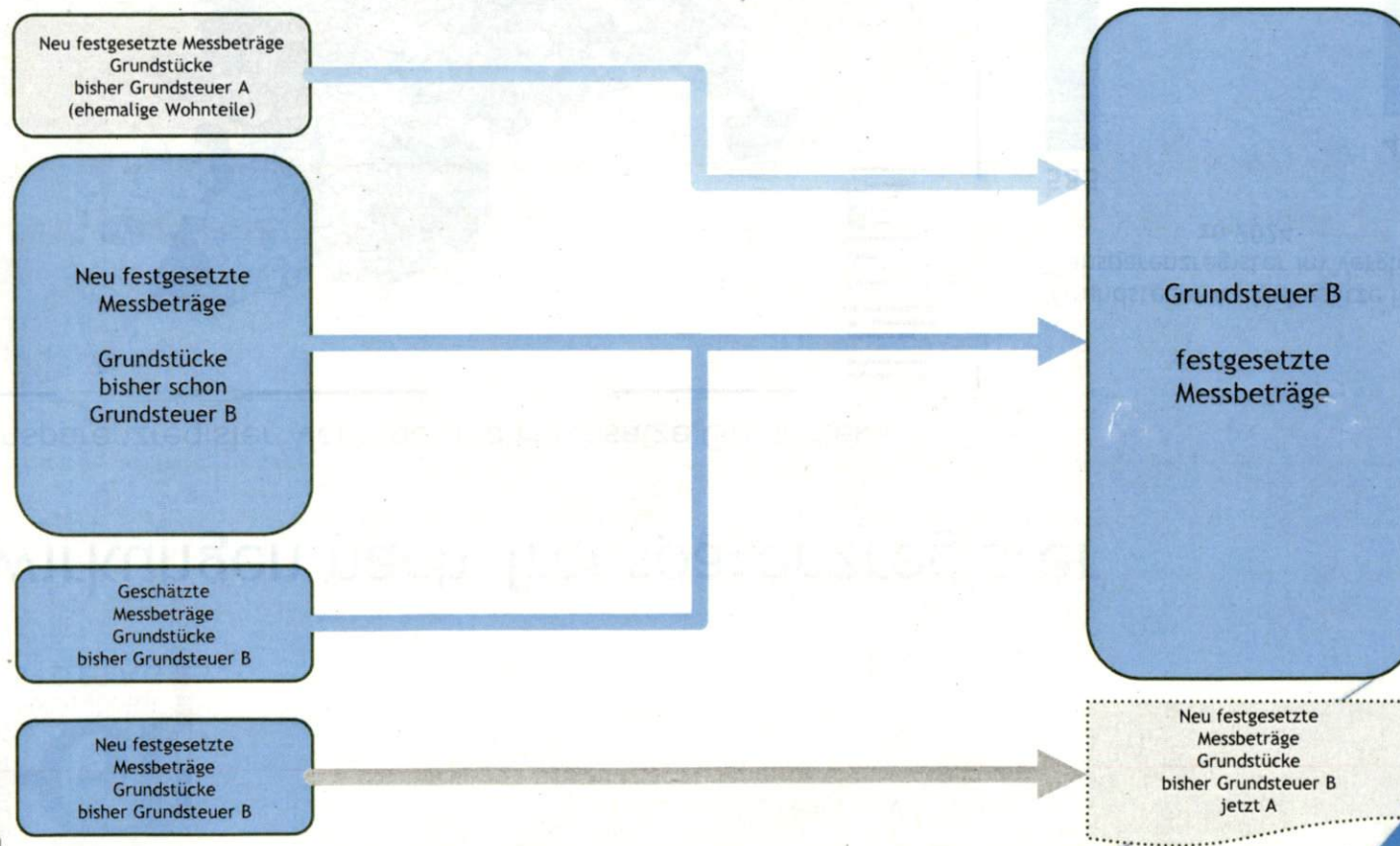
$$\frac{\text{Summe der Messbeträge einer Kommune (altes Recht) x Hebesatz 2024}}{\text{Summe der Messbeträge einer Kommune (neues Recht)}} = \text{Hebesatz 2025}$$

Transparenzregister und tatsächliche Einnahmen

Warum kann sich die Gemeinde bei der Festlegung der Hebesätze nicht einfach nach den tatsächlichen Einnahmen der Vorjahre richten?

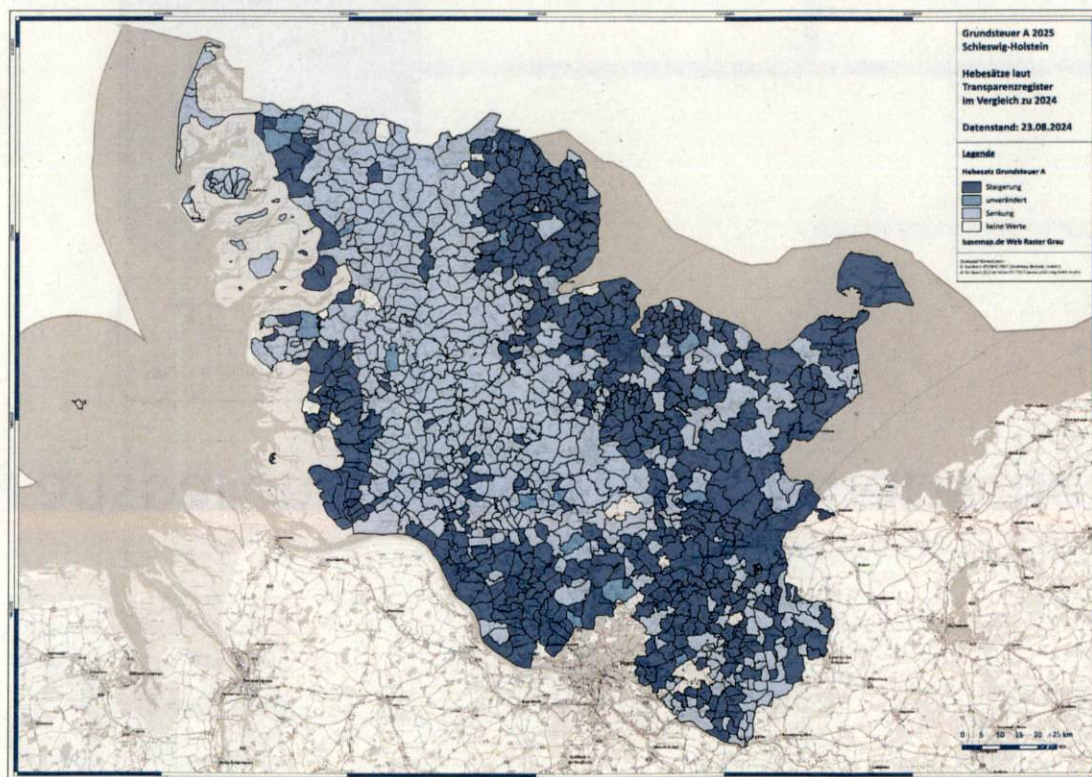
- ▶ Die Einnahmen der Vorjahre berücksichtigen das tatsächliche Grundsteueraufkommen, das teilweise erheblich vom theoretischen Grundsteueraufkommen abweicht (Grundsteuermessbetragsvolumen x Hebesatz).
 - ▶ Ursache dafür kann z.B. sein, dass die Kommune für ein Neubaugebiet die Grundsteuer für drei Jahre in einem Jahr nachfordert.
 - ▶ Ursache können auch Zahlungsausfälle sein
- ▶ Durch die Änderung im Bewertungsrecht ergeben sich Verschiebungen zwischen den Grundsteuerarten A und B
- ▶ Das Transparenzregister des Landes berücksichtigt diese Effekte

Transparenzregister - Schematische Darstellung

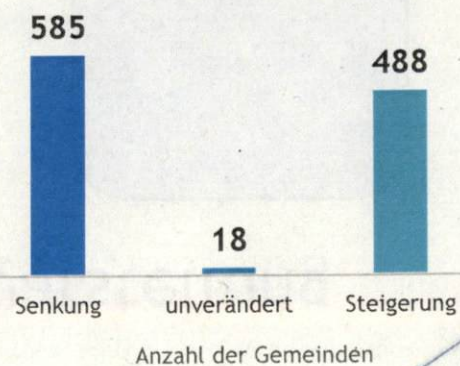


Auswirkungen nach Transparenzregister

► Transparenzregister: Veränderung Hebesätze Grundsteuer A

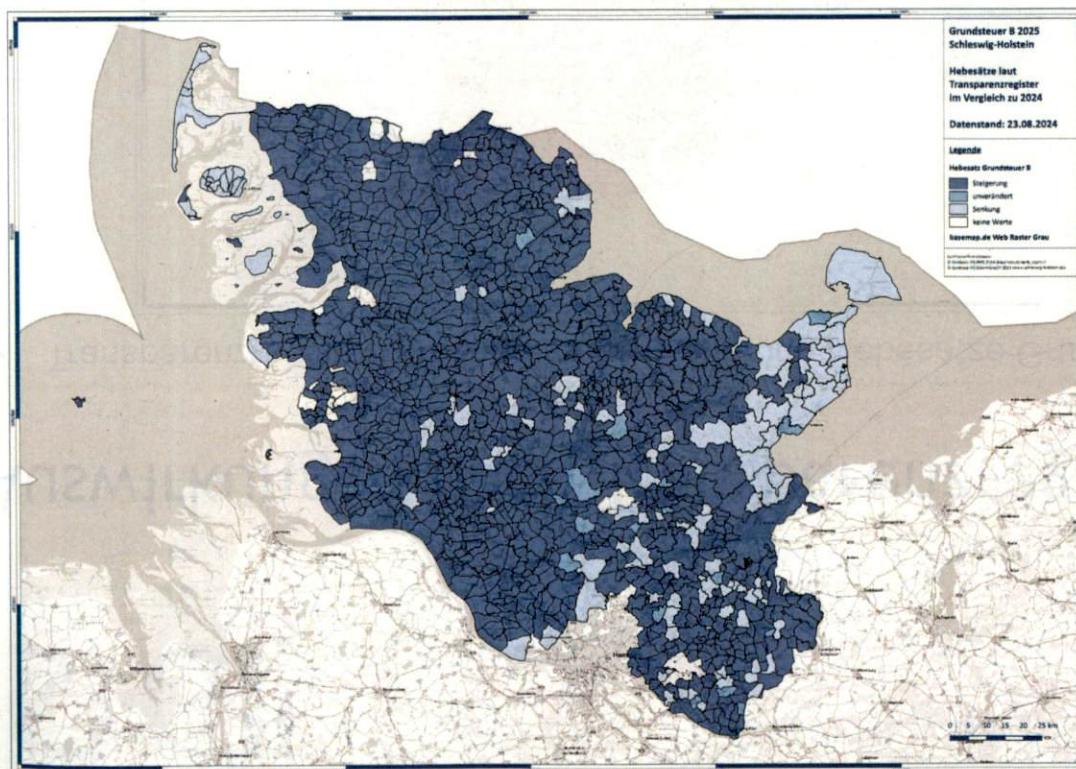


Grundsteuer A - Hebesätze laut
Transparenzregister im Vergleich
zu 2024



Auswirkungen nach Transparenzregister

- Transparenzregister: Veränderung Hebesätze Grundsteuer B

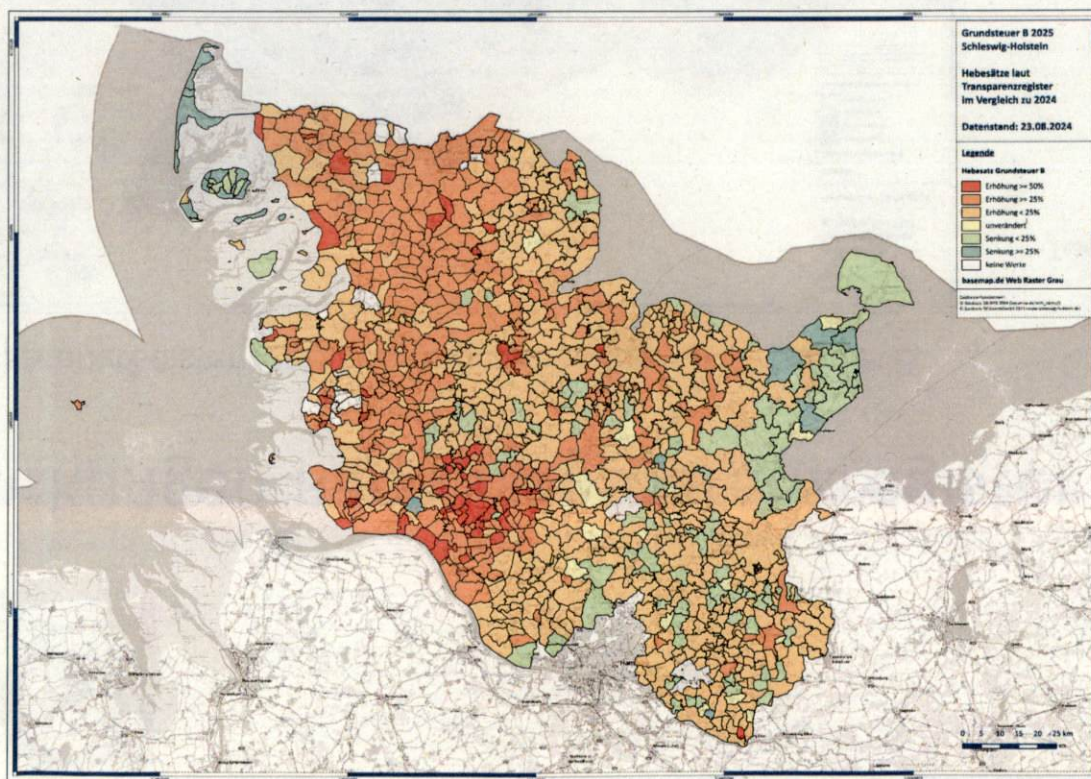


Grundsteuer B - Hebesätze laut Transparenzregister im Vergleich zu 2024



Auswirkungen nach Transparenzregister

- Transparenzregister: prozentuale Veränderung Hebesätze Grundsteuer B (nicht: Prozentpunkte!)



Option differenzierte Hebesätze

- ▶ Ausgangslage: Unterschiedliche Entwicklung Wohnen/Gewerbe als Befund
 - ▶ Mehrbelastung der Wohngrundstücke gegenüber Nichtwohngrundstücken
- ▶ Dieser Effekt kann mit der Differenzierung der Hebesätze für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke abgemildert werden
- ▶ Rechtsgrundlage: Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Schleswig-Holstein
- ▶ Lenkungsziel als Begründung: Förderung des Wohnens als ein hohes soziales Gut, dafür Ermöglichung geringerer Wohnnebenkosten
- ▶ Dabei gelten zwei Maßgaben:
 1. Der Hebesatz für die Nichtwohngrundstücke darf nicht niedriger sein als der für Wohngrundstücke.
 2. Die jeweiligen Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngrundstücke müssen für die Gemeinde einheitlich sein (Ausnahme bei Anwendung der Grundsteuer C).

Option differenzierte Hebesätze

Erkenntnisse aus einem Gutachten des Landes NRW zu differenzierten Hebesätzen:

- ▶ Ggf. gesonderte Hebesatzsatzung
- ▶ Die Hebesatzdifferenzierung muss nicht bis ins Detail begründet sein
- ▶ Welche Höhe der Differenzierung ist verfassungsrechtlich zulässig?
- ▶ Hebesatzdifferenzierung von 50% als verfassungsrechtlich zulässig eingeschätzt, ggf. auch höher zulässig
 - ▶ Empfehlung daher: bei Differenzierung Verhältnis 1:2 einhalten
 - ▶ Beispiel: Grundsteuer für Wohngrundstücke 350% für Nichtwohngrundstücke 700%
- ▶ Beobachtungspflicht für zukünftige Steuerjahre
- ▶ Keine Begründungspflicht in der Satzung, Beschlussvorlage reicht aus

Option Grundsteuer C - Inhalt und Zweck

- ▶ Option zur Festsetzung gesonderter Hebesatz für baureife Grundstücke nach § 25 Abs. 5 GrStG ab 01.01.2025
- ▶ Ziel ist die Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung
- ▶ Keine Finanzierungsoption, sondern städtebauliches Werkzeug
- ▶ Lenkungssteuer mit dem Ziel der Bebauung
- ▶ Hebesatz (deutlich) höher als Grundsteuer B, damit der Lenkungszweck Wirkung zeigt

Option Grundsteuer C

- ▶ Die Allgemeinverfügung muss zwei Teile beinhalten
 - 1) Eine städtebauliche Begründung, am Besten aus dem Katalog nach § 25 Abs.5 Satz 4 GrStG („insbesondere“) auch in Bezug auf die Wahl des Gemeindegebietes (ggf. Gemeinde komplett)
 - 2) Die Festlegung des entsprechenden Gebietes mit klarer Grundstücksbezeichnung usw. (mittels Karte)
- ▶ Feststellung „Unbebaut“ durch Finanzamt im Rahmen der Grundsteuerwertfeststellung
- ▶ Die Festlegung „baureif“ muss städtebaulich erfolgen:
 - 1) Grundstücke, für die Planungsrecht besteht
 - 2) § 34 Grundstücke
 - 3) Nur die Grundstücke, die tatsächlich bebaubar sind („Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand“)

Option Grundsteuer C - Höhe

- ▶ Der gesonderte Hebesatz muss höher als der einheitliche Hebesatz für die übrigen Grundstücke sein (§ 25 Abs. 5 Satz 9 GrStG n.F.).
- ▶ Bei der Höhe des Hebesatzes besteht ein weiterer Ermessensspielraum
 - ▶ je höher der Abstand zur Grundsteuer B, desto größer ist die Wahrscheinlichkeit das Lenkungsziel zu erreichen
 - ▶ Aber: Grenze durch das Erdrosselungsverbot

Option Grundsteuer C - offene Fragen

- ▶ Räumlicher Geltungsbereich bei Gemeindeteilen?
- ▶ Zulässigkeit einer Art Rückfallklausel auf die Grundsteuer B ?
- ▶ Aufschiebende Wirkung bei Allgemeinverfügung?
- ▶ Verwaltungsaufwand (erstmalig und laufend jährlich)?
- ▶ Wird der Lenkungszweck erreicht?
 - ▶ trifft es eher sog. „Enkel-Grundstücke“ und dadurch Erwerb von „Bodenspekulanten“ ?
 - ▶ Erreicht man tatsächlich die Nachverdichtung?