

Az.: 9.00.23

Vorstellung Gesetzesentwurf Grundsteuerreform

Die Länder Hessen und Niedersachsen haben die Gesetzesentwürfe der Bundesratsinitiative zu einer Reform der Grundsteuer vorgestellt. Im September sollen die Entwürfe dann in den Bundesrat eingebracht werden. Der Gesetzesentwurf zur Änderung des Bewertungsgesetzes für Zwecke der Grundsteuer basiert grundsätzlich auf dem bekannten und bereits im vergangenen Jahr von der Finanzministerkonferenz verabschiedetem Gesamtmodell. Die Bundesratsinitiative umfasst zudem einen Entwurf zur Grundgesetzänderung, wonach der Bund die konkurrierende Gesetzgebung über die Grundsteuer erhält und den Ländern grundgesetzlich die Einführung landesspezifischer Steuermesszahlen eingeräumt wird.

Am 22. Juli 2016 haben die Länder Hessen und Niedersachsen die von der Finanzministerkonferenz am 3. Juni 2016 mit 14 zu zwei Stimmen (siehe DStGB Aktuell 2316) angenommene Bundesratsinitiative zu einer Reform der Grundsteuer vorgestellt. Zur Plenarsitzung am 23. September 2016 sollen die Vorschläge dann in den Bundesrat eingebracht werden. Vorausgesetzt das Gesetzgebungsverfahren findet noch in dieser Legislaturperiode ihren Abschluss und das Gesamtmodell wird zudem hinsichtlich Umsetzungsfrist und Ausgestaltung nicht durch noch ausstehende Urteile des Bundesverfassungsgerichts zur Grundsteuer indirekt beanstandet, ist die erste Hauptfeststellung zum 1. Januar 2022 (alle 35 Mio. wirtschaftlichen Einheiten müssen Steuererklärung abgeben) vorgesehen, im Jahr 2027 sollen die neuen Werte dann Anwendung finden. Für den 1. Januar 2030 ist dann eine neue automatisierte Hauptfeststellung vorgesehen, anschließende Hauptfeststellungen sollen in einem Abstand von sechs Jahren ebenfalls automatisiert und ohne Abgabe von Steuererklärungen erfolgen.

Das Reformmodell für die Grundsteuer hat folgende Eckpunkte:

Die Vermögensarten sind auch weiterhin das land- und forstwirtschaftliche Vermögen und das Grundvermögen. Das dreistufige Ermittlungssystem bleibt dabei grundsätzlich erhalten, wonach zunächst ein Grundsteuerwert berechnet wird (ca. 35 Mio. wirtschaftliche Einheiten sind neu zu bewerten), der mit einer Steuermesszahl multipliziert wird. Neu wird sein, dass diese nicht zwingend eine bundeseinheitliche Messzahl sein muss, sondern es auch eine Öffnungsklausel für landesspezifische Steuermesszahlen geben wird. Im letzten Schritt erfolgt wie bisher die Anwendung des gemeindlichen Grundsteuerhebesatzes. Die Reform soll dabei aufkommensneutral sein, die bei Neubewertungen natürlich im Einzelfall nicht belastungsneutral sein kann. Die Aufkommensneutralität soll vor allem über die bundeseinheitliche Steuermesszahl erreicht werden, wobei eine entsprechende Neutralität letztlich auch abhängig von der Einführung etwaiger differenter landesspezifischer Messzahlen oder Anpassungen bei den Hebesätzen ist.

Bei der **Grundsteuer A** ist das Bewertungsziel weiterhin der Ertragswert (ca. 5 Mio. wirtschaftliche Einheiten). Mittels weitgehender Automation des Besteuerungsverfahrens sollen die Flächen und Hofstellen künftig standardisiert bewertet werden können (automationstechnische Voraussetzungen werden wohl frühestens ab 2023 gegeben sein). Bei der Bewertung von Grund und Boden erfolgt keine einzelbetriebliche Differenzierung mehr. Die Neuregelung sieht nun auch bundeseinheitlich eine Bewertung nach dem Eigentümerprinzip vor. Gebäude auf Hofstellen, die keinen land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, sollen künftig allein dem Grundvermögen zugerechnet werden.

Bei der **Grundsteuer B** ist künftig nicht mehr der gemeine Wert, sondern der Kostenwert neues Bewertungsziel. Als Indikator für die Leistungskraft des Grundstücks gilt beim Kostenwert letztlich die Höhe des Investitionsvolumens (das sich aus den Pauschalherstellungskosten, der Fläche und der jeweiligen Bodenrichtwerte ableitet), wobei tatsächlicher Kaufpreis und Marktanpassungsfaktoren (zum Beispiel individuelle Ausstattung, Modernisierungsmaßnahmen) nicht berücksichtigt werden. Dieser kostenbasierte Grundstückswert unterscheidet sich also merklich vom Verkehrswert. Die Neuausrichtung des Bewertungsziels beim Grundvermögen unterstreicht die grundlegende Neukonzeption der Grundsteuer. Es galt daher unter den Ländern als umstritten, ob dem Bund nach geltender Rechtslage hier die Gesetzgebungskompetenz noch zustünde. Eine Änderung des Grundgesetzes und die Hinzufügung des Satzes „Er hat die konkurrierende Gesetzgebung über die Grundsteuer“ werden daher als erforderlich erachtet.

Insgesamt sind rund 30 Millionen wirtschaftliche Einheiten neu zu bewerten. Differenziert wird dabei zwischen unbebauten und bebauten Grundstücken, wobei sich letztere nochmals in Wohn- und in Nichtwohngrundstücke untergliedern. Diese Gruppierung ermöglicht entsprechend differenzierte landesspezifische Messzahlen. Über die besagte Öffnungsklausel (Art. 105 GG soll hier im Übrigen um folgenden Satz ergänzt werden: „zur Bestimmung landeseigener Steuermesszahlen bei der Grundsteuer“) erhalten die Länder die Möglichkeit von den bundesgesetzlichen Steuermesszahlen abzuweichen, um andere bodenpolitische Ziele zu verfolgen und zum Beispiel die Wohnnutzung steuerlich besserzustellen.

Der besagte Kostenwert resultiert aus der Bodenkomponente und bei bebauten Grundstücken zusätzlich aus der Gebäudekomponente. Die Berechnung der Bodenkomponente ergibt sich wertorientiert aus dem Produkt aus Fläche und Bodenrichtwert (entsprechend § 179 BewG). Der Rückgriff auf die Bodenrichtwerte, deren Grundlage die Regelungen des Baugesetzbuches sind, hat sich aus Sicht der Länder bewährt. Der Gebäudewert ergibt sich aus dem Produkt der Bruttogrundfläche und der Pauschalherstellungskosten. Die Bruttogrundfläche, die seit 2009 auch gebräuchliche Rechengröße in der Finanzverwaltung bei der Erbschafts- und Schenkungssteuer ist, ergibt

sich bezogen auf die jeweilige Gebäudeart aus den marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks (Kriechkeller und reine Wartungsräume etc. gehören nicht dazu). Die Berechnung der Grundfläche soll mit automatisiert abrufbaren Daten des Liegenschaftskatasters unterstützt werden. Allerdings wurde für etliche Bestandsobjekte noch keine Bruttogrundfläche ermittelt. Aus Vereinfachungsgründen soll eine Ermittlung anhand von Hilfsgrößen wie zum Beispiel über das Produkt aus überbauter Fläche und einer aus der Gebäudehöhe typisierten Geschosshöhe (mit Einbeziehung des Kellergeschosses) möglich sein. Ebenfalls ist eine hilfsweise Ableitung der Bruttogrundfläche aus einer vom Grundstückseigentümer erklärten Wohn-/Nutzfläche denkbar.

Die Pauschalherstellungskosten leiten sich aus dem arithmetischen Mittelwert der Regelherstellungskosten von vergleichbaren Gebäudearten für die Standardstufen 2 bis 4 lt. Anlage 24 zu § 190 BewG ab, sie schließen Baukosten und die Umsatzsteuer für die jeweilige Gebäudeart mit Kostenstand 2010 ein (Basis NHK 2010 in Euro/m² Bruttogrundfläche). Da die Pauschalherstellungskosten auf Wertbasis 2010 ermittelt werden, müssen sie zum Hauptfeststellungszeitpunkt nach dem maßgebenden Baupreisindizes umgerechnet und auf den 1. Januar 2022 indiziert werden. Die Typisierung erfolgt abhängig von der Gebäudeart. Derzeit sind 20 verschiedene Gebäudearten vorgesehen, wobei bei Ein- und Zweifamilienhäusern zusätzlich zwischen etwaiger Unterkellerung und/ oder Dachgeschoss differenziert werden soll, um so einen verfassungsrechtlich sicheren Typisierungsgrad zu erreichen. Zudem wird bei den einzelnen Gebäudearten zwischen drei Baujahrsgruppen (vor 1995, 1995 bis 2004 und ab 2005) unterschieden. Zu Gunsten des Steuerpflichtigen werden Kernsanierungen aufgrund der geringen Fallzahl und im Sinne einer einfacheren Pauschalierung nicht berücksichtigt. Bei der Berechnung des Gebäudewertes erfolgt noch eine Alterswertminderung um max. 70 Prozent (Gebäude ist nach 70 Jahren abgeschrieben). Ausgegangen wird dabei davon, dass im Zuge von Instandhaltungsmaßnahmen zumindest 30 Prozent des eigentlichen Wertes erhalten bleiben.

Sowohl die Bodenwertkomponente wie die Gebäudewertkomponente werden mit einer noch näher festzulegenden Steuermesszahl multipliziert. Die bundesgesetzliche Festlegung der jeweiligen Messzahl erfolgt erst nach der Neubewertung, sobald valide Daten für die neuen Grundsteuerwerte vorliegen und somit die beschlossene Aufkommensneutralität über die Stellschraube Steuermesszahl sichergestellt werden kann. Die Länder können allerdings von einer Öffnungsklausel Gebrauch machen und hernach eigene landesweit geltende Messzahlen festlegen. Auf den sich hieraus ergebenden Grundsteuermessbetrag wird dann wie bisher der gemeindliche Hebesatz angewendet.

Die gemeinsame Pressemitteilung der Finanzminister von Hessen und Niedersachsen und die Legislativentwürfe zur Änderung des Bewertungsgesetzes und des Grundgesetzes sind hier abrufbar:

<https://finanzen.hessen.de/presse/pressemitteilung/gerecht-und-verlaesslich>

www.mf.niedersachsen.de (Rubrik: Presseinformationen)

Quelle: DStGB Aktuell 3016

(StGT M-V 9/2016)

Schlagworte: Grundsteuerreform