

/ Grundstücke: Bundesrat startet zehnjährige Reform der Grundsteuer

05.08.2016

Steuerrecht

Nach der Reform ist vor der Reform. Getreu dieser aus dem Fußball bekannten Redewendung möchte der Bundesrat die schon lange auf der Umsetzungsagenda stehende Reform der Grundsteuer starten. Mit dieser Reform will man einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zuvorkommen, das sich aktuell in mehreren Verfahren mit den verfassungsrechtlichen Fragen der derzeit verwendeten Einheitswerte auseinandersetzt. Ein Ausfall der Grundsteuer als Folge einer möglicherweise drohenden Verfassungswidrigkeit soll unbedingt verhindert werden. Denn die Grundsteuer stellt mit einem jährlichen Aufkommen von rund 13 Mrd. Euro eine der wichtigsten Einnahmequelle der Gemeinden dar.

Den Startschuss für die neue Gesetzgebungsinitiative gaben die Bundesländer Niedersachsen und Hessen, die Ende Juli mit der Vorstellung eines Gesetzentwurfs die dazu notwendige Bundesratsinitiative zur Reform der Grundsteuer einleiten wollen. Ziel ist dabei, das Grundsteueraufkommen konstant zu halten.

Beibehaltung des Grundkonzepts der Grundsteuer

Grundsätzlich soll es bei dem derzeitigen mehrstufigen Konzept zur Erhebung der Grundsteuer bleiben. Danach wird zunächst das Grundstück bewertet. Anschließend wird aus dem neuen Grundstückswert durch Multiplikation mit einer Steuermesszahl der Steuermessbetrag ermittelt. Im letzten Schritt berechnet sich die Grundsteuer durch Anwendung des von der Gemeinde festzulegenden Grundsteuer-Hebesatzes.

Erste Stufe: Reform der Bewertungsregeln

Diesen mehrstufigen Ansatz folgend soll sich auch die Reform der Grundsteuer auf mehrere Stufen über einen Zeitraum von mehr als 10 Jahren erstrecken. In der ersten Stufe sollen mit dem nun vorgelegten Gesetzentwurf nur die Bewertungsregelungen zeitgemäß angepasst werden. Dies soll ab dem Jahr 2022 beginnen.

Zweite Stufe: Reform der Steuermesszahlen

Erst nach Vorliegen statistisch valider Kenntnisse über die neuen Grundsteuerwerte sollen in einer zweiten Stufe die Steuermesszahlen reformiert werden. Dies soll den Planungen im Gesetzentwurf zufolge bis zum Jahr 2026 abgeschlossen sein. Interessant ist hierbei, dass den Bundesländern hierbei künftig die Möglichkeit gegeben werden soll, eigene, jeweils landesweit geltende Steuermesszahlen festzulegen. Machen Länder von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch, gelten die bundesgesetzlich festgelegten Steuermesszahlen.

Neue Grundsteuer ab 2027

Die Erhebung der neu reformierten Grundsteuer ist derzeit für das Jahr 2027 vorgesehen. Damit bleiben die derzeitigen Einheitswerte noch bis zum Jahr 2026 für die Erhebung der Grundsteuer relevant.

Derzeitige Bewertungsverfahren

Derzeit wird die Grundsteuer auf Basis der sogenannten Einheitswerte ermittelt. Problem dabei ist, dass diese Werte auf über 50 Jahre alten Wertverhältnissen beruhen. Letztmalig wurden diese Einheitswerte in den alten Bundesländern zum 1.1.1964 festgestellt. In den neuen Bundesländern war die Wertfeststellung letztmalig zum 1.1.1935 und liegt damit bereits über 80 Jahre zurück.

Neue Bewertungsverfahren

Für die Grundsteuer sollen nun eigene Bewertungsvorschriften geschaffen werden. An eine Verwendung der gemeinen Werte von Grundstücke sowie der dafür vorhandenen Bewertungsverfahren, die derzeit unter anderem für die Erbschaftsteuer und als Ersatzbemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer zu ermitteln sind, ist nicht gedacht. Stattdessen sieht der derzeitige Entwurf eigene Bewertungsverfahren für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke und für privat oder betrieblich genutzte Grundstücke vor.

Bewertung privater oder betrieblich genutzter Grundstücke nach dem Kostenwert

Für private oder betrieblich genutzte Grundstücke soll ein sog. Kostenwert ermittelt werden, der künftig den Einheitswert als Teil der grundsteuerlichen Bemessungsgrundlage ablöst.

Der Kostenwert unbebauter Grundstücke soll sich dabei regelmäßig nach der Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwerten bestimmen.

Bei bebauten Grundstücken setzt sich der Kostenwert aus dem Bodenwert und dem Gebäudewert zusammen. Der Bodenwert entspricht dabei dem Wert des unbebauten Grundstücks. Der Gebäudewert ergibt sich aus den Grundsteuer-spezifischen Pauschalherstellungskosten und der Brutto-Grundfläche des Gebäudes, vermindert um die Alterswertminderung. Die Alterswertminderung ist dabei auf 70% begrenzt.

Erstmalige Bewertung zum 1.1.2022

Die erste Neubewertung nach den neuen Bewertungsregelungen soll auf den 1.1.2022 erfolgen. Anschließend soll grundsätzlich alle 6 Jahre eine neue Wertfeststellung erfolgen, wenn der neue Wert bestimmte Wertgrenzen übersteigt. Für die Bewertung zum 1.1.2022 müssen die betroffenen Steuerpflichtigen eine Erklärung ohne vorherige Aufforderung durch das Finanzamt abgeben.

Hinweis:

Die Grundsteuerreform stellt eines der ambitioniertesten Projekte in den nächsten 10 Jahren dar. Für jedes Grundstück in Deutschland müssen neue Werte festgestellt werden. Für jedes Grundstück müssen Steuererklärungen und Steuerbescheide angefertigt werden. Auch wenn dabei vieles automatisiert werden soll, stehen die Steuerpflichtigen und deren Berater auf der einen Seite und die Finanzverwaltung auf der anderen Seite vor einer der größten Herausforderungen der letzten Jahre. Der Gesetzentwurf selbst geht von **35.000.000** Grundstücken aus, für die neue Werte festgestellt werden müssen. Jeder Grundstückseigentümer in Deutschland ist davon betroffen. Diese Herkulesaufgabe muss neben den ohnehin bereits komplexen anderen steuerlichen Pflichten bewältigt werden.

Dafür steht eine ausreichende Übergangsfrist zur Verfügung. Doch diese Zeit sollte auch frühzeitig für die Vorbereitung zur Datenermittlung genutzt werden. Hier bietet es sich an, frühzeitig das Projekt anzugehen, wenn der Gesetzentwurf tatsächlich zum Gesetz geworden ist.

Haben Sie Fragen? Kontaktieren Sie gerne: [Nikolay Herber](#)

Practice Group: [Steuerrecht & Private Clients](#)