

/ Reform der Grundsteuer: Finanzminister der Länder und des Bundes einigen sich auf Eckpunkte

06.02.2019

Steuerrecht | Real Estate Investment Group | Regulierung & Governmental Affairs

Anfang Februar 2019 haben sich der Bundesfinanzminister und die Finanzminister der Länder auf die Eckpunkte der Grundsteuerreform 2019 verständigt. Die Zeit drängt. Zwar hat das BVerfG dem Gesetzgeber eine Frist bis zum 31.12.2019 gesetzt, um die Bewertungsverfahren für Zwecke der Grundsteuer neu zu regeln. Doch dieses Gesetzgebungsverfahren birgt angesichts der Anzahl der neu zu bewertenden Grundstücke (Schätzungen gehen von ca. 35 Mio. Grundstücke aus) und der Tatsache, dass die Grundsteuer für die Kommunen in Deutschland eine der wichtigsten Einnahmequelle darstellt, ein erhebliches Konfliktpotenzial. Mit erheblichen Diskussionen ist im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens noch zu rechnen.

Die nun gefundenen wesentlichen Eckpunkte lassen sich wie folgt darstellen:

Bewertung von Wohngrundstücken

Ein wesentlicher Streitpunkt war bisher die Bewertung von Wohngrundstücken. Laut dem Eckpunktepapier soll die Wertermittlung von Wohngrundstücken an den durchschnittlichen Nettokaltmieten anknüpfen. Anstelle der durchschnittlichen Nettokaltmiete soll die **tatsächlich vereinbarte Nettokaltmiete** angesetzt werden, wenn diese bis zu 30% unterhalb der durchschnittlichen Nettokaltmiete liegt. Überlässt der Eigentümer dem Mieter die Grundstücke zu einer Nettokaltmiete, die über 30% unterhalb der durchschnittlichen Nettokaltmiete liegt, ist die um **30% geminderte durchschnittliche Nettokaltmiete** anzusetzen.



Durch diese Regelung wird unter anderem sichergestellt, dass im Grundsatz die tatsächlich vereinbarte Nettokaltmiete, mindestens aber 70% der durchschnittlichen Nettokaltmiete, in die Grundstücksbewertung mit einfließt. Somit führen Grundstücke mit hoher Miete auch zu einer höheren Grundsteuer.

Noch nicht ganz eindeutig ist das Eckpunktepapier für den Fall, in dem die tatsächlich vereinbarte Nettokaltmiete über der durchschnittlichen Nettokaltmiete liegt. Ist in diesem Fall die durchschnittliche Nettokaltmiete oder die tatsächlich vereinbarte Miete anzusetzen? Hier muss der endgültige Gesetzentwurf abgewartet werden.

Baujahr

Das Eckpunktepapier weist auch dem Baujahr als notwendigen Bewertungsparameter eine wichtige Bedeutung zu. Auf eine konkrete Darstellung der Einbeziehung des Baujahrs in die Grundstücksbewertung verzichtet das Eckpunktepapier noch. Es wird lediglich für vor 1948 erbaute Gebäude angeführt, dass aus Vereinfachungsgründen in der Erklärung die Angabe „Gebäude

erbaut vor 1948“ genügen soll. Es ist zu erwarten, dass das Baujahr in der Bewertung durch eine Art Altersabschlag einbezogen wird.

Grund & Boden

Ausgangspunkt für die Bewertung von Grund und Boden sollen - wie bei den erbschaftsteuerlichen Grundstücksbewertungsverfahren - die Bodenrichtwerte sein. Hier ist vorgesehen, dass die Finanzverwaltung ergänzende Vorgaben zur Bestimmung der Bodenrichtwertzonen machen können. Zudem soll es für die Gutachterausschüsse möglich sein, Bodenrichtwertzonen zu noch größeren Zonen zusammenzufassen. Für Kommunen, deren mittleres Bodenwertniveau unter dem Landesdurchschnitt Wohnen liegt, soll optional das für die Kommune ermittelte „mittlere Bodenwertniveau“ als „Ortsdurchschnittswert“ angesetzt werden können (De-minimis-Regelung).

Bewertung von Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken

Laut dem Eckpunktepapier sind auch Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke grundsätzlich mit dem Ertragswertverfahren zu bewerten. Nur soweit weder tatsächlich vereinbarte Mieten vorliegen noch ortsübliche Mieten ermittelt werden können, soll anstelle des Ertragswertverfahrens ein gegenüber dem geltenden Recht vereinfachtes Sachwertverfahren anzuwenden sein. Hierbei sollen nur 8 statt der bisher 30 Angaben notwendig sein.

Steuermesszahl

Die bisherige Berechnung der Grundsteuer als Produkt aus Hebesatz, Steuermesszahl und Grundstückswert soll beibehalten werden. Da nach dem Eckpunktepapier die Grundsteuer aufkommensneutral reformiert werden soll, muss unter der Annahme konstanter Hebesätze der Kommunen die Steuermesszahl angepasst werden. Unter dieser Prämisse hätten laut dem Eckpunktepapier erste grobe Berechnungen ergeben, dass sich die Steuermesszahl von derzeit 3,5 von Tausend (3,5‰) auf 0,325 von Tausend (0,325‰) reduzieren könnte.

Es ist allerdings auch nicht auszuschließen, dass die genaue Steuermesszahl erst in einigen Jahren konkret feststeht, wenn mehr und bessere Ergebnisse der Neubewertungen vorliegen.

Grundsteuer A und C

Für die Grundsteuer A der Land- und Forstwirtschaft wird ein Ertragswertverfahren eingeführt. Hier will man sich an einem im Jahr 2016 als Gesetzentwurf des Bundesrats eingeführten Konzept orientieren (BR-Drs. 515/16). Zudem sollen die Kommunen die Möglichkeit erhalten, eine Grundsteuer C auf unbebaute baureife Grundstücke zu erheben.

Zusammenfassung

Das nun vorliegende Eckpunktepapier stellt eine erste Vereinbarung über die bevorstehende Grundsteuerreform dar. Konkrete Ausgestaltungen oder Gesetzesformulierungen fehlen noch. Hier muss der Gesetzentwurf noch abgewartet werden.

Feststeht allerdings bereits heute, dass die Reform der Grundsteuer zu einem erheblichen Aufwand sowohl auf Seiten der Steuerpflichtigen als auch der Finanzverwaltung führen wird. Schätzungen gehen davon aus, dass ca. 35 Mio. Grundstücke neu bewertet werden müssen. Obwohl das Grundsteueraufkommen konstant gehalten werden soll, ist zu erwarten, dass es im jeweiligen Einzelfall Gewinner und Verlierer geben wird. Auch die Kommunen, für die die Grundsteuer eine erhebliche Einnahmequelle ist, werden sich über die Bundesländer in dieses Gesetzgebungsverfahren einbringen. Hier ist im Gesetzgebungsverfahren mit einem erheblichen Diskussionsbedarf zu rechnen. Neben der Prämisse der Aufkommensneutralität wird auch dem Aufwand, den jedes Verfahren verursacht, eine erhebliche Bedeutung zukommen. Zudem kann auch die Frage aufkommen, wer in Zukunft die Grundsteuer wirtschaftlich zu tragen hat. Wird die Grundsteuer wie bisher auf die Mieter umgewälzt, kann dies zu einer weiteren Erhöhung der Mieten führen.

Das weitere Gesetzgebungsverfahren bleibt damit spannend. Ein genauer Zeitplan für das Gesetzgebungsverfahren steht derzeit noch nicht fest. Angesichts der vielfältigen Fragestellungen ist allerdings damit zu rechnen, dass das Gesetzgebungsverfahren erst am Ende des Jahres abgeschlossen sein wird.

Haben Sie Fragen? Kontaktieren Sie gerne: [Georg Edelmann](#) oder [Dr. Carsten Heinz](#)
Practice Groups: [Steuerrecht](#) ; [Real Estate Investment Group](#)

Contact Person



Georg Edelmann

Co-Leiter Steuerrecht

Mitglied der Practice Group Gesellschaftsrecht/Mergers & Acquisitions
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

T +49 89 28628169



Dr. Carsten Heinz

Co-Leiter Steuerrecht

Mitglied der Practice Group Private Equity
Steuerberater

T +49 30 2094 2074