Die Reform der Grundsteuer

72. BERLINER STEUERGESPRÄCH

"Die Reform der Grundsteuer"

Mit seinem Urteil vom 10. April 2018 hat das Bundesverfassungsgericht die Einheitsbewertung zur Bemessung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und den Gesetzgeber verpflichtet, eine Neuregelung spätestens bis zum 31. Dezember 2019 zu treffen. Derzeit ringen Bund und Länder noch unter wachsendem Zeitdruck um ein konsensfähiges Reformkonzept, da nach dem Ablauf der Neuregelungsfrist die Erhebung der Grundsteuer vollständig entfiele. Ein erhebliches Defizit in den Haushalten der Kommunen wäre die Folge.

Ein weiterer Grund zur Eile ist die bis zum 31. Dezember 2024 gesetzte Umsetzungsfrist. Mit der Umsetzung einer neuen Berechnungsmethode, ob Verkehrswert-, Flächen- oder Kostenwertmodell, ist ein erheblicher Verwaltungsaufwand verbunden. Sämtliche Grundstücke müssten neu bewertet werden, der Zeit- und Kostenaufwand hierfür ist je nach Reformmodell enorm. Fraglich ist derzeit außerdem noch, ob die diskutierten Reformmodelle in der Lage sein werden, die Gesamthöhe der Steuerbelastung auf dem jetzigen Stand zu belassen.

Über die Zukunft der Grundsteuer, die Vor- und Nachteile der diskutierten Reformmodelle und die Gründe für die Schwierigkeiten bei einer fristgerechten Konsensfindung wollen wir im Rahmen des 72. Steuergesprächs mit den Referenten, den Podiumsgästen und dem Auditorium diskutieren.

16. September 2019, 17.30 Uhr
Haus der Deutschen Wirtschaft
Breite Straße 29, 10178 Berlin

Podiumsgäste:
MinDir Volker Freund (Bayer. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, München)
Prof. Dr. Roman Seer (Universität Bochum)
Verena Göppert (Deutscher Städtetag, Berlin)
Dr. Stefan Breinersdorfer (Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz, Mainz)
Prof. Dr. Wolfram Scheffler (Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg)
Andreas Schmitt (BASF SE, Ludwigshafen)

Podiumsleiterin:
Dr. Monika Wünnemann (Bundesverband der Deutschen Industrie e.V.)

Volker Freund

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen

und für Heimat

Darüber reden wir heute …

1
- Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG)

2
- Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung

3
- Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes (Artikel 72, 105 und 125b)

Deutscher Bundestag
19. Wahlperiode

Drucksache 19/11085
26.08.2019

Gesetzentwurf
der Fraktionen der CDU/CSU und SPD

Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts
(Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG)

A. Problem und Ziel

Mit dem Urteil vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12 – hat das Bundesverfassungsgericht die §§ 19, 20, 21, 22, 23, 27, 76, 79 Absatz 5 sowie § 93 Absatz 1 Satz 2 des Bewertungsgesetzes in Verbindung mit Artikel 2 Absatz 1 Satz 1 und Satz 3 des Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes in der Fassung des Artikels 2 des Gesetzes vom 22. Juli 1970 (BGBl. I S. 1118), soweit sie bebaute Grundstücke außerhalb des Bereichs der Land- und Forstwirtschaft und außerhalb des in Artikel 3 des Einigungsvertrags genannten Gebiets betreffen, jedenfalls seit dem 1. Januar 2002 für unvereinbar mit Artikel 3 Absatz 1 des Grundgesetzes (GG) erklärt. Dem Gesetzgeber hat das Bundesverfassungsgericht eine Frist zur Neuregelung spätestens bis zum 31. Dezember 2019 gesetzt. Bis zu diesem Zeitpunkt dürfen die als unvereinbar mit Artikel 3 Absatz 1 GG festgestellten Regeln über die Einheitsbewertung weiter angewandt werden. Nach Verkündung einer Neuregelung dürfen die beanstandeten Regelungen für weitere fünf Jahre ab der Verkündung, längstens aber bis zum 31. Dezember 2024, angewandt werden.

Bei der Umsetzung der Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts soll unter Wahrung der dem Bund derzeit nach dem Grundgesetz zustehenden Gesetzgebungskompetenz an das bestehende Bewertungs- und Grundsteuersystem angeknüpft werden. Der Gesetzentwurf zielt daher auf eine verfassungskonforme, rechtssichere und zeitgemäße Fortentwicklung der Grundsteuer und der damit verbundenen Bewertung der Grundsteuerobjekte, um die Grundsteuer als verlässliche Einnahmequelle der Kommunen zu erhalten. Da die Gesetzgebungskompetenz des Bundes in der Wissenschaft nicht einheitlich beurteilt wird, soll diese unzweifelhaft abgesichert werden. Dazu erhält der Bund mit der zeitgleich eingebrachten Grundgesetzänderung uneingeschränkt die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz zur Regelung der Grundsteuer. Zeitgleich wird den Ländern über eine Ergänzung in Artikel 72 Absatz 3 GG eine umfassende abweichende Regelungskompetenz eröffnet. Nicht beabsichtigt ist eine strukturelle Erhöhung des Grundsteueraufkommens. An die Gemeinden wird daher appelliert, die aus der Neubewertung des Grundbesitzes resultierenden Belastungsverschiebungen durch eine gegebenenfalls erforderliche Anpassung des Hebesatzes auszugleichen, um ein konstantes Grundsteueraufkommen zu sichern. Die Bundesregierung erwartet

Bundesrat

Drucksache 354/19

09.08.19

Fz - AV - In - R - Wi - Wo

Gesetzentwurf
der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz - GrStRefG)

A. Problem und Ziel

Mit dem Urteil vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12 – hat das Bundesverfassungsgericht die §§ 19, 20, 21, 22, 23, 27, 76, 79 Absatz 5 sowie § 93 Absatz 1 Satz 2 des Bewertungsgesetzes in Verbindung mit Artikel 2 Absatz 1 Satz 1 und Satz 3 des Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes in der Fassung des Artikels 2 des Gesetzes vom 22. Juli 1970 (BGBl. I S. 1118), soweit sie bebaute Grundstücke außerhalb des Bereichs der Land- und Forstwirtschaft und außerhalb des in Artikel 3 des Einigungsvertrags genannten Gebiets betreffen, jedenfalls seit dem 1. Januar 2002 für unvereinbar mit Artikel 3 Absatz 1 des Grundgesetzes erklärt. Dem Gesetzgeber hat das Bundesverfassungsgericht eine Frist zur Neuregelung spätestens bis zum 31. Dezember 2019 gesetzt. Bis zu diesem Zeitpunkt dürfen die als unvereinbar mit Artikel 3 Absatz 1 des Grundgesetzes festgestellten Regeln über die Einheitsbewertung weiter angewandt werden. Nach Verkündung einer Neuregelung dürfen die beanstandeten Regelungen für weitere fünf Jahre ab der Verkündung, längstens aber bis zum 31. Dezember 2024 angewandt werden.

Bei der Umsetzung der Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts soll unter Wahrung der dem Bund derzeit nach dem Grundgesetz zustehenden Gesetzgebungskompetenz an das bestehende Bewertungs- und Grundsteuersystem angeknüpft werden. Der Gesetzentwurf zielt daher auf eine verfassungskonforme, rechtssichere und zeitgemäße Fortentwicklung der Grundsteuer und der damit verbundenen Bewertung der Grundsteuerobjekte, um die Grundsteuer als verlässliche Einnahmequelle der Kommunen zu erhalten. Da die Gesetzgebungskompetenz des Bundes in der Wissenschaft nicht einheitlich beurteilt wird, soll diese unzweifelhaft abgesichert werden. Dazu erhält der Bund mit der zeitgleich eingebrachten Grundgesetzänderung uneingeschränkt die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz zur Regelung der Grundsteuer. Zeitgleich wird den Ländern über eine Ergänzung in Artikel 72 Absatz 3 GG eine umfassende abweichende Regelungskompetenz eröffnet. Nicht beabsichtigt ist eine strukturelle Erhöhung des Grundsteueraufkommens. An die Gemeinden wird daher appelliert, die aus der Neubewertung des Grundbesitzes resultierenden Belastungsverschiebungen durch eine gegebenenfalls erforderliche Anpassung des Hebesatzes auszugleichen, um ein konstantes Grundsteueraufkommen zu sichern. Die Bundesregierung erwartet deshalb auch, dass Kommunen in einem Haushaltssicherungsverfahren landesrechtlich nicht die Möglichkeit verwehrt wird, ihre Hebesätze zur Wahrung der Aufkommensneutralität entsprechend anzupassen.

Fristablauf: 20.09.19

1

Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG)

Leitmotive des Reformmodells

- Steuerpolitische Ziele
  - Sicherung des bisherigen Grundsteueraufkommens
  - Keine Erhöhung desselben
- Systementscheidung
  - Erhaltung des Bewertungs- und Grundsteuerrechts in seiner Grundstruktur
    - System von Haupt- und Nachfeststellung sowie Wert-, Art- und Zurechnungsfortschreibung
    - Übernahme der bisherigen Bewertungsmethoden
    - Dreistufiges Besteuerungsverfahren mit Grundsteuerwertfeststellung sowie Steuermessbetrags- und Grundsteuerfestsetzung
  - Fortentwicklung nach Maßgabe der vom Bundesverfassungsgericht gestellten „Hausaufgaben“
    - Wertabhängiges Grundsteuermodell mit dem „Bewertungsziel eines objektiv-realen Grundsteuerwerts als Bemessungsgrundlage für eine relations- und realitätsgerechte Besteuerung“

Die neue Bemessungsgrundlage – Allgemeines

- Bezeichnung der Bemessungsgrundlage => **nicht mehr** EW, sondern **Grundsteuerwert** (§ 13 Abs. 1 Satz 2 GrStGE)
- Zwei Vermögensarten (§ 218 Satz 1 BewGE)
  - Land- und forstwirtschaftliches Vermögen (Nr. 1 => § 232 BewGE)
  - Grundvermögen (Nr. 2 => § 243 BewGE)
- Hauptfeststellungen
  - **Nicht mehr** alle 6, sondern alle **7 Jahre** (§ 221 Abs. 1 BewGE)
  - Erstmalige Durchführung auf den **1.1.2022** (§ 266 Abs. 1 BewGE)

Die neue Bemessungsgrundlage – Unbebaute Grundstücke

Geltendes Recht		Grundsteuer-Reformgesetz	
	Grundstücksfläche in m^2		Grundstücksfläche in m^2
x	Verkehrswert per 1.1.1964	x	Bodenrichtwert[1, 2]
=	**Bodenwert** (§§ 9, 17 Abs. 3 BewG)	=	**Bodenwert**[3] (§§ 247 BewGE, 196 BauGB)

Erläuterungen siehe Arbeitsunterlage „Grundsteuerreform 2019“, Seite 44

Die neue Bemessungsgrundlage – Bebaute Grundstücke (1)

- Ermittlung des Grundsteuerwerts bebauter Grundstücke im Ertragswert- oder Sachwertverfahren (§ 250 Abs. 1 BewGE)
- Ertragswertverfahren (§ 250 Abs. 2 BewGE)
  - Einfamilienhäuser
  - Zweifamilienhäuser
  - Mietwohngrundstücke
  - Wohnungseigentum
- Sachwertverfahren (§ 250 Abs. 3 BewGE)
  - Geschäftsgrundstücke (gewerbliche Nutzung > 80 %)
  - Gemischt genutzte Grundstücke (20 % < gewerbliche Nutzung < 80 %)
  - Teileigentum
  - Sonstige bebaute Grundstücke

Die neue Bemessungsgrundlage – Bebaute Grundstücke (2)

Ertragswertverfahren

Geltendes Recht	
	Jahresrohmiete (§ 79 BewG)
x	Vervielfältiger (§ 80 BewG i. V. m. Anlagen 3–8 BewG)
–/+	Zu-/Abschläge (§§ 81 f. BewG)
=	**Grundstückswert** (§ 78 BewG)

	Grundsteuer-Reformgesetz	
		Grundstücksfläche in m²
	x	Bodenrichtwert
	=	Bodenwert[1] (§§ 247 BewGE, 196 BauGB)
	x	Umrechnungskoeffizient bei EFH und ZFH[2] (§ 257 Abs. 1 Satz 2 BewGE i. V.m. Anlage 36 BewGE)
	x	Abzinsungsfaktor[3, 4, 5] (§ 257 Abs. 2 BewGE i. V.m. Anlage 41 BewGE)
①	=	**Abgezinster Bodenwert** (§ 257 BewGE)
		Rohertrag des Grundstücks[6] (§ 254 BewGE i. V. m. Anlage 39 BewGE)
	–	Bewirtschaftungskosten[7] (§ 255 BewGE i. V. m. Anlage 40 BewGE)
+	=	Reinertrag des Grundstücks (§ 253 Abs. 1 BewGE)
	x	Vervielfältiger[8] (§ 253 Abs. 2 BewGE i. V. m. Anlagen 37 und 38 BewGE)
②	=	**Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks** (§ 253 Abs. 2 BewGE)
=		**Grundsteuerwert**[9] (§ 252 BewGE)

Erläuterungen siehe Arbeitsunterlage „Grundsteuerreform 2019“, Seite 46 ff.

Folien 9, 10

Die neue Bemessungsgrundlage – Bebaute Grundstücke (3)

Ertragswertverfahren

- Rohertrag des Grundstücks (§ 254 BewGE)
  - Durchschnittliche monatliche Nettokaltmieten aus Mikrozensus des Statistischen Bundesamts abgeleitet (Anlage 39 Teil I zum BewGE)
  - Weitere Differenzierung nach 6 gemeindescharfen Mietniveaustufen (Anlage 39 Teil II zum BewGE)

Schaubild siehe nächste Folie

Die neue Bemessungsgrundlage – Bebaute Grundstücke (4)

Ertragswertverfahren

Monatliche Nettokaltmieten in €/m²
(Wertverhältnisse Stand 1. Januar 2022)

Land	Gebäudeart	Wohnfläche	Baujahr des Gebäudes				
			Bis 1948	1949–1978	1979–1990	1991–2000	Ab 2000
A-/B-Land	Einfamilienhaus	< 60 m²					
		60 m² – 100 m²					
		ab 100 m²					
	Zweifamilienhaus	< 60 m²					
		60 m² – 100 m²					
		ab 100 m²					
	Mehrfamilienhaus (> 2 Wohnungen)	< 60 m²					
		60 m² – 100 m²					
		ab 100 m²					

+/-

Mietniveaustufen*

Mietniveaustufe	Abschlag	Zuschlag
1	– 22,5 %	
2	– 10,0 %	
3	+/– 0 %	
4		+ 10,0 %
5		+ 20,0 %
6 und höher		+ 32,5 %

* Die gemeindebezogene Einordnung in die Mietniveaustufen ergibt sich aus dem *Entwurf einer Verordnung zur Durchführung des § 254 Absatz 2 des Bewertungsgesetzes* (Ermächtigung in § 263 Abs. 2 BewGE). Grundlage der Einordnung ist § 12 des Wohngeldgesetzes i. V. m. Absatz 3 und Anlage Wohngeldverordnung.

Die neue Bemessungsgrundlage – Bebaute Grundstücke (5)

Sachwertverfahren

Geltendes Recht			
			Grundstücksfläche in m²
		x	Verkehrswert per 1.1.1964
①	=	**Bodenwert** (§§ 84, 9, 17 Abs. 3 BewG)	
			Umbauter Raum in m³ (Anlage 12 BewRGr)
		x	Durchschnittliche Herstellungskosten des Jahres 1958, umgerechnet auf 1.1.1964 (§ 85 Satz 1 und 2, Anlagen 14–16 BewRGr)*
		=	Gebäudenormalherstellungswert (§ 85 Satz 2 BewG)
+		–	Absetzungen für Wertminderung (§ 85 Satz 3 BewG) wegen • Alters des Gebäudes (§ 86 BewG) • Baulicher Mängel und Schäden (§ 87 BewG)
		=	Gebäudesachwert (§ 85 Satz 3 BewG)
		–	Abschläge (§§ 85 Satz 4, 88 Abs. 1 und 2 BewG)
		+	Zuschläge (§§ 85 Satz 4, 88 Abs. 1 und 3 BewG)
②	=	**Gebäudewert** (§ 83 Satz 1 BewG)	
+ ③		**Wert der Außenanlagen** (§ 89 BewG)	
	=	**Ausgangswert** (§ 83 Satz 1 BewG)	
	x	Wertzahl (§§ 83 Satz 2, 90 BewG)	
	=	**Grundstückswert** (§ 83 BewG)	

* Die durchschnittlichen Raummeterpreise ergeben sich aus den **Anlagen 14–16** der BewRGr. Die dort genannten Werte berücksichtigen bereits die Fortschreibung auf die Baupreisverhältnisse vom 1.1.1964.

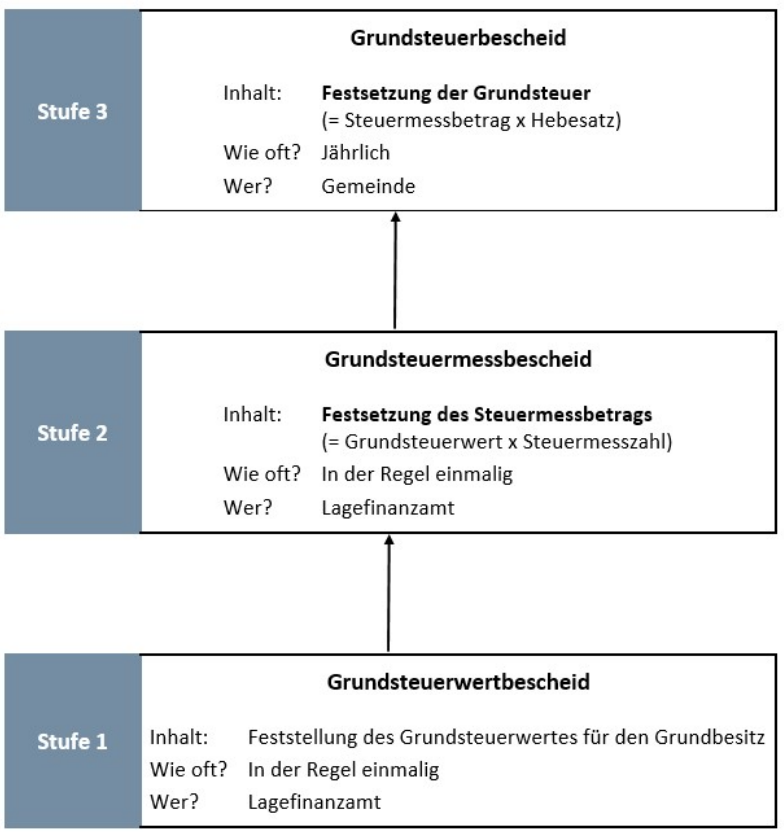
Grundsteuer-Reformgesetz			
			Grundstücksfläche in m²
		x	Bodenrichtwert
①	=	**Bodenwert**[1] (§§ 258 Abs. 2, 247 BewGE)	
			Brutto-Grundfläche in m²[2] (§ 259 Abs. 2 BewGE)
		x	Normalherstellungskosten[3], auf den Bewertungsstichtag angepasst[4] (§ 259 Abs. 1, 2 und 3 BewGE i. V. m. Anlage 42 BewGE)
+		=	Gebäudenormalherstellungswert (§ 259 Abs. 2 BewGE)
		–	Alterswertminderung (§ 259 Abs. 4 i. V. m. Anlage 38 BewGE)
②	=	**Gebäudesachwert** (§ 258 Abs. 1 Satz 1 BewGE)	
	=	**Vorläufiger Sachwert** (§ 258 Abs. 3 Satz 1 BewGE)	
	x	Wertzahl[5] (§ 260 BewG i. V. m. Anlage 43 BewGE)	
	=	**Grundsteuerwert** (§ 258 Abs. 3 Satz 2 BewGE)	

Erläuterungen siehe Arbeitsunterlage „Grundsteuerreform 2019“, Seite 50

Steuermesszahlen

- Steuermesszahl für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft => **0,55 ⁰/₀₀** (§ 14 GrStGE)
- Steuermesszahl für Grundstücke => **0,34 ⁰/₀₀** (§ 15 Abs. 1 GrStGE)
- **Ermäßigung** der Steuermesszahl **um 25 %** (§ 15 Abs. 2 und 3 GrStGE)
  - Zusätzliche Investitionsanreize zur Schaffung von Wohnraum
  - Positive Beeinflussung der Bau- und Wohnungswirtschaft in denjenigen Fällen, bei denen die günstige Versorgung der Bevölkerung mit Hauptzweck ist.

Besteuerungsverfahren



Beispiel zur Berechnung der Grundsteuer – Das Einfamilienhaus im Münchner Osten (Trudering)

Das Einfamilienhaus im Münchner Osten (Trudering) (1)

		Grundstücksfläche	Bodenrichtwert	Gebäudeart	Wohnfläche	Baujahr[1]	Garagen
		1.500 m²	1.850 Euro[2]	EFH	200 m²	1996	2
Vom Steuerpflichtigen zu erklären	GrStRefGE	☒	☒	☒	☒	☒	☒
	Bayerische Einfach-Grundsteuer	☒	–	–	☒	–	–[3]

Anmerkung:

Den Unterschied zwischen dem GrStRefGE und Bayerischer Einfach-Grundsteuer dahingehend zu marginalisieren, dass der Erklärungsaufwand des Steuerpflichtigen bei jenem nur geringfügig höher sei als bei diesem, trifft nicht den Kern des Problems. Die sogleich folgende Aufschlüsselung der Berechnungsschritte zeigt, dass die Herleitung des Ergebnisses bis zum Grundsteuerwert beim GrStRefGE von erheblich größerer Komplexität ist, für den Steuerpflichtigen bei vertiefter Befassung mit den Rechtsgrundlagen zwar möglich ist, ein Laie im Regelfall aber daran scheitern wird.

[1] Nach § 253 Abs. 2 Satz 3 BewGE kommt zur Notwendigkeit der Baujahrerklärung gegebenenfalls die Notwendigkeit hinzu, eine Verlängerung der Restnutzungsdauer des Gebäudes zu bestimmen, wenn nach der Bezugsfertigkeit des Gebäudes Veränderungen eingetreten sind, die dessen wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wesentlich verlängert haben. In der Begründung (BT-Drs. 19/11085, 114/BR-Drs 354/19, 123) finden sich zwar der Hinweis auf Kernsanierung bzw. Entkernung, nicht aber Erläuterungen zur Konkretisierung des Verlängerungszeitraums.

[2] Bei Geschossflächenzahl 0,4 (Stichtag: 31.12.2018).

[3] Bei räumlichem Zusammenhang mit dem Wohngebäude.

16. September 2019 72. Berliner Steuergespräch 42

Das Einfamilienhaus im Münchner Osten (Trudering) (2)

	Grundstücksfläche in m²		1.500	
x	Bodenrichtwert		1.850	
=	Bodenwert (§§ 247 BewGE, 196 BauBG)			2.775.000
x	Umrechnungskoeffizient bei EFH und ZFH (257 Abs. 1 Satz BewGE i. V. m. Anlage 36 BewGE)		0,74	2.053.500
x	Abzinsungsfaktor (§ 257 Abs. 2 BewGE i. V. m. Anlage 41 BewGE)			0,4475
	• Liegenschaftszinssatz (§ 256 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und Abs. 2 Satz 2 BewGE)	1,5 %		
	• Restnutzungsdauer des Gebäudes (§ 253 Abs. 2 Satz 3 BewGE i. V. m. Anlage 38 BewGE)	54 Jahre		
	– Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
	– Alter des Gebäudes am 1.1.2022	26 Jahre		
① =	**Abgezinster Bodenwert** (§ 257 BewGE)			**918.941**

16. September 2019 72. Berliner Steuergespräch 43

Das Einfamilienhaus im Münchner Osten (Trudering) (3)

	Rohertrag des Grundstücks (§ 254 BewGE i. V. m. Anlage 39 BewGE)				
	1. Nettokaltmiete in €/m²/Monat	6,43			
x	Wohnfläche in m²	200			
x	Monate	12			
=	Jahresnettokaltmiete Wohnfläche		15.432		
+	2. 2 Garagen Nettokaltmiete à 35,00 €/Monat (Festwert)	70			
x	Monate	12			
=	Jahresnettomiete Garagen		840		
	Jahresmiete Wohnfläche + Garagen			16.272	
* +	Zuschlag Mietniveaustufe 6 und höher => 32,5 % von 16.272			5.288	
=	Jährlicher Rohertrag				21.560
–	Bewirtschaftungskosten => 21 % der Jahresmiete (§ 255 BewGE i. V. m. Anlage 40 BewGE)				4.527
=	Reinertrag des Grundstücks (§ 252 Abs. 1 BewG)				17.033
x	Vervielfältiger (§ 253 Abs. 2 BewGE i. V. m. Anlagen 37 und 38 BewGE)				36,83
	• Liegenschaftszinssatz (§ 256 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und Abs. 2 Satz 2 BewGE)	1,5 %			
	• Restnutzungsdauer des Gebäudes (§ 253 Abs. 2 Satz 3 BewGE i. V. m. Anlage 38 BewGE	54 Jahre			
	– Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre			
	– Alter des Gebäudes am 1.1.2022	26 Jahre			
② =	**Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks** (§ 251 Abs. 2 BewGE)				627.325
=	**Grundstueuerwert** (§ 252 BewGE)				**1.546.266**
➡	**Grundsteuerwert** auf volle hundert Euro abgerundet (§ 230 BewGE)				**1.546.200**

16. September 2019 72. Berliner Steuergespräch 44

Das Einfamilienhaus im Münchner Osten (Trudering) (4)

	Mindestwertcheck (§ 251 BewGE)			
	Bodenwert (§ 247 BewGE)	2.775.000		
x	Umrechnungskoeffizient (251 Satz 2 BewGE)	0,74		
=	Angepasster Bodenwert		2.053.500	
x	Mindestwertfaktor (§ 251 Satz 1 BewGE)		0,75	
=	**Mindestwert**			1.540.125
	Grundsteuerwert vor Mindestwertcheck (§ 252 BewGE)			1.546.266
	Erhöhung durch Mindestwertschranke			**keine**

	Grundsteuerwert (§ 230BewGE)	1.546.200	
x	Steuermesszahl in ‰ (15 Abs. 1 Nr. 2 lit. a GrStGE)	0,34	
=	Steuermessbetrag (13 GrStGE)		**526**

	Steuermessbetrag (13 GrStGE)	**526**	
x	Hebesatz in % (§ 25 Abs. 1 GrStG)	535	
=	**Grundsteuer**		**2.814**

16. September 2019 72. Berliner Steuergespräch 45

Deutscher Bundestag
19. Wahlperiode

Drucksache 19/11086
26.06.2019

Gesetzentwurf
der Fraktionen der CDU/CSU und SPD

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung

A. Problem und Ziel

Insbesondere in Ballungsgebieten besteht ein erheblicher Wohnungsmangel. Die damit verbundene Wertentwicklung von Grundstücken wird vermehrt dazu genutzt, baureife Grundstücke als Spekulationsobjekt zu halten. Diese Grundstücke werden nur aufgekauft, um eine Wertsteigerung abzuwarten und die Grundstücke anschließend gewinnbringend wieder zu veräußern. Einer sachgerechten und sinnvollen Nutzung werden diese Grundstücke nicht zugeführt. Trotz des damit vorhandenen Baulands wird der erforderliche Wohnungsbau ausgebremst.

Ziel des Gesetzes ist es, den Kommunen zu ermöglichen, steuerliche Anreize bei der Grundsteuer zu setzen und damit baureife Grundstücke für eine Bebauung zu mobilisieren.

B. Lösung

Es wird für die Gemeinden die Möglichkeit der Festlegung eines erhöhten, einheitlichen Hebesatzes auf baureife Grundstücke eingeführt. Dadurch kann über die Grundsteuer ein finanzieller Anreiz geschaffen werden, die baureifen Grundstücke einer sachgerechten und sinnvollen Nutzung durch Bebauung zuzuführen. Der rein finanzielle Nutzen der Grundstücke als Spekulationsobjekte soll mittels des besonderen Hebesatzes auf baureife Grundstücke verringert werden.

C. Alternativen

Keine.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Inwieweit von der Möglichkeit zur Erhebung der Grundsteuer C durch die Gemeinden Gebrauch gemacht wird, kann im Vorraus nicht eingeschätzt werden. Dieser und die finanziellen Auswirkungen auf den Steuerzufkommen nicht ermittelbar.

Bundesrat

Drucksache 353/19

09.08.19

Fz - AV - In - Wi - Wo

Gesetzentwurf
der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung

A. Problem und Ziel

Insbesondere in Ballungsgebieten besteht ein erheblicher Wohnungsmangel. Die damit verbundene Wertentwicklung von Grundstücken wird vermehrt dazu genutzt, baureife Grundstücke als Spekulationsobjekt zu halten. Diese Grundstücke werden nur aufgekauft, um eine Wertsteigerung abzuwarten und die Grundstücke anschließend gewinnbringend wieder zu veräußern. Einer sachgerechten und sinnvollen Nutzung werden diese Grundstücke nicht zugeführt. Trotz des damit vorhandenen Baulands wird der erforderliche Wohnungsbau ausgebremst.

Ziel des Gesetzes ist es, den Kommunen zu ermöglichen, steuerliche Anreize bei der Grundsteuer zu setzen und damit baureife Grundstücke für eine Bebauung zu mobilisieren.

B. Lösung

Es wird für die Gemeinden die Möglichkeit der Festlegung eines erhöhten, einheitlichen Hebesatzes auf baureife Grundstücke eingeführt. Dadurch kann über die Grundsteuer ein finanzieller Anreiz geschaffen werden, die baureifen Grundstücke einer sachgerechten und sinnvollen Nutzung durch Bebauung zuzuführen. Der rein finanzielle Nutzen der Grundstücke als Spekulationsobjekte soll mittels des besonderen Hebesatzes auf baureife Grundstücke verringert werden.

Fristablauf: 20.09.19

2

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung

Ratio legis und Voraussetzungen

- Ziel des Gesetzes => baureife Grundstücke für eine Bebauung mobilisieren
- Voraussetzungen
  - Baureife Grundstücke (§ 25 Abs. 5 Satz 1 GrStGE) =>
    Unbebaute Grundstücke, die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaubar sind (§ 25 Abs. 5 Satz 2 GrStGE)
  - Lage der baureifen Grundstücke in Gebieten mit besonderem Wohnraumbedarf (§ 25 Abs. 5 Satz 1 GrStGE)
    - Von der Gemeinde in einer Karte nachzuweisen (§ 25 Abs. 5 Satz 4 GrStGE)
    - In einer Allgemeinverfügung öffentlich bekannt zu geben (§ 25 Abs. 5 Satz 4 GrStGE)
    - Besonderer Wohnraumbedarf zu begründen (§ 25 Abs. 5 Satz 5 GrStGE)

Rechtsfolgen

- Option für die Kommunen
  - Erhöhten, einheitlichen Hebesatz für baureife Grundstücke festlegen
  - Für **alle** entsprechenden Grundstücke

(§ 25 Abs. 5 Satz 6 GrStGE).

Deutscher Bundestag
19. Wahlperiode

Drucksache 19/11084
26.06.2019

Gesetzentwurf
der Fraktionen der CDU/CSU und SPD

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes (Artikel 72, 105 und 125b)

A. Problem und Ziel

Die Fraktionen der CDU/CSU und SPD haben einen Gesetzentwurf zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts vorgelegt, der die Vorgaben aus dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 (BVerfGE 148, 147) – (BGBl. I S. 531) – umsetzt.

Die Frage der Gesetzgebungskompetenz des Bundes für die notwendige Reform des Grundsteuer- und der Bewertungsgesetzes wird nicht einheitlich beantwortet. Es werden unterschiedliche Auffassungen zur Frage der Erforderlichkeit einer bundesgesetzlichen Regelung der Grundsteuer zur Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse oder zur Wahrung der Rechts- oder Wirtschaftseinheit im Bundesgebiet nach der seit dem 16. November 1994 geltenden Fassung des Artikels 72 Absatz 2 des Grundgesetzes (GG) vertreten. Artikel 125a Absatz 2 GG räumt dem Bund lediglich eine begrenzte Änderungskompetenz des fortgeltenden Bundesrechts unter Beibehaltung der wesentlichen Elemente ein, erlaubt aber keine grundlegende Neukonzeption der Materie.

Da die Gesetzgebungskompetenz des Bundes in der Wissenschaft nicht einheitlich beurteilt wird, soll diese unzweifelhaft abgesichert werden. Dazu erhält der Bund mit dieser Grundgesetzänderung uneingeschränkt die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz zur Regelung der Grundsteuer. Zeitgleich wird den Ländern über eine Ergänzung in Artikel 72 Absatz 3 GG eine umfassende abweichende Regelungskompetenz eröffnet. Dafür bestehen gute Gründe mit Blick auf das Ziel einer bundesgesetzlichen Grundlage. Zugleich bietet sich gerade die Grundsteuer aufgrund der Immobilität des Steuerobjekts und des bereits in der Verfassung vorhandenen kommunalen Hebesatzrechts dafür an, die Steuerautonomie der Länder zu stärken.

B. Lösung

Der Gesetzentwurf sieht eine Änderung des Grundgesetzes vor, um dem Bund ausdrücklich die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz für die Grundsteuer zu übertragen, ohne dass für deren Ausübung die Voraussetzungen der Artikels 72 Absatz 2 GG vorliegen müssen. Um den Ländern die Befugnis zu umfassenden abweichenden landesrechtlichen Regelungen einzuräumen, wird den Ländern für

Bundesrat

Drucksache 327/19

19.07.19

Fz - In - R - Wo

Gesetzentwurf
der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes (Artikel 72, 105 und 125b)

A. Problem und Ziel

Die Bundesregierung hat einen Gesetzentwurf zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts vorgelegt, der die Vorgaben aus dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 (BVerfGE 148, 147) - (BGBl I 2018, 531) - umsetzt.

Die Frage der Gesetzgebungskompetenz des Bundes für die notwendige Reform des Grundsteuer- und des Bewertungsgesetzes wird nicht einheitlich beantwortet. Es werden unterschiedliche Auffassungen zur Frage der Erforderlichkeit einer bundesgesetzlichen Regelung der Grundsteuer zur Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse oder zur Wahrung der Rechts- oder Wirtschaftseinheit im Bundesgebiet nach der seit dem 16. November 1994 geltenden Fassung des Artikels 72 Absatz 2 Grundgesetz (GG) vertreten. Artikel 125a Absatz 2 GG räumt dem Bund lediglich eine begrenzte Änderungskompetenz des fortgeltenden Bundesrechts unter Beibehaltung der wesentlichen Elemente ein, erlaubt aber keine grundlegende Neukonzeption der Materie.

Da die Gesetzgebungskompetenz des Bundes in der Wissenschaft nicht einheitlich beurteilt wird, soll diese unzweifelhaft abgesichert werden. Dazu erhält der Bund mit dieser Grundgesetzänderung uneingeschränkt die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz zur Regelung der Grundsteuer. Zeitgleich wird den Ländern über eine Ergänzung in Artikel 72 Absatz 3 GG eine umfassende abweichende Regelungskompetenz eröffnet. Dafür bestehen gute Gründe mit Blick auf das Ziel einer bundesgesetzlichen Grundlage. Zugleich bietet sich gerade die Grundsteuer aufgrund der Immobilität des Steuerobjekts und des bereits in der Verfassung vorhandenen kommunalen Hebesatzrechts dafür an, die Steuerautonomie der Länder zu stärken.

B. Lösung

Der Gesetzentwurf sieht eine Änderung des Grundgesetzes vor, um dem Bund ausdrücklich die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz für die Grundsteuer zu übertragen, ohne dass für deren Ausübung die Voraussetzungen des Artikels 72 Absatz 2 GG vorliegen müssen. Um den Ländern die Befugnis zu umfassenden abweichenden landesrecht-

Fristablauf: 20.09.19

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes (Artikel 72, 105 und 125b)

Anlass

- Unsicherheit über die Gesetzkompetenz des Bundes für eine Grundsteuerreform
- Art. 105 Abs. 2 i. V. m. Art. 72 Abs. 2 GG?
  - Art. 105 Abs. 2 GG
    Der Bund hat die konkurrierende Gesetzgebung über die übrigen Steuern, wenn ihm das Aufkommen dieser Steuern ganz oder zum Teil zusteht oder die Voraussetzungen des Art. 72 Absatz 2 vorliegen.
  - Art. 72 Abs. 2 GG
    Auf den Gebieten … hat der Bund das Gesetzgebungsrecht, wenn und soweit die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse im Bundesgebiet oder die Wahrung der Rechts- oder Wirtschaftseinheit im gesamtstaatlichen Interesse eine bundesgesetzliche Regelung erforderlich macht.
- Art. 125a Abs. 2 Satz 1 GG?
  Recht, das auf Grund des Artikels 72 Abs. 2 in der bis zum 15. November 1994 geltenden Fassung erlassen worden ist, aber wegen Änderung des Artikels 72 Abs. 2 nicht mehr als Bundesrecht erlassen werden könnte, gilt als Bundesrecht fort.
  Nur **Anpassungskompetenz** für fortgeltendes Bundesrecht – keine Befugnis zur grundlegenden Neukonzeption!

Vorgesehene Verfassungsänderungen – die „Öffnungsklausel“

- Ergänzung Art. 105 Abs. 2 GG
  Der Bund hat die konkurrierende Gesetzgebung über die Grundsteuer.
- Ergänzung Art. 72 Abs. 3 Satz 1 GG
  Hat der Bund von seiner Gesetzgebungszuständigkeit Gebrauch gemacht, können die Länder durch Gesetz hiervon abweichende Regelungen treffen über:
  …
  7. die Grundsteuer.
  Umfassende Kompetenz zur **Abweichungsgesetzgebung** – auch für die Grundsteuerbemessungsgrundlage!
- Ergänzung Art. 125b GG (neuer Absatz 3)
  Auf dem Gebiet des Artikels 72 Absatz 3 Satz 1 Nummer 7 darf abweichendes Landesrecht der Erhebung der Grundsteuer frühestens für Zeiträume ab dem 1. Januar 2025 zugrunde gelegt werden.

Zeitplan parlamentarische Beratungen

Regierungsbeschlüsse	21.06.2019
1. Lesung Bundestag	27.06.2019
1. Durchgang Bundesrat	20.09.2019
2./3. Lesung Bundestag	26./27.09.2019
2. Durchgang Bundesrat	18.10.2019 oder 08.11.2019

Was macht eigentlich Bayern? (1)

Für ein bürgernahes Bayern

menschlich
nachhaltig
modern

KOALITIONSVERTRAG
für die Legislaturperiode 2018 – 2023

CSU | FREIE WÄHLER

Wir **lehnen Steuererhöhungen jeder Art entschieden ab.** Wir sind uns einig: Das Geld ist am besten bei denjenigen aufgehoben, die es erwirtschaften – bei den hart arbeitenden Bürgerinnen und Bürgern und Unternehmen.

Wir setzen uns für einen festen Fahrplan für die komplette Abschaffung des Solidaritätszuschlags für alle ein. Eine Fortführung der Zusatzbelastung durch Integration in den Einkommensteuertarif lehnen wir ab.

Wir wollen, dass unsere Wirtschaft auch weiterhin wächst und gute Arbeitsplätze bietet. Wir setzen uns daher für eine mittelstandsfreundliche Unternehmenssteuerreform ein, um die Rahmenbedingungen für Investitionen in Deutschland zu verbessern.

Auf Bundesebene setzen wir uns für eine aufkommensneutrale Reform der Grundsteuer ein. Wir wollen ein wertunabhängiges Einfach-Grundsteuermodell.

Bei der Grunderwerbsteuer setzen wir uns für einen Freibetrag beim erstmaligen Erwerb von Wohnimmobilien ein.

Die Erbschaft- und Schenkungsteuer wollen wir regionalisieren. Eine Anhebung der persönlichen Freibeträge ist unser Ziel.

Wir wollen eine steuerliche Förderung von Forschung und Entwicklung, bei der insbesondere kleine und mittlere Unternehmen eine Steuergutschrift erhalten.

Wir setzen uns dafür ein, dass die Aufbewahrungspflicht für Steuerunterlagen von zehn auf sechs Jahre verkürzt wird.

4

Was macht eigentlich Bayern? (2)

„Es zeigt sich: Wo ein Wille ist auch ein Weg – das gilt für die ganze Große Koalition“, sagte Ministerpräsident Söder nach dem Kompromiss zufrieden.

(Handelsblatt vom 18. Juni 2019)

„In Bayern werden wir nun unser unbürokratisches Einfach-Grundsteuermodell umsetzen“, kündigte Bayerns Finanzminister Albert Füracker an.

(Handelsblatt vom 18. Juni 2019)

Zum Nachlesen: „Grundsteuerreform 2019“

… und wer hat Ihnen das alles erzählt?

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

Volker Freund
Ministerialdirigent
Leiter der Steuerabteilung

Odeonsplatz 4 · 80539 München
Telefon 089 2306-2314
Telefax 089 2306-2803
E-Mail: volker.freund@stmfh.bayern.de

1980–1989	Studium der Rechtswissenschaften in München
1986–1989	Rechtsreferendar
1989–1993	Referent im BayStMF
1993–1994	Lehrgang für Verwaltungsführung in der Bayer. Staatskanzlei
1994–1995	Tätigkeit an zwei bayerischen Finanzämtern
1995–1998	Referatsleiter in der Haushaltsabteilung des BayStMF
1998–2001	Referatsleiter in der Bayer. Staatskanzlei für die Angelegenheiten des BayStMF
2001–2017	Referatsleiter in der Steuerabteilung des BayStMFLH (… Landesentwicklung und Heimat)
Seit 2017	Leiter der Steuerabteilung des BayStMFH (… Heimat)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!
Volker Freund

Bonusslides – Zur Vertiefung

1
- Grundsteuer geltendes Recht

2
- Das Bundesverfassungsgerichtsurteil vom 10.4.2018

3
- Beispiel zur Berechnung der Grundsteuer nach dem GrStRefGE

1

Grundsteuer geltendes Recht

Grundsteuerbemessungsgrundlage (1)

Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer	**EW =>** Nach dem Bewertungsgesetz zu ermitteln (§ 13 Abs. 1 Satz 2 GrStG)
Die relevanten Vermögensarten	**§ 18 BewG** Nr. 1 => Land- und forstwirtschaftliches Vermögen (§§ 33 bis 67 BewG) **Nr. 2 => Grundvermögen** (§§ 68 bis 94 BewG) Nr. 3 => Betriebsvermögen (§ 95 bis 109 BewG)
Zum Grundvermögen gehören	**§ 68 Abs. 1 BewG** Nr. 1 => Grund und Boden, Gebäude, sonstige Bestandteile und Zubehör Nr. 2 => Erbbaurecht Nr. 3 => Wohnungseigentum, Teileigentum … nach WEG **nicht:** Bodenschätze und Betriebsvorrichtungen (§ 68 Abs. 2 Satz 1 BewG)
Bewertet wird die	**WE** (§ 2 Abs. 1 BewG) • für sich und im ganzen + • nach der Verkehrsanschauung gebildet
Feststellung von EW für	**Inländischen Grundbesitz** (§§ 19 Abs. 1 Satz 2 BewG, 180 Abs. 1 Nr. 1 AO) • Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (§§ 33, 48a und 51a BewG) = WE des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens (§§ 33 Abs. 1 Satz 2 BewG) • **Grundstücke** (§§ 68 und 70 BewG) = WE des Grundvermögens (§ 70 BewG) • Betriebsgrundstücke (§ 99 BewG)

Grundsteuerbemessungsgrundlage (2)

Feststellung von EW wann?	• In **Zeitabständen** von je **6 Jahren** (§ 21 Abs. 1 BewG) • Nach den Verhältnissen zu Beginn des Kalenderjahrs => **Hauptfeststellungszeitpunkt** (§ 21 Abs. 2 Satz 1 BewG) • Werte der Hauptfeststellung auf den 1.1.1964 erst zum 1.1.1974 der Besteuerung zugrunde gelegt (Art. 1 Abs. 1 BewÄndG 1971) • Nächste Hauptfeststellung auf unbestimmte Zeit verschoben*

* Art. 2 des Gesetzes zur Änderung und Ergänzung bewertungsrechtlicher Vorschriften und des Einkommensteuergesetzes vom 22. Juli 1970

Fazit
• **Feststellung** der **EW** (in den alten Ländern) => nach den **Wertverhältnissen** zum **1.1.1964** (!) • (Wert-, Art, Zurechnungs-)**Fortschreibung** (§ 22 BewG) der **EW** für bereits vorhandene WE (zum Beginn des nachfolgenden Kalenderjahrs) => **Wertverhältnisse** im Hauptfeststellungszeitpunkt, also zum **1.1.1964**, maßgeblich (§ 27 BewG) • Entsteht eine WE **neu** => **EW** nach den **Wertverhältnissen** zum **1.1.1964** (§ 27 BewG) nachträglich feststellen (§ 23 BewG)

Grundsteuermesszahlen

Wirtschaftliche Einheit			Steuermesszahlen (in v. T.)		
Unbebaute Grundstücke	Alte Länder*		**3,5** (§ 15 Abs. 1 GrStG)		
	Neue Länder**		**10,0** (§ 33 GrStDVO 1937)		
Bebaute Grundstücke	Alte Länder*	Allgemein	**3,5** (§ 15 Abs. 1 GrStG)		
		Einfamilienhäuser (ohne Wohnungseigentum und Wohnungserbbaurecht einschließlich des damit belasteten Grundstücks)	**2,6** für die ersten 38.346,89 € des EW (§ 15 Abs. 2 Nr. 1 GrStG) **3,5** für den Rest des EW (§ 15 Abs. 2 Nr. 1 GrStG)		
		Zweifamilienhäuser	**3,1** (§ 15 Abs. 2 Nr. 2 GrStG)		
	Neue Länder** (§ 29 GrStDVO 1937)		Gemeinden		
			bis 25.000 Einwohner	über 25.000 bis 1.000.000 Einwohner	über 1.000.000 Einwohner
		Altbauten (bei EFH nur für den Teil des EW, der 15.338,76 € übersteigt)	**10,0**	**10,0**	**10,0**
		EFH der Altbauten für die ersten angefangenen oder vollen 15.338,76 € des EW	**10,0**	**8,0**	**6,0**
		Neubauten (bei EFH nur für den Teil des EW, der 15.338,76 € übersteigt)	**8,0**	**7,0**	**6,0**
		EFH der Neubauten für die ersten angefangenen oder vollen 15.338,76 € des EW	**8,0**	**6,0**	**5,0**
Betrieb der Land- und Forstwirtschaft			**6,0** (§ 14 GrStG)		

* Wertverhältnisse zum 1. Januar 1964
** Wertverhältnisse zum 1. Januar 1935

Grundsteuermessbetrag

Ermittlung	**EW x Steuermesszahl** (§ 13 Abs. 1 Satz 2 GrStG)
Feststellung	• durch – **Lagefinanzamt** (§ 18 Abs. 1 Nr. 1 AO) – **Grundsteuermessbescheid** (§ 184 Abs. 1 AO) • **zusammen mit** der Feststellung des EW für den Grundbesitz durch **Einheitswertbescheid**

Hebesatzrecht der Gemeinden

Rechtliche Grundlagen	• **Art. 106 Abs. 2 Satz 2 GG** (verfassungsrechtlich garantiert) • **§ 25 Abs. 1 GrStG** (einfachgesetzlich umgesetzt)
Grundsteuer“arten“	• **Grundsteuer A** (agrarisch) => Betriebe der Land- und Forstwirtschaft • **Grundsteuer B** (baulich) => Grundstücke • **Unterschiedliche Hebesätze** für Grundsteuer A und B **möglich**, **nicht** aber **innerhalb** Grundsteuer A und B (§ 25 Abs. 4 Satz 1 GrStG) => **kein zoniertes Satzungsrecht!**
Bestimmung endgültige Grundsteuerhöhe	**Steuermessbetrag x Hebesatz** (§ 25 Abs. 1 GrStG)
Festsetzung durch	**Grundsteuerbescheid** (§ 27 Abs. 1 GrStG)

Grundsteueraufkommen + durchschnittliche Hebesätze

Entwicklung des Grundsteueraufkommens und der durchschnittlichen Hebesätze								
Jahr	Steueraufkommen bundesweit (in Mio. Euro)		Steueraufkommen in Bayern (in Mio. Euro)		Hebesätze bundesweit		Hebesätze in Bayern	
	GrSt A	GrSt B	GrSt A	GrSt B	GrSt A	GrSt B	GrSt A	GrSt B
1997	329	7.598	75,5	1.050,3	272 %	362 %	321 %	330
1998	327	7.971	75,1	1.086,9	275 %	366 %	322 %	332
1999	328	8.308	75,4	1.138,6	276 %	367 %	323 %	333
2000	333	8.516	76,8	1.166,1	278 %	367 %	323 %	333
2001	336	8.740	77,0	1.198,3	280 %	368 %	323 %	334
2002	345	8.916	77,8	1.213,2	282 %	373 %	324 %	335
2003	341	9.317	78,0	1.255,4	286 %	381 %	328 %	340
2004	348	9.591	79,8	1.295,9	289 %	385 %	332 %	345
2005	351	9.897	80,3	1.402,8	292 %	392 %	334 %	367
2006	353	10.045	80,5	1.422,4	294 %	394 %	335 %	368
2007	355	10.358	80,5	1.422,0	295 %	400 %	335 %	368
2008	356	10.451	80,5	1.454,3	296 %	400 %	335 %	368
2009	356	10.580	80,7	1.485,7	297 %	401 %	335 %	369
2010	361	10.954	82,1	1.542,9	301 %	410 %	337 %	379
2011	368	11.306	82,7	1.566,4	306 %	418 %	339 %	380
2012	375	11.642	83,2	1.603,3	311 %	425 %	341 %	383
2013	385	11.992	84,0	1.625,3	316 %	436 %	342 %	385
2014	383	12.308	84,3	1.625,7	320 %	441 %	343 %	385
2015	394	12.821	84,7	1.675,2	327 %	455 %	344 %	386
2016	394	13.260	85,4	1.718,4	332 %	464 %	347 %	391
2017	404	13.561	86,2	1.757,5	336 %	470 %	349 %	392
2018	405	13.797	86,4	1.782,2	339 %	472 %	349 %	394

2

Das Bundesverfassungsgerichtsurteil vom 10. April 2018

Der Anfang vom Ende …

Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer verfassungswidrig

Pressemitteilung Nr. 21/2018 vom 10. April 2018

Urteil vom 10. April 2018

1 BvL 11/14, 1 BvR 889/12, 1 BvR 639/11, 1 BvL 1/15, 1 BvL 12/14

Kernaussagen des Bundesverfassungsgerichtsurteils

- Regelungen zur Bewertung von Grundvermögen mit Art. 3 Abs. 1 GG unvereinbar => „nur“ bebaute Grundstücke (aber: Rz. 81, 174!)
  - Außerhalb des Bereichs von LuF
  - Außerhalb der neuen Länder
- Neuregelungsverpflichtung des Gesetzgebers bis 31.12.2019 => bloße Reparatur oder völlige Neugestaltung – beides möglich (Rz. 166)
- Fortgeltungsanordnung
  - Verfassungswidrige Einheitswertregeln bis 31.12.2019 weiter anwendbar (Rz. 176)
  - Nach Verkündung einer Neuregelung für weitere 5 Jahre ab der Verkündung anwendbar, längstens bis zum 31.12.2024 (Rz. 177 f.)
- Bei fruchtlosem Ablauf der Fortgeltungsfristen => Grundsteuer kann nicht mehr erhoben werden – auch nicht auf der Grundlage bestandskräftiger Bescheide (Rz. 179)

Art. 3 Abs. 1 GG als verfassungsrechtlicher Taktgeber

Art. 3 Abs. 1 GG => **Grundsatz der Lastengleichheit** (Rz. 96), d. h. im Einzelnen:

- **Freiheit des Gesetzgebers** bei der Normsetzung zwar „dem Grunde nach“ …
  - Weiter Gestaltungsspielraum (Rz. 96)
  - Keine Beschränkung auf die Wahl (nur) eines Maßstabs zur Bemessung der Besteuerungsgrundlage (Rz. 98)
- … aber **in** (hier: **gleichheits**rechtlicher) **Grundrechtsbindung** bei der Ausübung =>
  Forderung nach Gleichheit im Belastungserfolg
  - Rechtlich und tatsächlich gleichmäßige Belastung der Steuerpflichtigen (Rz. 96)
  - Auch und gerade gleichheitsgerechte Ausgestaltung der Bemessungsgrundlage (Rz. 93)

Anforderungen an die Bemessungsgrundlage …

- … einer **Steuer** im Allgemeinen
  - Eignung, den mit der Steuer verfolgten **Belastungsgrund** in der Relation der Wirtschaftsgüter zu einander realitätsgerecht abzubilden (Rz. 97 f., 131, 168)
  - Beurteilung nur möglich, wenn Gesetz das für den Belastungsgrund erachtete **Belastungsziel** erkennen lässt (Rz. 97)
- … der **Grundsteuer** im Besonderen
  - **Ziel der Bewertungsregeln** => Ermittlung von Einheitswerten (EW), die dem **Verkehrswert** der wirtschaftlichen Einheiten (§ 2 BewG) – WE – zumindest nahekommen (Rz. 104)
  - **Regelmäßige Überprüfung** erforderlich, ob Verkehrswerte noch der Realität entsprechen (Rz. 105)
  - **Regelmäßige Hauptfeststellungen** Grundvoraussetzung, für die Funktionsfähigkeit des geltenden Systems der Einheitsbewertung (Rz. 106)

Verfassungswidrigkeit der geltenden Einheitsbewertung – Analyse

- **Wertverzerrungen**
  - Innerhalb des Bereichs bebauter und unbebauter Grundstücke wegen jahrzehntelanger Unterlassung der regelmäßigen Hauptfeststellungen zunehmend (Rz. 108 f.)
  - „Flächendeckend, zahlreich und auch in ihrem jeweiligen individuellen Ausmaß vielfach erheblich“ (Rz. 128)
- **Gravierende Ungleichbehandlungen** sowohl im Ertragswert- als auch im Sachwertverfahren (Rz. 110–126)

Verfassungswidrigkeit der geltenden Einheitsbewertung – Diagnose

- Geltendes Bewertungssystem
  - Dysfunktional (Rz. 129 und 134)
  - Keine tragfähige Rechtfertigung (Rz. 127–145)
- Verstoß der Regelungen über die Einheitsbewertung von Grundvermögen gegen Art. 3 Abs. 1 GG jedenfalls **seit Beginn des Jahres 2002** (Rz. 147)

3

Beispiel zur Berechnung der Grundsteuer nach dem GrStRefGE

Das Einfamilienhaus im Münchner Osten (Trudering) (1)

		Grundstücksfläche	Bodenrichtwert	Gebäudeart	Wohnfläche	Baujahr[1]	Garagen
		1.500 m²	1.850 Euro[2]	EFH	200 m²	1996	2
Vom Steuerpflich-tigen zu erklären	GrStRefGE	☒	☒	☒	☒	☒	☒
	Bayerische Einfach-Grundsteuer	☒	–	–	☒	–	–[3]

Anmerkung:

Den Unterschied zwischen dem GrStRefGE und Bayerischer Einfach-Grundsteuer dahingehend zu marginalisieren, dass der Erklärungsaufwand des Steuerpflichtigen bei jenem nur geringfügig höher sei als bei diesem, trifft nicht den Kern des Problems. Die sogleich folgende Aufschlüsselung der Berechnungsschritte zeigt, dass die Herleitung des Ergebnisses bis zum Grundsteuerwert beim GrStRefGE von erheblich größerer Komplexität ist, für den Steuerpflichtigen bei vertiefter Befassung mit den Rechtsgrundlagen zwar möglich ist, ein Laie im Regelfall aber daran scheitern wird.

[1] Nach § 253 Abs. 2 Satz 3 BewGE kommt zur Notwendigkeit der Baujahrerklärung gegebenenfalls die Notwendigkeit hinzu, eine Verlängerung der Restnutzungsdauer des Gebäudes zu bestimmen, wenn nach der Bezugsfertigkeit des Gebäudes Veränderungen eingetreten sind, die dessen wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wesentlich verlängert haben. In der Begründung (BT-Drs. 19/11085, 114/BR-Drs 354/19, 123) finden sich zwar der Hinweis auf Kernsanierung bzw. Entkernung, nicht aber Erläuterungen zur Konkretisierung des Verlängerungszeitraums.

[2] Bei Geschossflächenzahl 0,4 (Stichtag: 31.12.2018).

[3] Bei räumlichem Zusammenhang mit dem Wohngebäude.

Das Einfamilienhaus im Münchner Osten (Trudering) (2)

		Grundstücksfläche in m^2		1.500	
	x	Bodenrichtwert		1.850	
	=	Bodenwert (§§ 247 BewGE, 196 BauBG)			2.775.000
	x	Umrechnungskoeffizient bei EFH und ZFH (257 Abs. 1 Satz BewGE i. V. m. Anlage 36 BewGE)		0,74	2.053.500
	x	Abzinsungsfaktor (§ 257 Abs. 2 BewGE i. V. m. Anlage 41 BewGE)			0,4475
		• Liegenschaftszinssatz (§ 256 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und Abs. 2 Satz 2 BewGE)	1,5 %		
		• Restnutzungsdauer des Gebäudes (§ 253 Abs. 2 Satz 3 BewGE i. V. m. Anlage 38 BewGE)	54 Jahre		
		– Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
		– Alter des Gebäudes am 1.1.2022	26 Jahre		
①	=	**Abgezinster Bodenwert** (§ 257 BewGE)			**918.941**

Das Einfamilienhaus im Münchner Osten (Trudering) (3)

		Rohertrag des Grundstücks (§ 254 BewGE i. V. m. Anlage 39 BewGE)				
		1. Nettokaltmiete in €/m²/Monat	6,43			
	x	Wohnfläche in m²	200			
	x	Monate	12			
	=	Jahresnettokaltmiete Wohnfläche		15.432		
	+	2. 2 Garagen Nettokaltmiete à 35,00 €/Monat (Festwert)	70			
	x	Monate	12			
	=	Jahresnettomiete Garagen		840		
		Jahresmiete Wohnfläche + Garagen			16.272	
	+	Zuschlag Mietniveaustufe 6 und höher => 32,5 % von 16.272			5.288	
+	=	Jährlicher Rohertrag				21.560
	–	Bewirtschaftungskosten => 21 % der Jahresmiete (§ 255 BewGE i. V. m. Anlage 40 BewGE)				4.527
	=	Reinertrag des Grundstücks (§ 253 Abs. 1 BewG)				17.033
	x	Vervielfältiger (§ 253 Abs. 2 BewGE i. V. m. Anlagen 37 und 38 BewGE)				36,83
		• Liegenschaftszinssatz (§ 256 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und Abs. 2 Satz 2 BewGE)	1,5 %			
		• Restnutzungsdauer des Gebäudes (§ 253 Abs. 2 Satz 3 BewGE i. V. m. Anlage 38 BewGE	54 Jahre			
		– Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre			
		– Alter des Gebäudes am 1.1.2022	26 Jahre			
②	=	**Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks** (§ 253 Abs. 2 BewGE)				627.325
=		**Grundsteuerwert** (§ 252 BewGE)				**1.546.266**
➨		**Grundsteuerwert** auf volle hundert Euro abgerundet (§ 230 BewGE)				**1.546.200**

Das Einfamilienhaus im Münchner Osten (Trudering) (4)

Mindestwertcheck (§ 251 BewGE)				
	Bodenwert (§ 247 BewGE)	2.775.000		
x	Umrechnungskoeffizient (251 Satz 2 BewGE)	0,74		
=	Angepasster Bodenwert		2.053.500	
x	Mindestwertfaktor (§ 251 Satz 1 BewGE)		0,75	
=	**Mindestwert**			1.540.125
Grundsteuerwert vor Mindestwertcheck (§ 252 BewGE)				1.546.266
Erhöhung durch Mindestwertschranke				**keine**

	Grundsteuerwert (§ 230BewGE)	1.546.200	
x	Steuermesszahl in ‰ (15 Abs. 1 Nr. 2 lit. a GrStGE)	0,34	
=	Steuermessbetrag (13 GrStGE)		**526**

	Steuermessbetrag (13 GrStGE)	**526**	
x	Hebesatz in % (§ 25 Abs. 1 GrStG)	535	
=	**Grundsteuer**		**2.814**