

Federführendes Amt:

Stadtkämmerei

Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Verwaltungsausschuss	Kenntnisnahme Ö	26.01.2021

Betreff:

Grundsteuerreform

- Aktueller Stand auf Landesebene

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss nimmt die Information zur Grundsteuerreform zur Kenntnis.

CO ₂ -Relevanz:			
Auswirkung auf den Klimaschutz	Nein ☒	Ja positiv ☐ negativ ☐	geringfügig ☐ erheblich ☐

Begründung:

In den Sitzungen vom 9. April 2019 und 5. November 2019 (249/2019) wurde dem Gemeinderat die geplante Grundsteuerreform auf Bundes- und Landesebene vorgestellt.

In diesem Zuge wurde vereinbart, dass das Gremium über die beschlossenen Schritte auf Landesebene wieder unterrichtet wird.

Aufgrund des Landtagsbeschlusses vom 4. November 2020 wird der aktuelle Stand der Grundsteuerreform vorgestellt. Außerdem wird ein Ausblick auf das weitere Vorgehen gegeben.

Warum muss die Grundsteuer reformiert werden?

Das Bundesverfassungsgericht hat am 10. April 2018 (Aktenzeichen: 1 BvL 11/14, 1 BvR 889/12, 1 BvR 639/11, 1 BvL 1/15, 1 BvL 12/14) das derzeitige Bewertungsverfahren zur Ermittlung des Einheitswerts für verfassungswidrig erklärt, weil aufgrund der Verwendung der Einheitswerte von 1964 als Basis für die Grundsteuer gleichartige Grundstücke unterschiedlich bewertet werden (Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz). Obwohl sich die Wertverhältnisse seit der Hauptfeststellung zum 1. Januar 1964 sehr unterschiedlich entwickelt haben, wurde der Einheitswert an die veränderten Wertverhältnisse seither nicht angepasst.

Mit dem Urteil wurde der Bundesgesetzgeber zu einer Neuregelung des Bewertungsgesetzes bis spätestens 31. Dezember 2019 verpflichtet. Das daraufhin vom Bundesgesetzgeber beschlossene Paket zur Reform der Grundsteuer setzt sich aus drei miteinander verbundenen Gesetzen zusammen:

- Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 15. November 2019 (BGBl. I 2019 Seite 1546; Länderöffnungsklausel)
- Grundsteuerreformgesetz vom 26. November 2019 (BGBl. I 2019 Seite 1794)
- Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung vom 30. November 2019 (BGBl. I 2019 Seite 1875; Grundsteuer C)

Während der Übergangsfrist - längstens bis zum 31. Dezember 2024 - dürfen die bisherigen Regeln angewendet werden.

Eckpunkte des Bundesmodells

- Das Hebesatzrecht der Kommunen bleibt bestehen.
- Die Grundsteuer bleibt wertorientiert ausgestaltet:
 - Bei der Bewertung eines Betriebes der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) bleibt es beim Ertragswertverfahren
 - Bei der Ermittlung der Grundsteuer für Wohngrundstücke (Grundsteuer B) werden die folgenden fünf Parameter herangezogen:
Grundstücksfläche, Bodenrichtwert, Immobilienart, Baualter und statistisch ermittelte Nettokaltmiete
 - Bei Gewerbegrundstücken (Grundsteuer B) soll sich am vereinfachten Sachwertverfahren orientiert werden:
Herstellkosten für die jeweilige Gebäudeart und Bodenrichtwert
- Einführung einer Grundsteuer C: Alle Kommunen dürfen ab dem Jahr 2025 aus städtebaulichen Gründen in ausgewählten Zonen einen erhöhten Sonder-Hebesatz für baureife, aber unbebaute Grundstücke festlegen.
- Die Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Mieter bleibt bestehen.
- Um die Aufkommensneutralität zu gewährleisten, soll die Steuermesszahl gesenkt werden. Die Kommunen können die Neutralität des Aufkommens durch die Festsetzung der Hebesätze steuern.
- Wohnungsbestände kommunaler Wohnungsgesellschaften erhalten eine pauschale Steuerermäßigung von 25 % und werden insoweit den gemeinnützigen Vermietern steuerlich gleichgestellt.
- Mit der Schaffung der Länderöffnungsklausel haben die Länder die Möglichkeit das Bundesrecht in Teilen zu modifizieren oder durch komplett eigenständige Grundsteuermodelle zu ersetzen.
Einige Länder - wie auch das Land Baden-Württemberg - haben davon Gebrauch gemacht bzw. planen davon Gebrauch zu machen:

Bundesland		Grundsteuer-Modell					
		Land- und Forstwirtschaft		Grundvermögen			
		Bundesmodell	Landeslösung	Bundesmodell	Bodenwertsteuer	Flächenmodell	Flächen-Lage-Modell/ Flächenfaktor-Modell
Baden-Württemberg	BW						
Bayern	BY						
Berlin	BE						
Brandenburg	BB						
Bremen	HB						
Hamburg	HH						
Hessen	HE						
Mecklenburg-Vorpommern	MV						
Niedersachsen	NI						
Nordrhein-Westfalen	NRW						
Rheinland-Pfalz	RP						
Saarland	SL						
Sachsen	SN						
Sachsen-Anhalt	ST						
Schleswig-Holstein	SH						
Thüringen	TH						

Stand 31.5.2020

Quelle: Gemeindetag Baden-Württemberg

Eckpunkte des Landesgrundsteuergesetzes

Der Landtag von Baden-Württemberg hat am 4. November 2020 das Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) verabschiedet (Gesetzblatt BW, 2020, Nr. 40, Seite 974; Anlage 1). Die Neuregelung des Landes Baden-Württemberg beinhaltet die folgenden Punkte:

- Das Hebesatzrecht der Kommunen bleibt bestehen.
- Auch das bisher bekannte dreistufigen Verfahren bleibt bestehen: Die Ermittlung und Feststellung der Grundsteuerwerte (bisher: Einheitswerte) erfolgt weiterhin durch die örtlich zuständigen Finanzämter. Diese berechnen im weiteren Schritt die Grundsteuermessbeträge und setzen sie durch Grundsteuermessbescheide fest. Die Grundsteuer wird von den Kommunen erhoben. Zur Ermittlung der jährlichen Grundsteuer wird der Grundsteuermessbetrag mit dem Hebesatz, dessen Höhe von den Kommunen selbst bestimmt wird, multipliziert.
- Die Bewertung der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) wird in Anlehnung an die Bundesregelung in einem Ertragswertverfahren erfolgen (§§ 26 ff. LGrStG). Grund und Boden sowie Gebäude und Gebäudeteile, die Wohnzwecken oder anderen nicht land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, werden Steuergegenstand der Grundsteuer B.
- Die Bewertung der bebauten und unbebauten Grundstücke des Grundvermögens (Grundsteuer B) basiert auf einem modifizierten Bodenwertmodell, ohne Berücksichtigung einer Bebauung (§ 38 LGrStG):

$$\text{Grundstücksfläche} \times \text{Bodenrichtwert} = \text{Grundsteuerwert}$$

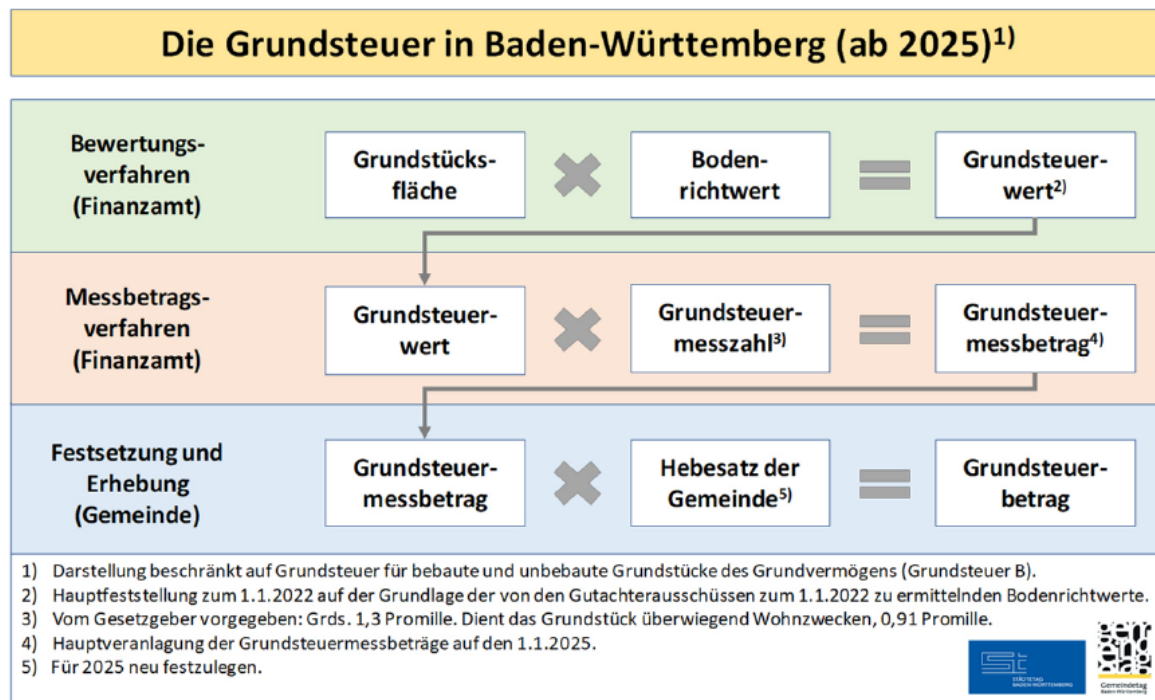
Bei der Berechnung werden die von den Gutachterausschüssen zu ermittelnden Bodenrichtwerte zugrunde gelegt. Maßgebend ist der Bodenrichtwert des Richtwertgrundstücks in der Bodenrichtwertzone, in der sich das zu bewertende

Grundstück befindet. Soweit von den Gutachterausschüssen kein Bodenrichtwert ermittelt wurde, ist der Wert des Grundstücks aus den Werten vergleichbarer Flächen abzuleiten.

- Der Grundsteuerwert wird mit den folgenden gesetzlichen Steuermesszahlen (§§ 39, 40 LGrStG) multipliziert:
 - Grundsteuer A: 0,55 Promille
 - Grundsteuer B: 1,3 Promille

Wird ein Grundstück der Grundsteuer B überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, wird die Steuermesszahl um 30 Prozent ermäßigt und beträgt folglich 0,91 Promille.

Eine Privilegierung durch einen weiteren Messbetragsabschlag gibt es für Denkmalschutz und sozialen Wohnungsbau (§ 40 Abs. 4 bis 6 LGrStG).
- Bisher geltende Steuerbefreiungstatbestände werden im neuen Landesrecht fortgeführt und systemkonform in das Steuermessbetragsverfahren integriert.



Grafik Grundsteuer in Baden-Württemberg ab 2025

- Es wird eine Aufkommensneutralität angestrebt. Die mit der Festsetzung der Hebesätze durch die Kommunen gesteuert werden soll. In der Gesamtbetrachtung ist nicht auszuschließen, dass es für einzelne Grundstücke, Grundstücksarten oder Lagen zu Mehrbelastungen oder Entlastungen gegenüber dem status quo kommen wird.
- Die Grundsteuererlassregelungen werden angepasst. Der Grundsteuererlass wegen wesentlicher Ertragsminderung bleibt für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft erhalten.

Die Möglichkeit, dass Kommunen für unbebaute, aber baureife Grundstücke des Grundvermögens einen höheren Hebesatz festlegen können (als Grundsteuer C bezeichnet), wurde vom Gesetzgeber nicht gegeben.

Weiteres Vorgehen

Die erste Hauptfeststellung, die der Grundsteuer ab dem Jahr 2025 als Grundlage dient, erfolgt zum Stichtag 1. Januar 2022. Danach findet die Hauptfeststellung des Grundbesitzwertes alle sieben Jahre statt (§ 15 LGrStG).

Die erste Hauptveranlagung der Grundsteuermessbeträge wird zum 1. Januar 2025 durchgeführt (§ 59 Abs. 1 LGrStG), die nächste zum 1. Januar 2029 mit Geltung der neuen Messbeträge ab 2031 (§ 41 LGrStG). Bei einer Fortschreibung und einer Nachfeststellung der Grundsteuerwerte sind die Wertverhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen (§ 21 LGrStG). D. h. eine Neubewertung aufgrund der Änderungen der Bodenrichtwerte allein erfolgt nicht. Erst die von den Gutachterausschüssen zum 1. Januar 2029 neu festzustellenden Bodenrichtwerte sind für die Grundsteuer ab 2031 relevant.

Die Ermittlung, Veröffentlichung und Übermittlung der Bodenrichtwerte muss von den Gutachterausschüssen der Kommunen zum 1. Januar 2022 erfolgen (§ 38 LGrStG). Die Details zur Veröffentlichung und Übermittlung an die Finanzverwaltung werden landesweit einheitlich festgelegt, daher ist der Einsatz von eigenständigen Systemen vor Ort nicht möglich. Für den Steuerpflichtigen sind die Auskünfte über Bodenrichtwerte für Grundsteuerzwecke kostenfrei (§ 12 Abs. 4 Kommunalabgabengesetz).

Die Steuerpflichtigen werden im Laufe des Jahres 2022 - voraussichtlich durch eine Allgemeinverfügung - von der Finanzverwaltung zum Einreichen einer Erklärung ihres Grundbesitzes aufgefordert. Da hierfür das Aktenzeichens des Finanzamtes für das jeweilige Grundstück benötigt wird und auf den Grundsteuerbescheid der Kommune zu finden ist. Wird die Stadt Winnenden die Grundsteuerbescheide Ende des Jahres 2021 bzw. Anfang des Jahres 2022 an alle Steuerpflichtigen versenden. Den Steuerbescheiden wird ein ausführliches Informationsschreiben beigelegt. Parallel hierzu werden entsprechende Informationen im Blickpunkt sowie den sozialen Medien veröffentlicht.

Als Vorab-Information wird bereits in den nächsten Tagen die als Anlage 2 beigelegte Presseinformation herausgegeben. Der hierfür verwendete Text wurde den Kommunen von den Spitzenverbänden zur Verfügung gestellt.

Anhand der vom Steuerpflichtigen mittels elektronischer Steuererklärung übermittelten Grundstücksgröße und Bodenrichtwert ermittelt das Finanzamt den Grundsteuerwert und legt den Steuermessbetrag fest und teilt diese dem Steuerpflichtigen per Bescheid mit.

Sobald die Steuermessbescheide von den Finanzämtern vorliegen, können die Kommunen ihre Hebesätze ermitteln und beschließen. D. h. auch die Stadt Winnenden kann erst nach Vorliegen der Messbescheide die neuen Hebesätze ermitteln. Daher können die Auswirkungen der Grundsteuerreform für die Stadt Winnenden zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend beurteilt werden.

Es wird in diesem Zuge auf die Power-Point-Präsentation in Anlage 3 verwiesen.

Anlagen:

027_2021 Anlage 1 Landesgrundsteuergesetz

027_2021 Anlage 2 Presseinformation

027_2021 Anlage 3 Präsentation

