

Grundsteuerreform; Eckpunkte des Bundesfinanzministers und der Länderfinanzminister/-innen vom 1.2.2019

Az. 965.00

Versandtag 08.02.2019

INFO 0105/2019

Wir nehmen Bezug auf die Gt-Info 659/2018 vom 5.12.2018, in der wir über den Ende November 2018 veröffentlichten Reformvorschlag des Bundesfinanzministeriums (BMF) berichtet hatten. Das BMF hatte dem **wertunabhängigen Flächenmodell (WUM, Grundsteuer nach dem Äquivalenzprinzip)** die von ihm präferierte Variante eines **wertabhängigen Modells (WAM)** gegenübergestellt, das sich bezüglich der Wertermittlung bei den bebauten Grundstücken vom Bundesratsmodell 2016 unterscheidet. Das BMF hat sich dabei an den bisherigen Leitlinien des Rechts der Einheitsbewertung orientiert und präferiert statt der generellen Ermittlung von Kostenwerten für bebaute Grundstücke ein **Ertragswertverfahren** und nur als **Auffanglösung** für gewerbliche Objekte ein **Sachwertverfahren**. Einzelheiten ergeben sich aus der genannten Gt-info und den Eckpunktepapieren des Bundesfinanzministeriums, die im Mitgliederbereich/Extranet im Sonderthema „Grundsteuerreform“ zum Download eingestellt sind.

<https://www.gemeindetag-bw.de/mitgliederbereich/materialien/grundsteuerreform>

Ein Gespräch zwischen den Länderfinanzminister/-innen und dem Bundesfinanzminister am 14.1.2019 konnte die gegensätzlichen Auffassungen zwischen den Befürwortern eines wertunabhängigen Modells und eines wertabhängigen Modells nicht auflösen. Die Minister/-innen hatten sich auf den 1.2.2019 vertagt. Aber auch außerhalb des engeren Bund-/Länder-Entscheidungskreises blieben die Verbände und Interessensvertreter bei ihren unterschiedlichen Positionen zu den Reformvorschlägen. Allgemein wurde der WAM-Vorschlag des Bundesfinanzministeriums v. a. bezüglich der anzusetzenden individuellen Mietwerte pro Objekt als sehr verwaltungsaufwändig eingeschätzt.

Kurz vor dem weiteren Gespräch zwischen den Länderfinanzminister/-innen und dem Bundesfinanzminister brachte die schleswig-holsteinische Finanzministerin Monika Heinold einen

Alle Gt-infos sind ausschließlich für den internen Gebrauch durch die Mitglieder bestimmt. Weitergabe ist nur mit Zustimmung des Gemeindetags zulässig.

vermittelnden Vorschlag ins Gespräch, ein **Flächen-Lage-Modell (FLAM)**. Auch dieses Modell baut auf den Bodenrichtwerten auf, allerdings in größeren Zonenzuschnitten/Lagen: Grundsätzlich solle der Bodenrichtwert über Zonen gemittelt werden. Gutachterausschüsse sollten den mittleren Bodenrichtwert der jeweiligen Gemeinde ermitteln; sofern innerhalb der Gemeinde große Unterschiede auftraten, solle die Gemeinde in verschiedene Zonen aufgeteilt werden, innerhalb derer die Bodenrichtwerte „beispielsweise“ nicht mehr als 30 Prozent voneinander abweichen. Eine Zonierung solle ganz entfallen können (Ansatz eines Gesamtdurchschnittswerts), sofern Gemeinden unterhalb des mittleren Bodenrichtwerts des gesamten Landes liegen würden. Vorteil des FLAM-Modells solle sein, dass die Bodenrichtwerte nicht grundstücksscharf ermittelt werden müssten. Bürger müssten zudem nur die Fläche des Grundstücks, die Wohn- und Nutzfläche des Gebäudes und dessen Baujahr angeben. Diese Komponenten ließen sich „in angemessenen Zeiträumen“ (von etwa 7 Jahren) prüfen und aktualisieren.

Am **1.2.2019** einigten sich die Länderfinanzminister/-innen und der Bundesfinanzminister auf die **Eckpunkte einer Neuregelung** für ein **wertabhängiges Modell**. Auch diese Eckpunkte sind im Mitgliederbereich/Extranet zum Download eingestellt.

<https://www.gemeindetag-bw.de/mitgliederbereich/materialien/grundsteuerreform>

Mit diesen Eckpunkten wird eine **sehr grobe Orientierung** vorgegeben, die nun in den nächsten Wochen und Monaten in Richtung eines Gesetzentwurfs weiter zu konkretisieren und verifizieren ist.

Der am 1.2.2019 gefundene Kompromiss ist in der Zusammenschau mit dem WAM-Modell des BMF vom November 2018 ein abgespecktes **wertabhängiges Modell**, das weniger bürokratisch sein soll als die ursprünglich vom BMF favorisierte Variante. Das konkurrierende Flächenmodell soll damit nicht weiterverfolgt werden.

Das Kompromiss-Modell vom 1.2.2019 beinhaltet gegenüber dem WAM-Modell vom November 2018 Vereinfachungen in drei zentralen Punkten:

- **Ansatz von Mieten bei Wohngrundstücken:** Der ursprüngliche Vorschlag des Bundesfinanzministeriums vom November 2018 knüpfte die Berechnung bei den Wohngrundstücken an die individuelle Kaltmiete je Objekt an, was allgemein wegen des bürokratischen Aufwands auf Kritik stieß. Nach den aktuellen Eckpunkten sollen nun generell die **durchschnittlichen Nettokaltmieten gestaffelt nach Mietstufen** maßgeblich sein, die aus dem **Mikrozensus**, einer statistischen Erhebung des Statistischen Bundesamtes, abgeleitet werden. Anstelle der durchschnittlichen Nettokaltmiete in einer Kommune soll nun die tatsächlich vereinbarte Miete angesetzt werden, wenn bei vermieteten Objekten die Netto-Kaltmiete unterhalb der durchschnittlichen Nettokaltmiete liegt; es sollen dabei jedoch mindestens 70 Prozent der durchschnittlichen Nettokaltmiete anzusetzen sein.
- **Bodenrichtwerte:** Ausgangspunkt für die Bewertung von Grund und Boden bleiben - wie auch im wertabhängigen Modell des BMF vom November 2018 - die Bodenrichtwerte, die von den Gutachterausschüssen zu ermitteln sind. Möglich soll es aber sein, (nach Vorgaben der

Alle Gt-infos sind ausschließlich für den internen Gebrauch durch die Mitglieder bestimmt. Weitergabe ist nur mit Zustimmung des Gemeindetags zulässig.

Finanzverwaltung) die Bodenrichtwertzonen zu noch größeren Zonen (Lagen) zusammenfassen zu können. Für Kommunen, deren mittleres Bodenwertniveau unter dem Landesdurchschnitt Wohnen liegt, soll optional das für die Kommune jeweils ermittelte „mittlere Bodenwertniveau“ als „Ortsdurchschnittswert“ angesetzt werden können. Hier diene der Vorschlag aus Schleswig-Holstein (FLAM) als Grundlage. Der maßgebliche Zeitpunkt, auf den die Bodenrichtwerte für Zwecke der Grundsteuer ab 2025 zu ermitteln sind, wird deutlich vor dem 1.1.2025 liegen.

- **Alter der Gebäude:** Das Baujahr soll auch nach dem neuen Eckpunktepapier für die Entwicklung des Grundstückswertes und damit der Grundsteuer ein notwendiger Bewertungsparameter sein. Für Gebäude, die vor 1948 erbaut wurden, soll aber aus Vereinfachungsgründen die Angabe „Gebäude erbaut vor 1948“ ausreichen. Das soll die Bewertungserklärungen, die von den Grundstückseigentümern für die neue Grundsteuerbewertung abzugeben sind, vereinfachen. Das Gebäudealter wird u. a. benötigt, um aus der Restnutzungsdauer den Vervielfältiger für den Reinertrag bei bebauten Grundstücken bzw. den Abzinsungsfaktor für den Bodenwert ermitteln zu können.

Zusammengefasst stellt sich das nun vorliegende Kompromissmodell wie folgt dar:

- **Das dreistufige Verfahren wird beibehalten:** Ermittlung und Feststellung des Grundsteuerwerts, Ermittlung und Festsetzung des Steuermessbetrags (Grundsteuerwert X Steuermesszahl), Berechnung und Festsetzung der jährlichen Grundsteuer (Steuermessbetrag X Hebesatz).
- Es bleibt bei den Vermögensarten **Land- und forstwirtschaftliches Vermögen** und **Grundvermögen**.
- **Ermittlung und Feststellung der Grundsteuerwerte:**
 - **Beibehaltung der Feststellungsarten** einer Hauptfeststellung (geplant: alle 7 Jahre) und dazwischen wie bisher von Art-, Wert- und Zurechnungsfortschreibungen; reduzierte und IT-gestützte Erklärungspflichten (elektronische Abgabe der Grundstückswerterklärung); Digitalisierung / Datenaustausch zwischen den Behörden auf elektronischem Wege
 - **Bewertung des Grundvermögens**
 - **Unbebaute Grundstücke:** Grundstücksfläche X (ggf. zonierter oder ortsdurchschnittlicher) Bodenrichtwert
 - **Bebaute Grundstücke:**
 - **Wohngrundstücke** werden in einem **Ertragswertverfahren** bewertet: Der Grundstückswert setzt sich aus dem Gebäudewert und dem Bodenwert zusammen. Der **Gebäudewert** ergibt sich aus der Kapitalisierung des jährlichen **Reinertrags** mit einem gesetzlich festzulegenden Vervielfältiger (anhand der Restnutzungsdauer). Der jährliche Reinertrag wird ermittelt, indem von der **durchschnittlichen Nettokaltmiete** (s. o.) pauschalisierte Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht werden. Der **Bodenwert** (Ermittlung wie bei unbebauten Grundstücken) soll mit einem Abzinsungsfaktor (orientiert an der Restnutzungsdauer des Gebäudes) **abgezinst** werden.

Alle Gt-infos sind ausschließlich für den internen Gebrauch durch die Mitglieder bestimmt. Weitergabe ist nur mit Zustimmung des Gemeindetags zulässig.

- Für **gemischt genutzte Grundstücke** sowie für **Geschäftsgrundstücke** soll ebenfalls ein **Ertragswertverfahren** mit **tatsächlich vereinbarten bzw. ortsüblichen Mieten** angewandt werden.
Soweit diese Werte nicht vorliegen, soll ein **vereinfachtes Sachwertverfahren** zur Anwendung kommen, bei dem ein **vorläufiger Sachwert** mit einer **Wertzahl** (u. a. Erfassung unterschiedlicher regionaler Baupreisverhältnisse) multipliziert wird und so den Grundstückswert ergibt. Der vorläufige Sachwert setzt sich aus dem Gebäudesachwert und dem Bodenwert zusammen.
Der **Bodenwert** soll wie bei unbebauten Grundstücken ermittelt werden.
Der **Gebäudesachwert** ergibt sich, indem von einem Gebäudenormalherstellungswert (Brutto-Grundfläche des Gebäudes X auf den Bewertungsstichtag baupreisindizierte Normalherstellungskosten [gesetzlich normiert nach dem Vorbild der Anlage 24 zum BewG]) die Alterswertminderung (max. 70 Prozent) abgezogen wird.
- Erwogen wird, den Wert eines bebauten Grundstücks mindestens mit 80 Prozent des Bodenwerts (Grundstücksfläche X ggf. zonierter oder durchschnittlicher Bodenrichtwert) anzusetzen (**Mindestwert**).
- **Land- und forstwirtschaftliches Vermögen:** Übernahme des speziellen Ertragswertverfahrens aus dem Bundesratsmodell 2016 (BR-Drs. 515/16). **Wohngebäude sollen zum Grundvermögen zugeordnet werden!** D. h. für eine landwirtschaftliche Hofstelle würden ggf. zwei wirtschaftliche Einheiten vorliegen.
- **Steuermessbetragsverfahren:** Die Steuermesszahl soll nach Grundstücksarten differenziert werden. Die (bundesweit festzulegenden) Messzahlen sollen die Gesamt-Aufkommensneutralität der Reform sicherstellen.
- **Grundsteuerfestsetzung und -erhebung:**
 - Das kommunale Hebesatzrecht bleibt in seiner bisherigen Form erhalten. Die Kommunen sollen die Option erhalten, (mittels eines Zuschlags auf den Hebesatz) eine **Grundsteuer C** auf unbebaute baureife Grundstücke zu erheben.
- **Zusammenarbeit Finanzämter/Kommunen**
 - Die bisherige Zuständigkeitsverteilung zwischen Finanzämtern und kommunalen Steuerämtern bleibt bestehen.
 - Die Kommunen werden jedoch als Datenlieferanten insbesondere der Bodenrichtwerte enger mit der Finanzverwaltung kooperieren müssen. Einzelheiten der Verfahren und der Datenbereitstellung sind noch zu klären.
 - Die Grundsteuermessbescheide werden aller Voraussicht nach künftig nur noch elektronisch an die Kommunen übermittelt. Kommunen, die bisher noch nicht am Datenträgeraustausch teilgenommen haben, sollten die verbleibende Vorlaufzeit bis 2025 nutzen, in den Datenträgeraustausch mit der Finanzverwaltung einzusteigen und auch den jährlichen Bestandsabgleich zwischen kommunalen und Finanzamtsdaten durchzuführen. Hilfreich für die Steuerpflichtigen wird es sein, wenn die Kommunen künftig auf ihren Grundsteuerbescheiden auch das Einheitswert-Aktenzeichen des Finanzamts informatorisch mit angeben.

Weiteres Verfahren

Alle Gt-infos sind ausschließlich für den internen Gebrauch durch die Mitglieder bestimmt. Weitergabe ist nur mit Zustimmung des Gemeindetags zulässig.

Es besteht nach dem gefundenen Kompromiss am 1.2.2019 nun die zeitliche Vorstellung, dass das Bundesfinanzministerium bis Ostern auf der Grundlage der Eckpunkte einen ersten Gesetzentwurf vorlegen wird.

Allerdings ist mit den nun vorliegenden Eckpunkten die politische Auseinandersetzung um das „richtige“ Grundsteuermodell und erst recht das „Feintuning“ des Modells noch nicht beendet. Nach den jüngsten Verlautbarungen des bayerischen Ministerpräsidenten und des bayerischen Finanzministers sieht Bayern (bislang Befürworter des wertunabhängigen Flächenmodells) das neue Modell noch nicht als zustimmungsfähig an. Aber auch sonst gibt es von Interessenverbänden und -vertretern (z. T. durchaus nachvollziehbare) Kritik am neuen Eckpunkte-Modell, das unverändert als sehr verwaltungsaufwändig eingeschätzt wird. Selbst das reine Bodenwertsteuer-Modell wird von dessen Unterstützern nach wie vor in der Diskussion gehalten.

Über den Fortgang werden wir wieder berichten. Zur Gestaltung der künftigen Arbeitsabläufe zwischen den Finanzämtern und den Kommunen im Lande steht die Geschäftsstelle des Gemeindetags mit dem baden-württembergischen Finanzministerium in einem Austausch.