

HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT

## „In Bayern lebt es sich besser“

Das Hick – Hack um die Grundsteuerbemessungsgrundlage

von

Regine Funke-Lachotzki  
Wirtschaftsprüferin/Steuerberaterin

convocat GbR, München

[www.convocat.de](http://www.convocat.de)

Die große Koalition hat sich am 26. Juni 2019 nun endlich auf die Reform der Grundsteuer geeinigt. Am 27. Juni 2019 wurde der Gesetzesentwurf in erster Lesung verbunden mit hitzigen Wortbeiträgen im Bundestag beraten. Stein des Anstoßes vieler Parlamentarier ist die sog. „Öffnungsklausel“, die es einzelnen Bundesländern ermöglichen soll, von der bundeseinheitlichen Regelung abzuweichen. Gerade der Freistaat Bayern hat die Öffnungsklausel zur Bedingung gemacht.

### **Notwendigkeit der Grundsteuerreform**

Durch die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes am 10. April 2018 (1BvL 11/14), wonach die Einheitswerte 1964 (im Westen) und 1935 (im Osten) als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer verfassungswidrig sind, wurde die Reform der Grundsteuer notwendig. Der Gesetzgeber hat vom Bundesverfassungsgericht auch einen straffen Zeitplan vorgezogen bekommen, wonach eine Neuregelung bis 31. Dezember 2019 getroffen werden muss. Andernfalls fällt die Grundsteuer weg, was bei den Kommunen zu Einnahmeausfällen von rd. 15 Mrd. Euro jährlich führt.

### **Ermittlung der neuen Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer**

Ziel des Gesetzgebers ist es, die Grundsteuer im Einklang mit dem Grundgesetz neu zu regeln. Seitens des Bundesfinanzministeriums soll sich die Grundsteuer am Wert der Immobilie orientieren. Hierzu wurde im Bewertungsgesetz ein eigenes Bewertungsregime aufgenommen, das in der Struktur dem Bewertungsregime von Immobilien für Erbschafts- und Schenkungsteuerzwecke ähnelt. Auch wenn der Gesetzgeber der Auffassung ist, dass in die Grundsteuerbemessungsgrundlage nur noch wenige, vergleichsweise einfach zu ermittelnde Parameter einfließen, stellt sich die Frage, wieso man nicht auf das Bewertungsregime für die Erbschaft- und Schenkungsteuer zurückgegriffen hat.

Bei der Ermittlung der Grundsteuer für Wohngebäude geht es nach Auffassung des Gesetzgebers um Grundstücksfläche, Bodenrichtwert (angepasst oder nicht?), Immobilienart, Alter des Gebäudes und Mietniveaustufen (was immer das auch sein mag und wie sie ermittelt werden). Der Gesetzentwurf schweigt sich hierzu aus.

Die Werte werden zum 01. Januar 2022 festgestellt (Hauptfeststellung) und sollen alle sieben Jahre neu festgestellt werden.

### **Struktur der Erhebung**

Die Struktur der Erhebung für die Kommunen bleibt unverändert. Die nach dem Bewertungsgesetz ermittelte Bemessungsgrundlage, die im Übrigen von jedem Immobilien Eigentümer für jede Immobilie eine eigene Erklärung verlangt, wird mit einer Steuermesszahl multipliziert. Die jeweilige Kommune kann dann über ihr Hebesatzrecht die konkrete Grundsteuerbelastung beeinflussen. Alle sieben Jahre ist die Grundsteuerbemessungsgrundlage mittels Steuererklärung zu korrigieren.

Die Grundsteuer auf Basis der Grundsteuerreform (Hauptfeststellung zum 01. Januar 2022) soll erstmals zum 01.01.2025 festgesetzt werden.

### **Der Freistaat Bayern möchte ausscheren**

Die bayerische Staatsregierung hat keinen Hehl daraus gemacht, dass sie das Model der wertabhängigen Grundsteuer in der oben skizzierten Form nicht mittragen möchte. Die Forderung einer Öffnungsklausel wurde laut, wonach einzelne Länder aus der bundeseinheitlichen Regelung ausscheren und ihre eigene Reform durchführen. Man fühlt sich fast an die Zeiten der Kleinstaaterei erinnert. Der Freistaat Bayern favorisiert das Flächenmodel, wonach lediglich die Grundstücksfläche in die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer einfließt.

Innerhalb einer Gemeinde werden „flächengleiche“ Immobilien in unterschiedlichen Lagen die gleiche Grundsteuerbelastung aufweisen. Geht man von der Forderung aus, dass das Grundsteueraufkommen der jeweiligen Kommunen gleichbleiben soll, hat das zur Folge, dass Immobilien in sehr guten Lagen entlastet und in unattraktiveren Lagen belastet werden.

### **Der Preis der Öffnungsklausel**

Um den Ländern die Öffnungsklausel zu ermöglichen, ist eine Grundgesetzänderung notwendig. Hierzu bedarf es einer 2/3-Mehrheit im Bundestag und Bundesrat. Da die große Koalition diese Mehrheiten nicht aufweisen kann, benötigt man Fraktionen der Opposition, um die Grundsteuerreform in der vorgelegten Version umsetzen zu können. Sowohl die Fraktionen der Grünen als auch der FDP haben grundsätzlich ihre Bereitschaft signalisiert, machen ihre Zustimmung jedoch von weiteren Zugeständnissen abhängig.

## **Umlagefähigkeit der Grundsteuer im Rahmen der Nebenkostenabrechnung**

Bisher zählt die Grundsteuer zu den umlagefähigen Nebenkosten, da die Kommunen ihre Einnahmen verwenden, um kommunale Aufgaben zu erfüllen. Diese kommunalen Aufgaben kommen den Bewohnern der Kommune zu gute. Dieses Prinzip möchten nun einige Parlamentarier durchbrechen und die Grundsteuer als definitive Belastung der Immobilieneigentümer festschreiben. Teile der Bundestagsfraktion der Grünen haben bereits angekündigt, ihre Zustimmung zur Grundgesetzänderung von einer Änderung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer abhängig zu machen. Die Öffnungsklausel der Staatsregierung wird daher durch eine stärkere Belastung der vermietenden Immobilieneigentümer „erkauft“.

## **Zeitplan der Grundsteuerreform**

Der Finanzausschuss hat am 26. Juni 2019 die Durchführung von zwei öffentlichen Anhörungen zur Grundsteuerreform beschlossen. In der ersten öffentlichen Anhörung am 11. September 2019 soll es um die grundsätzliche Einführung einer Öffnungsklausel gehen. In der zweiten öffentlichen Anhörung, die am gleichen Tag stattfinden wird, soll es um die Reform der Grundsteuer selbst, also um das neue Bewertungsregime der Grundsteuer gehen. Der Zeitplan kann als sehr straff bezeichnet werden.

## **Neue Grundsteuer C zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung**

Parallel zu der oben beschriebenen Grundsteuerreform soll den Städten und Gemeinden die Möglichkeit der Festlegung eines erhöhten, einheitlichen Hebesatzes auf baureife Grundstücke gegeben werden. Mit dem erhöhten Hebesatz soll über die Grundsteuer nach dem Gesetzentwurf ein *finanzieller Anreiz geschaffen werden, baureife Grundstücke einer sachgerechten und sinnvollen Nutzung durch Bebauung* zuzuführen. Ob dieser Zweck erfüllt werden wird, bleibt abzuwarten.

## **Kosten der Grundsteuerreform für den Hauptfeststellungszeitraum 2022 - 2028**

Der Gesetzgeber plant in seinem Gesetzentwurf einen zeitlichen Aufwand für die Steuerbürger von 2.100.000 Stunden. Zusätzlich sollen im Bereich der Land- und Forstwirtschaft und den Unternehmen jährliche Bürokratiekosten von ca. € 100 Mio. entstehen. Innerhalb der Verwaltung wird für diesen Zeitraum mit zusätzlichen Kosten von € 582 Mio. gerechnet. Inwieweit dieser Aufwand die Einnahmen der Grundsteuer rechtfertigt, ist derzeit unter den Fachleuten umstritten.

Regine Funke-Lachotzki  
Wirtschaftsprüferin  
Steuerberaterin

convocat GbR, München  
[www.convocat.de](http://www.convocat.de)