

Georg Große Verspohl

Die neue Grundsteuer aus gemeindlicher Sicht

Kreisverband Forchheim

7. Oktober 2024

Grundsteuerreform



Für Millionen Deutsche

Wie die neue Grundsteuer Wohnen noch teurer macht

Krasse Erhöhung

Grundsteuer-Schock für Millionen Deutsche

IMMOBILIEN  **WirtschaftsWoche**

Achtung, Abzocke bei der Grundsteuer!

Kommentar von Christian Ramthun
07. August 2023

Immobilien  **Handelsblatt**

Eigentümerverband hält Grundsteuer- Reform für „Staatsversagen“

Wie viel Grundsteuer fällt im nächsten Jahr an? Das wissen viele Hausbesitzer noch nicht. Doch für einige könnte es 2025 richtig teuer werden.

Wie alles begann..

- Bundesverfassungsgericht vom 10. April 2018:
 - Bundesgrundsteuergesetz ist verfassungswidrig
 - Gesetzgeber ist zur Neuregelung bis Ende 2019 aufgerufen
- Grund für die Verfassungswidrigkeit:
 - Bemessung anhand von Einheitswerten aus dem Jahr 1964
 - Die Wertentwicklung der Grundstücke führt zur Ungleichbehandlung
- Aufgrund einer Öffnungsklausel im Bundesrecht beschloss der Bayerische Landtag am 23. November 2021 das Bayerische Grundsteuergesetz
- Ab dem 1. Januar 2025 wird die Grundsteuer nach dem neuen Gesetz erhoben

Was ändert sich bei der Grundsteuer?

- Ab dem Jahr 2025 wird die Grundsteuer nach einer neuen Grundlage berechnet.
- Diese wird für alle Grundstücke und Betriebe der Land- und Forstwirtschaft auf den Stichtag 1. Januar 2022 neu ermittelt.
- Bis 2024 ist für die Grundsteuer noch das alte Recht (Einheitsbewertung) entscheidend.
- Für die **Grundsteuer A** für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft ist auch zukünftig der Ertragswert des Betriebs entscheidend. Allerdings werden **landwirtschaftliche Wohngebäude** zukünftig der Grundsteuer B unterworfen
- Die **Grundsteuer B** für Grundstücke des Grundvermögens wird künftig **nach der Größe der Fläche von Grund und Boden sowie der Gebäudefläche** und deren Nutzung berechnet.

Auswirkungen der Reform auf den Messbetrag

- Alter Messbetrag wurde nach Einheitswert festgesetzt
 - Es kommt auf den Wert des Grundstücks an (Stand 1964)!
- Neuer Messbetrag wird allein nach Grundstücks- und Gebäudegröße festgesetzt.
 - Der Wert ist unerheblich!

Beispiel: Nach altem Recht konnten eine kleine Wohnung in München und ein großes Haus auf dem Land den gleichen Messbetrag haben! Nach neuem Recht hat ein großes Haus regelmäßig einen höheren Messbetrag als eine kleine Wohnung.

Neuer Messbetrag (vereinfacht)

$$\begin{aligned} \text{Grundsteuerermessbetrag} &= \text{m}^2 \text{ Grundstücksfläche} \times 0,04 \text{ €} \\ &+ \\ &\text{m}^2 \text{ Gebäudefläche} \quad \times 0,50 \text{ €} \end{aligned}$$

Der Messbetrag für Wohnflächen wird auf 70 % reduziert.

Weitere Reduktion um 25 % bei

- Wohnungen, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen,
- Baudenkmälern
- Wohnflächen mit Bindung des sozialen Wohnungsbaus
- Wohnungen auf Grundstücken von kommunalen oder gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft oder Genossenschaften oder Vereinen, die von der Körperschaftsteuer befreit sind

Zuständig für die Festsetzung des Messbetrags ist **allein die Finanzverwaltung!**

Hebesatz

- **Grundsteuer = Grundsteuermessbetrag x Hebesatz**
- Festlegung ist Aufgabe der Gemeinde (§ 25 GrStG)
- Für das Jahr 2025 ist eine Hebesatzsatzung erforderlich
- **Grundsatz: Einheitlicher Hebesatz in der Gemeinde!**
- **Aber:** Die Gemeinde **kann** ermäßigte Hebesätze auf den jeweiligen Anteil des Grundsteuermessbetrags in den Fällen des
 - Art. 4 Abs. 2 BayGrStG (Wohnflächen im Zusammenhang mit land- und forstwirtschaftlichen Betrieb)
 - Art. 4 Abs. 3 BayGrStG (Gebäudeflächen Baudenkmal)
 - Art. 4 Abs. 4 BayGrStG (Wohnflächen Bindung sozialer Wohnungsbau – staatl., kommunal oder Art. 15 Abs. 4 GrStG)

festsetzen.

Ermäßigter Hebesatz (Art. 5 BayGrStG)

- Möglichkeit wird kritisch betrachtet:
 - Bereits Ermäßigungen über niedrigere Grundsteuermesszahl
 - Keine Gründe für zusätzliche Privilegierung erkennbar
 - Schwierige politische Diskussionen vor Ort
 - Geringere Steuer müsste durch erhöhte Grundsteuer der anderen Steuerpflichtigen ausgeglichen werden

Problem Hebesatz

- Neuer Hebesatz scheinbar einfach durch Dreisatz bestimmbar
- Wirklichkeit ist leider deutlich komplizierter
 - Es liegen noch nicht alle Messbescheide vor
 - Fraglich wie korrekt die Messbescheide sind
 - Auswirkungen der Erlassvorschrift in Art. 8 BayGrStG schwer abzuschätzen
 - Auswirkungen der besonderen Hebesätze nach Art. 5 BayGrStG schwer abzuschätzen
 - Auswirkungen auf Finanzausgleich
- Gemeinden erhalten „Grundsteuerhebesatz-Prognose-Intervalle“ über Elster-Transfer

Auswirkung auf den Finanzausgleich

- Bislang Berücksichtigung der Grundsteuer im Finanzausgleich mit Nivellierungshebesatz von 310 (+ Zuschlag).
- Änderung oder Aufhebung des Nivellierungshebesatzes im FAG vermutlich notwendig, weil im neuen Recht eine erheblich größere Spreizung der Hebesätze in Bayern entstehen wird.
- Um für die Gemeinden Planungssicherheit zu schaffen, soll die Grundsteuerkraftzahl 2026, die noch nach altem Recht berechnet wird, für drei Jahre „eingefroren“ werden.
- Damit kann der neue Hebesatz ohne besondere Rücksicht auf den Finanzausgleich festgelegt werden!

Aufkommensneutralität?

■ „Versprechen“ der Bundes- und Landespolitik:

- Die Grundsteuer wird aufkommensneutral reformiert!

■ Unsere Position

- Die Gemeinden werden die Grundsteuerreform nicht zu „strategischen“ Steuererhöhungen nutzen
- **Aber:** Hebesatzveränderungen werden unumgänglich sein!
- **Aber:** Nicht jeder Steuerschuldner wird das gleiche zahlen!
- **Aber:** Gemeinden müssen auf wegbrechende Einnahmen und Einnahmemöglichkeiten reagieren!

Offene Fragen?

- Wie schnell korrigiert die Finanzverwaltung offensichtlich falsche Messbescheide?
- Wie geht die Finanzverwaltung mit Grundstücken um, für die keine Erklärung abgegeben wurde?
- Welcher Hebesatz sollte festgesetzt werden?
 - Welchen Beitrag soll die Grundsteuer für die gemeindlichen Einnahmen erbringen?
 - Wann wurde der Hebesatz in der Vergangenheit angepasst?
 - Wie verlässlich sind die Messbescheide?
 - Sollen Verschiebungen zwischen Grundsteuer A und B berücksichtigt werden?
 - Berechnung des Hebesatzes nach Dreisatz mit ggfs. Unsicherheitszuschlag

Neu! Art. 8 BayGrStG „Erweiterter Erlass“

(1) Ansprüche aus dem Grundsteuerschuldverhältnis können erlassen werden, soweit nach dem durch dieses Gesetz vorgeschriebenen Systemwechsel nach Lage des einzelnen Falles eine **unangemessen hohe Steuerbelastung** eintritt. Die §§ 163 und 227 AO sowie §§ 32 bis 34 GrStG bleiben unberührt.

(2) Ein Fall des Abs. 1 Satz 1 kann insbesondere vorliegen bei wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens,

1. wenn die **Lage** erheblich von den in der Gemeinde ortsüblichen Verhältnissen abweicht,
2. wenn die **Gesamtnutzungsdauer** des Gebäudes überschritten ist oder
3. bei einer **Übergröße des nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäudes**, sofern dieses eine einfache Ausstattung aufweist und entweder einen Hallenanteil aufweist oder auf Dauer nicht genutzt wird.

(3) § 35 GrStG gilt entsprechend.

Neu! Art. 8 BayGrStG „Erweiterter Erlass“

- Regelung aus Sicht BayGT in der Praxis so nicht vollziehbar!
- verkompliziert und erschwert Vollzug (konterkariert Ziele des Gesetzes!)
- Offene Formulierung, zu viele unbestimmte Rechtsbegriffe, Vollzugshinweise erforderlich (die es bisher auch im Anwendungserlass nicht gibt!).
- Nicht jede Konstellation erfüllt die Voraussetzungen, es muss in jedem Fall die „Unbilligkeit“ hinzutreten!
- Erhöht das Konfliktpotenzial und den Vollzugaufwand!
- Jede Ermäßigung muss von den anderen Steuerschuldern „mitfinanziert“ werden (Aufkommensneutralität)