

Grundsteuerreform

Haupt-, Finanz- und Digitalausschuss 14.05.2024



Grundsteuerreform

Urteil des Bundesverfassungsgerichts

- Bisheriges System verfassungswidrig, da mit dem **Gleichheitsgrundsatz** unvereinbar (Wesentlich Gleiches muss **gleich**behandelt werden, wesentlich Ungleiches muss **ungleich**behandelt werden)
- Wertfeststellungen auf zu alten Grundlagen (Ost: 1935/West:1964)
- Keine Rechtfertigung erkennbar
- Zielsetzung: (Einheits-)Werte zu ermitteln, die dem Verkehrswert des Grundstücks zumindest nahekommen

- Gesetzliche Neuregelung bis 31.12.2019 notwendig
- Anwendung altes Recht längstens bis 31.12.2024

Grundsteuerreform

Zuständigkeiten

Stufe	Was?	Wer?
1	Feststellung des Grundstückswertes (gesetzlich festgelegtes Verfahren) Ergebnis: Einheitswert (künftig: Grundsteuerwert)	Finanzamt
2	Anwendung der Steuermesszahl (gesetzlich festgelegt) Rechenweg: Einheitswert (künftig: Grundsteuerwert) x Steuermesszahl Ergebnis: Steuermessbetrag	Finanzamt
3	Anwendung des Hebesatzes (Hebesatzsatzung/Haushaltssatzung) Rechenweg: Steuermessbetrag x Hebesatz Ergebnis: Grundsteuerzahlbetrag	Kommune

Grundsteuerreform

Ermittlung des Grundsteuerwertes

Was?	Wie?		
Unbebaute Grundstücke	Grundstücksfläche x Bodenrichtwert		
Bebaute Grundstücke	Bodenrichtwert	+	Gebäudekomponente
Wohngrundstücke (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum)	abgezinster Bodenrichtwert	+	(typisierter) kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks
Nicht-Wohngrundstücke (Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum, sonstige bebaute Grundstücke)	Bodenrichtwert	+	durchschnittliche Normalherstellungskosten
Ergebnis	Grundsteuerwert (1. Bescheid vom Finanzamt)		

Grundsteuerreform

Berechnung (typisierter) Reinertrag für ein Wohngrundstück

	Wohnfläche	x	Nettokaltmiete (inklusive Zu- oder Abschlag nach Mietniveau)
+	Garagenstellplätze	x	Nettokaltmiete (inklusive Zu- oder Abschlag nach Mietniveau)
=	Rohertrag des Grundstücks		
-	Bewirtschaftungskosten- prozentsatz	x	Rohertrag des Grundstücks
=	Reinertrag des Grundstücks		

Grundsteuerreform

Berechnung (typisierter) kapitalisierter Reinertrag für ein Wohngrundstück

	Reinertrag des Grundstücks
x	Kapitalisierungsfaktor
=	kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks

Grundsteuerreform

Ermittlung des Grundsteuer**messbetrages**

Grundstücksart	Grundsteuerwert	x	Steuermesszahl
Unbebaute Grundstücke	Grund steuerwert	x	0,034 %
Bebaute Grundstücke			
Wohngrundstücke	Grund steuerwert	x	0,031 %
Nicht-Wohngrundstücke	Grund steuerwert	x	0,034 %
Ergebnis	Grundsteuermessbetrag (2. Bescheid vom Finanzamt)		

Grundsteuerreform

Ermittlung des Grundsteuer**zahl**betrages

Grundsteuer mess betrag	x	Hebesatz
Grundsteuer mess betrag	x	519 %
Ergebnis	Grundsteuerzahlbetrag (jährlicher Bescheid der Stadt Beckum, 3. Bescheid)	

Grundsteuerreform verschiedene Kennzahlen

	Quote	Bezug	Stichtag
Eingangsquote	94,40 % (davon: 88,82 % über ELSTER)	Finanzamt Beckum	31.01.2024
bearbeitete Erklärungen	99 %	landesweit	31.01.2024

Grundsteuerreform

Aufkommensneutralität versus Belastung

-c



Aufkommens- neutralität

Grundsteuerreform

Belastungsverschiebungen



Grundsteuer**messbetrag** sinkt



Grundsteuer**messbetrag** steigt

Reaktionsmöglichkeiten?

- Anpassung der Steuermesszahl = Veränderung der Grundsteuer**messbeträge**
 - **Unmöglich zum 01.01.2025**
 - **Möglich zum 01.01.2026**
- Differenzierung der Hebesätze (zum Beispiel: Grundsteuer B.1, Grundsteuer B.2)
 - **Unmöglich zum 01.01.2025**
 - **Rechtlich problematisch (Gleichheitsgrundsatz, Verlagerung einer materiellen Frage auf Kommunen et cetera)**
- Städtetag NRW und Städte- und Gemeindebund NRW lehnen Differenzierung der Hebesätze ab!

Grundsteuerreform

Belastungsverschiebungen

Bundesministerium der Finanzen:

„Bei einer etwaigen bundesgesetzlichen Änderung könnte **eine rechtssichere Umsetzung durch die Kommunen bis zum 1. Januar 2025 jedoch nicht gewährleistet werden** und es würden **Verzögerungen im Zeitplan zur Umsetzung** der Grundsteuerreform drohen. Vor diesem Hintergrund wird eine derartige bundesgesetzliche Änderung zur Öffnung des kommunalen Hebesatzrechts seitens des Bundes nicht befürwortet. (...) Auch **Ihre Bedenken, die Verantwortung für etwaige Belastungsverschiebungen würde bei der vorgeschlagenen bundesgesetzlichen Änderung auf die Kommunen abgewälzt werden, habe ich wahrgenommen.**“

Grundsteuerreform

Weiteres Vorgehen

- Abwarten des weiteren Eingangs der Messbeträge von der Finanzverwaltung
- Analyse der Grundsteuermessbeträge und deren Verteilung zwischen Wohngrundstücken und Nichtwohngrundstücken
- Vorstellung in den politischen Gremien
- Neufestsetzung eines Hebesatzes im 4. Quartal 2024 für 2025 (allein formell zwingend erforderlich), möglichst im Rahmen Haushaltsplanberatung 2025

Grundsteuerreform

Ihre Fragen



Grundsteuerreform

Haupt-, Finanz- und Digitalausschuss 14.05.2024

Hintergrund



Grundsteuerreform

Grundlagen für Wertansätze

Wertansatz	Datengrundlage
Bodenrichtwert	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Warendorf (https://www.boris.nrw.de)
Reinertrag	
Restnutzungsdauer (BewG)	Baujahr und (typisierte) wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (zum Beispiel: Ein- und Zweifamilienhäuser: 80 Jahre)
Rohrertrag (BewG)	Monatliche (typisierte) Nettokaltmiete (zum Beispiel: Einfamilienhaus in Beckum, Baujahr 1982, Wohnfläche 125 Quadratmeter: 6,19 Euro/Quadratmeter/Monat)

Grundsteuerreform

Grundlagen für Wertansätze

Wertansatz	Datengrundlage
Mietpreisstufe (MietNEinV)	Beckum: Mietpreisstufe 2 => 10 % Abzug auf die monatliche (typisierte) Nettokaltmiete
Bewirtschaftungskosten (BewG)	(typisierter) Abzug vom Rohertrag zum Beispiel: Einfamilienhaus in Beckum, Baujahr 1982: 21 %
Kapitalisierungsfaktor (BewG)	zum Beispiel: Einfamilienhaus in Beckum, Baujahr 1982: 15,59
durchschnittliche Normalherstellungskosten (BewG)	Bruttogrundfläche x (typisierte) Normalherstellungskosten