

Grundsteuer-Reformgesetz: Bundestag verabschiedet Gesetzespaket

Aktuell:

- Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts - Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG , verkündet im BGBl I, S. 1794 vom 02.12.2019
Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung (Grundsteuer C), verkündet im BGBl I, S. 1875 vom 05.12.19
- Dem vom Bundestag verabschiedeten Gesetzespaket hat der Bundesrat mit den erforderlichen Mehrheiten am 08.11.2019 zugestimmt.
- Der Bundestag hat am 18.10.2019 das Gesetzespaket zur Reform der Grundsteuer verabschiedet. Das verabschiedete Gesetzespaket enthält im Wesentlichen redaktionelle Änderungen gegenüber den Regierungsentwürfen. Die wenigen inhaltlichen Änderungen werden nachfolgend *kursiv* dargestellt.

Nach dem Kompromiss der Regierungsparteien CDU, CSU und SPD zur Grundsteuerreform am 16.06.2019, hat die Bundesregierung kurzfristig, die den Kompromiss umsetzenden, Gesetzentwürfe vorgelegt. Mit der Reform sollen die Vorgaben des Bundesverfassungsgerichtes aus einem Urteil von 2018 umgesetzt werden.

Hintergrund

Mit Urteil vom 10.04.2018 hat das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) die Einheitsbewertung für Zwecke der Grundsteuer für mit dem allgemeinen Gleichheitssatz nach Art. 3 Abs. 1 GG unvereinbar erklärt und den Gesetzgeber bis zum 31. Dezember 2019 zu einer Neuregelung aufgefordert (siehe [Deloitte Tax-News](#)). Sofern der Gesetzgeber bis zum 31.12.2019 Neuregelungen getroffen hat, gelten die bisherigen als verfassungswidrig erkannten Regelungen noch fünf Jahre nach deren Verkündung, aber nicht länger als bis zum 31.12.2024 fort. Demnach dürfen spätestens ab dem 01.01.2025 keine Grundsteuerbelastungen mehr auf die bisherigen Bewertungsregelungen gestützt werden.

Regierungsentwurf

Die Regierungsparteien CDU, CSU und SPD hatten sich im Rahmen eines Koalitionsausschusses am 16.06.2019 auf die Eckpunkte für eine Grundsteuerreform verständigt. Der Kompromiss wurde kurzfristig in Gesetzesformulierungen umgesetzt und von der Bundesregierung als Regierungsentwurf verabschiedet. Dabei besteht die Reform aus einem Gesetzespaket aus 3 Gesetzentwürfen:

- Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts - Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG (*Annahme in geänderter Fassung auf Grundlage der Beschlussempfehlung des Finanzausschusses*)
- Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes (Artikel 72, 105 und 125b) (*Annahme in unveränderter Fassung auf Grundlage der Beschlussempfehlung des Finanzausschusses*)
- Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung (*Annahme in geänderter Fassung auf Grundlage der Beschlussempfehlung des Finanzausschusses*)
-

Der Entwurf des Grundsteuer-Reformgesetzes zielt auf eine verfassungskonforme, rechtssichere und zeitgemäße Neuregelung der Grundsteuer und der damit verbundenen Bewertung der Grundsteuerobjekte, um die Grundsteuer als verlässliche Einnahmequelle der Kommunen zu erhalten. Generell nicht beabsichtigt ist eine strukturelle Erhöhung des Grundsteueraufkommens. An die Gemeinden wird daher appelliert, die durch die Neubewertung des Grundbesitzes resultierenden Aufkommensverschiebung durch eine

gegebenenfalls erforderliche Anpassung des Hebesatzes auszugleichen, um ein konstantes Grundsteueraufkommen zu sichern.

Um eine wiederkehrende Bewertung der Grundsteuerobjekte zu gewährleisten, sollen die Grundlagen für ein weitgehend automatisiertes und damit zukunftsfähiges, einfach, transparent und nachvollziehbar ausgestaltetes Verwaltungsverfahren bei der Erhebung der Grundsteuer geschaffen werden.

Bisher gibt es die Grundsteuer in zwei Varianten. Für landwirtschaftliche Flächen gilt die Grundsteuer A, für alle restlichen bebauten oder bebaubare Grundstücke die Grundsteuer B. Im Rahmen eines eigenen Entwurfes eines Gesetzes zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung soll zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken eine dritte Variante der Grundsteuer, die Grundsteuer C, eingeführt werden.

Allgemein

Grundlage des Reform-Gesetzes soll ein sogenanntes wertabhängiges Modell sein, bei dem die Grundstückswerte und das Alter von Gebäuden herangezogen werden (die Bundesländer sollen über eine Öffnungsklausel hiervon abweichen können). An den wesentlichen Elementen des geltenden Rechtes soll festgehalten werden: am Steuergegenstand (Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, Grundstücke), am System von Hauptfeststellung, Wertfortschreibung und Nachfeststellungen und an den bisherigen Bewertungsmethoden zur Ermittlung des Bewertungsziels (Ertrags- und Sachwertverfahren zur Ermittlung eines objektiviert-realen Werts innerhalb eines Wertekorridors des gemeinen Werts im Sinne von § 9 Absatz 1 BewG). Das Wort „Einheitswert“ wird durch „Grundsteuerwert“ ersetzt.

Bei der Berechnung der Grundsteuer soll, wie bisher, von einem Steuermessbetrag ausgegangen werden. Dieser sei durch Anwendung der Steuermesszahl auf den Grundsteuerwert oder seinen steuerpflichtigen Teil zu ermitteln, der nach dem Bewertungsgesetz im Veranlagungszeitpunkt für den Steuergegenstand maßgebend ist. Die Steuermesszahl soll 0,34 Promille betragen.

Bewertung bebauter Grundstücke

Der Grundsteuerwert bebauter Grundstücke soll nach dem Ertragswertverfahren (unter 1.) oder dem Sachwertverfahren (unter 2.) zu ermitteln sein.

1. Ertragswertverfahren

Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum sollen gemäß dem Ertragswertverfahren zu bewerten sein. Hierbei ermittelt sich der Grundsteuerwert aus der Summe des kapitalisierten Reinertrages (Barwert des Reinertrags) und dem abgezinster Bodenwert. Mit dem Grundsteuerwert sind die Werte für den Grund und Boden, die Gebäude, die baulichen Außenanlagen und die sonstigen Anlagen abgegolten.

Jährlicher Rohertrag (§ 254 BewG-E, Anlage 39 zum BewG-E)

./. nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (§ 255 BewG-E, Anlage 40 zum BewG-E)

= jährlicher Reinertrag (§ 253 Abs. 1 BewG-E)

x Vervielfältiger (§§ 253 Absatz 2, 256 BewG-E, Anlage 37, 38 zum BewG-E)

= Barwert des Reinertrages (§§ 252, 253 BewG-E)

+ abgezinster Bodenwert (§ 257 BewG-E)

= Grundsteuerwert (§ 252 BewG-E)

Der Rohertrag ergibt sich aus der in der Anlage zum Gesetz entsprechend der Eigenschaften des Grundstücks angegebenen Nettokaltmieten einschließlich der in Abhängigkeit der Mietniveaustufen festgelegten Zu- und Abschläge (vgl. Anlage 39 zum BewG).

2. Sachwertverfahren

Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum sowie sonstige Grundstücke sollen nach dem Sachwertverfahren bewertet werden. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens ist der Gebäudesachwert getrennt vom Bodenwert zu ermitteln. Bauliche Anlagen, insbesondere Außenanlagen und der Wert der sonstigen Anlagen sind mit dem Gebäudewert und dem Bodenwert abgegolten.

Normalherstellungskosten
x Baupreisindex (zum Hauptfeststellungszeitpunkt Anpassung an Preisentwicklung)
x Brutto-Grundfläche
= Gebäudenormalherstellungswert
./ Alterswertminderung (max. 70 Prozent)
= Gebäudesachwert (§ 259 BewG-E)

Grundstücksfläche
x Bodenrichtwert
= Bodenwert (§ 247 BewG-E)

Bodenwert
+ Gebäudesachwert
= vorläufiger Sachwert

x Wertzahl nach § 260 BewG-E
= Grundsteuerwert

Bewertung unbebauter Grundstücke

Der Grundsteuerwert unbebauter Grundstücke (Bodenwert) bestimmt sich regelmäßig nach ihrer Fläche und den Bodenrichtwerten.

Mindestwert

Es soll einen Mindestwert für den Grundsteuerwert geben. Danach soll für ein bebautes Grundstück der anzusetzende Wert nicht geringer sein als 75 Prozent des Wertes, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück zu bewerten wäre. Bei der Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern gibt es einen eigenen Weg zur Ermittlung des Mindestwertes.

Grundsteuervergünstigung

Über einen Abschlag von der Steuermesszahl in Höhe von 25 Prozent für bestimmte förderungswürdige Wohngrundstücke soll es zu einer Vergünstigung kommen. Mit dieser Maßnahme sollen Investitionsanreize gesetzt werden. *Zudem soll die Steuermesszahl für bebaute Grundstücke um 10 Prozent ermäßigt werden, wenn sich auf dem Grundstück Baudenkmäler befinden.*

Inkrafttreten

Die wesentlichen Änderungen des Bewertungsgesetzes sowie die Änderungen des Grundsteuergesetzes treten am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Grundsteuer C

Der Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung sieht für Gemeinden die Möglichkeit vor, einen höheren Hebesatz in Gebieten mit besonderem Wohnraumbedarf auf baureife aber brachliegende Grundstücke festzusetzen. Dabei soll es sich bei den baureifen Grundstücken um unbebaute Grundstücke handeln, die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaubar wären.

Das vom Bundestag verabschiedete Gesetz sieht hier eine Ausdehnung des Anwendungsbereichs der Grundsteuer C vor. Die Festsetzung eines höheren Hebesatzes auf baureife aber brachliegende Grundstücke soll nach dem Gesetzesbeschluss bereits aus städtebaulichen Gründen möglich sein. Als städtebauliche Gründe kommen insbesondere die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen oder die Stärkung der Innenentwicklung in Betracht. Diese Neuregelung tritt am 01.01.2025 in Kraft.

Öffnungsklausel

Das Reform-Paket sieht in einem eigenen Gesetzentwurf darüber hinaus eine Änderung des Grundgesetzes vor. Durch eine Ergänzung des Artikels 105 Absatz 2 GG soll die konkurrierende Gesetzgebungsbefugnis des Bundes für die Grundsteuer festgeschrieben und die Abweichungsbefugnis der Länder durch Aufnahme der Grundsteuer in den Katalog in Artikel 72 Absatz 3 Satz 1 Nr. 7 GG ab 01.01.2025 begründet werden.

Gesetzgebungsverfahren

Der Bundesrat wird sich voraussichtlich am 08.11.2019 mit dem Gesetz befassen.

Gesetzgebungsverfahren

Das Bundeskabinett hat bereits kurzfristig den Regierungsentwurf für das Gesetzespaket verabschiedet. Die 1. Lesung im Bundestag des gleichlautenden Entwurfes der CDU/CSU und SPD-Fraktionen soll am 27.06.2019 stattfinden.

Fundstellen

[Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts - Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG](#)

Finanzausschuss Bundestag, Beschlussempfehlung vom 16.10.2019 (so auch vom Bundestag angenommen), [BT-Drs. 19/14138](#)

[Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes \(Artikel 72, 105 und 125b\)](#)

Finanzausschuss Bundestag, Beschlussempfehlung vom 16.10.2019 (so auch vom Bundestag angenommen), [BT-Drs. 19/14136](#)

[Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung](#)

Finanzausschuss Bundestag, Beschlussempfehlung vom 16.10.2019 (so auch vom Bundestag angenommen), [BT-Drs. 19/14139](#)

Ihre Ansprechpartner

Dietmar Gegusch

Director German National Office Tax Services

dgegusch@deloitte.de

Tel.: +49 211 8772 3826

Jonas Schneider, LL.M.

Manager

jonschneider@deloitte.de

Tel.: +49 211 8772 3177

Business Tax (Real Estate)

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko. Deloitte GmbH übernimmt keinerlei Garantie oder Gewährleistung noch haftet sie in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grunde empfehlen wir stets, eine persönliche Beratung einzuholen.

This client information exclusively contains general information not suitable for addressing the particular circumstances of any individual case. Its purpose is not to be used as a basis for commercial decisions or decisions of any other kind. This client information does neither constitute any advice nor any legally binding information or offer and shall not be deemed suitable for substituting personal advice under any circumstances. Should you base decisions of any kind on the contents of this client information or extracts therefrom, you act solely at your own risk. Deloitte GmbH will not assume any guarantee nor warranty and will not be liable in any other form for the content of this client information. Therefore, we always recommend to obtain personal advice.