



Grundsteuerreform Auswirkungen in Göttingen

Herbstveranstaltung H+G Göttingen e.V.

13.11.2019

GRUNDSTEUER

Vortrag

Erster Stadtrat und Stadtkämmerer der Stadt Göttingen

Christian Schmetz



Status nach BVerfGE 148 und 147 vom 10.04.2018

- Wesentliche Teile des Bewertungsgesetzes verstoßen seit 2002 gegen Art. 3, Abs. 1 des GG
- Übergangsfrist zur weiteren Anwendung gilt bis zum 31.12.2019
- Auftrag zur Neuregelung bis zum 31.12.2019 (mit Wirkung ab 1.1.2025)
- Nur nach erfolgter Neuregelung gilt erweiterte Übergangsfrist für Erhebung der Grundsteuer auf den bisherigen Grundlagen bis 31.12.2024
- Erfolgt keine fristgerechte Neuregelung, darf die Grundsteuer nicht mehr erhoben werden.

Reform ist / war geboten

- um die Grundsteuer verfassungskonform, rechtssicher und zeitgemäß zu gestalten,
- um den Erhalt der Grundsteuer als verlässliche kommunale Einnahmequelle dauerhaft zu gewährleisten
 - Bundesweit insgesamt ca. 14 Mrd. € / Jahr
 - Göttingen ca. 27,5 Mio. / Jahr
- um durch eine weitgehende Automation bei der Erhebung ein zukunftsfähiges Verwaltungsverfahren einzuführen

Erforderliche Gesetzesänderungen:

- Gesetz zu Änderung des Grundgesetz Art. 72, 105 und 125b
 - Zur Absicherung der konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz des Bundes zur Regelung der Grundsteuer
 - Zur Einräumung einer umfassenden abweichenden Regelungskompetenz der Länder
- Grundsteuerreformgesetz zur Änderung
 - des Bewertungsgesetzes
 - des Grundsteuergesetzes
 - und insgesamt 11 weiterer Gesetze und Verordnungen
- Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung (Einzelregelung)
 - Ermächtigung zur Bestimmung eines gesonderten Hebesatzes für baureife Grundstücke (Grundsteuer C)
- Durchführungsverordnung zu §254 (2) Bewertungsgesetz
 - Ermächtigung zur gemeindebezogenen Einordnung in 6 unterschiedliche Mietniveaustufen

Erstes Ziel ist erreicht.

- Der Bundestag hat am 18. Oktober 2019 dem Gesetespaket zur Grundsteuerreform zugestimmt.
 - Zustimmung des Bundesrates erfolgte am 8. November 2019
- Die Grundsteuer darf damit ab 2020 weiterhin erhoben werden.
- Die Gefahr der befürchteten Einnahmeausfälle ist damit gebannt.

Modelle

- **Wertabhängiges Modell (WAM - sog. Scholz-Modell)**
 - hat sich in den Beratungen durchgesetzt und wurde im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens beschlossen.
 - Fläche und Wert der Immobilie sind maßgebend
- **Wertunabhängiges Modell (WUM - Bayern-Präferenz)**
 - hat den vermeintlichen Vorteil der einfachsten Administrierbarkeit
 - Allein die Fläche der Immobilie soll maßgebend sein.
 - Bayern wird davon Gebrauch machen.
 - Aber: Es wird bereits aktuell kommuniziert, dass das WUM unter Umständen erneut verfassungsrechtlichen Bedenken begegnen könnte.

Die Öffnungsklausel erlaubt den Ländern eigene Modelle zu entwickeln.

- Niedersachsen strebt ein von dem bayerischen Modell abweichendes Verfahren an.
- Weitere Bundesländer könnten folgen.

Bewertungsziele:

- Feststellung aller Grundsteuerwerte für inländischen Grundbesitz für
 - Land- und forstwirtschaftliche Betriebe (l. u. f. Vermögen)
 - Grundstücke (Grundvermögen)
 - Grund und Boden, Gebäude, sonst. Bestandteile und Zubehör
 - Erbbaurecht
 - Wohnungs- und Teileigentum
 - Wohnungs- und Teilerbbaurecht
- Bundesweit: ca. 35 Mio. wirtschaftliche Einheiten
- Göttingen: ca. 42.000 wirtschaftliche Einheiten

Bebaute Wohngrundstücke

- **Ertragswertverfahren für Wohngrundstücke (§ 252 ff. BewG)**
- Grundsteuerwert ergibt sich aus
 - **kapitalisiertem Reinertrag**
 - Rohertrag
 - Ortsübliche Nettokaltmiete / m² (aus Mikrozensususerhebungen, Anl. 39 u. a. GrStRefG)
 - abzüglich Bewirtschaftungskosten
 - **Restnutzungsdauer**
 - Individuell
 - < 1948
 - **abgezinstem Bodenwert**
 - Bodenrichtwerte der gemeindlichen Gutachterausschüsse

Bebaute Wohngrundstücke

Es gelten jeweils länderspezifisch ermittelte Festsetzungen für

3 Grundstücksarten

Ein- und Zweifamilienhäuser
Mietwohngrundstücke
Wohneigentum

3 Wohnflächengruppen

unter 60 m²
60 m² bis unter 100 m²
100 m² und mehr

5 Baujahrsgruppen

bis 1948
1949 bis 1978
1979 bis 1990
1991 bis 2000
ab 2001

6 Mietniveaustufen

Beispiele:
HH, M, K, F → 6
Lüneburg, Buxtehude → 5
B, HB, H, **Göttingen** → 4
Rosdorf → 3
Bovenden, NOM → 2
DUD, HMÜ → 1

Bebaute „Nichtwohngrundstücke“

- **Sachwertverfahren für „Nichtwohngrundstücke“**
- Grundsteuerwert ergibt sich durch Multiplikation
 - des Bodenwert (des unbebauten Grundstücks)
 - und der Herstellungskosten
 - mit der Wertzahl gem. § 260 BewG, Anl. 43
- Anwendung für
 - Geschäftsgrundstücke
 - Gemischt genutzte Grundstücke
 - Teileigentum
 - Sonstige bebaute Grundstücke

} sog. vorl.
Sachwert

Unbebaute Grundstücke

- Grundsteuerwert ermittelt sich durch Multiplikation
 - der Fläche
 - mit dem jeweiligen Bodenrichtwert

Neu: Grundsteuer C für baureife Grundstücke

- Grundsteuerwert ermittelt sich wie bei unbebauten Grundstücken
- Besonderheit: Möglichkeit für Kommunen (keine Verpflichtung)
 - Ermittlung baureifer Grundstücke mit genauer Bezeichnung und Lage
 - Nachweis in einer Karte
 - Erlass einer Allgemeinverfügung mit Begründung des besonderen Wohnraumbedarfs
 - Öffentliche Bekanntmachung
 - Einheitlicher Hebesatz alle Grundstücke dieser Grundstücksgruppe
 - Aufwand und Ertrag in Göttingen

Grundsteuerwerte und Steuermesszahlen

- Neu: Grundsteuerwerte anstelle von Einheitswerten
- Multiplikation der ermittelten Grundsteuerwerte mit Steuermesszahlen
- § 15 GrStG
- 0,34 ‰ für unbebaute und bebaute Grundstücke
 - Abschlag von 25 % (ermäßigte Steuermesszahl) für Wohngrundstücke zum Zwecke der Wohnraumförderung (quasi sozialer Wohnungsbau)

Umsetzung / Administration

- Zuständigkeitsverteilung zwischen Finanzämtern und kommunalen Steuerämtern bleibt bestehen
- Finanzämter setzen die Grundsteuermessbeträge fest
 - Umfassendes Steuererklärungsverfahren
 - Angestrebte überwiegend automatisierte Bearbeitung
 - Adressen liegen der Finanzverwaltung i. d. R. vor (Einkommensteuer)
 - Unterstützung seitens der Kommunen möglich (muss ggf. ges. geregelt werden)
 - Erheblicher Personalbedarf (geschätzt bundesweit ca. 2.200 Vollzeitstellen)
- Bisher keine Erkenntnisse beim Finanzamt Göttingen hinsichtlich Umsetzung und Personal

Umsetzung / Administration

- Katasterämter (Gutachterausschüsse) ermitteln und übermitteln Bodenrichtwerte an die Finanzämter
- Prüfung der Angaben der Steuerpflichtigen nur in geringem Umfang
- Schätzungen der Grundsteuerwerte bei Nichtabgabe der Erklärung erforderlich
- Festsetzung der Grundsteuermessbeträge
- Finanzämter leiten die Grundsteuermessbeträge in digitaler Form an die Kommunen weiter
- Kommunale Steuerämter wenden ihre Hebesätze an und setzen die Grundsteuer fest

Aufkommensneutralität

- Im Rat der Stadt Göttingen wurde am 13.09.2019 eine Resolution zur Aufkommensneutralität verabschiedet.
- Danach wird den Bürger*innen unserer Stadt zugesichert, dass die Umstellung auf ein neues Grundsteuersystem nicht genutzt wird, um sie in ihrer Gesamtheit mit höheren Abgaben zu belasten.
- Der Rat der Stadt Göttingen wird daher den Grundsteuerhebesatz ggf. nur so weit anpassen, dass die Grundsteuereinnahmen für unsere Stadt insgesamt nicht steigen.
- Sie enthält aber auch den ausdrücklichen Hinweis, dass es im Einzelfall sowohl zu Steuererhöhungen als auch zu geringeren Steuerzahlungen kommen wird.