



DEUTSCHER
LANDKREISTAG

Rundschreiben 065/2019

- Mitglieder des **Finanzausschusses**
- **Landesverbände**

des Deutschen Landkreistages

Ulrich-von-Hassell-Haus
Lennéstraße 11
10785 Berlin

Tel.: 0 30 / 59 00 97 – 3 22
Fax: 0 30 / 59 00 97 – 4 20

E-Mail: Matthias.Wohltmann@Landkreistag.de

AZ: III/912-41/1

Datum: 4.2.2019

Sekretariat: Meike Hinrichs

Reform der Grundsteuer: Bund und Länder einigen sich auf Eckpunkte für die Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts

Bezugsrundschreiben Nr. 599/18 vom 29.11.2018, Nr. 580/16 vom 14.11.2016

Zusammenfassung

Die Finanzminister von Bund und Ländern haben sich auf Eckpunkte zur Reform der Grundsteuer geeinigt.

Mit dem Bezugsrundschreiben Nr. 599/18 wurde über die Modellvorstellungen des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) zur Reform der Grundsteuer berichtet. Nunmehr haben sich die Finanzminister von Bund und Ländern auf Eckpunkte für die Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts geeinigt.

Die Grundsteuer A soll danach beibehalten und nach dem Ertragswertverfahren gemäß dem Gesetzentwurf des Bundesrats (Bezugsrundschreiben Nr. 590/16) erhoben werden.

Bei der Grundsteuer B ist eine wertabhängige Bemessungsgrundlage vorgesehen, die in Abweichung zu dem Modell des BMF pauschaliert festgestellt werden soll:

- Bei den Wohngrundstücken wird zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage an die aus dem Mikrozensus des Statistisches Bundesamtes abgeleiteten durchschnittlichen Nettokaltmieten (Mieten aus dem Mikrozensus, nach Mietstufen gestaffelt) angeknüpft. Anstelle der durchschnittlichen Nettokaltmiete wird die tatsächlich vereinbarte Nettokaltmiete angesetzt, wenn der Eigentümer dem Mieter Grundstücke oder Grundstücksteile zu einer Nettokaltmiete überlässt, die bis zu 30 % unterhalb der durchschnittlichen Nettokaltmiete liegt. Überlässt der Eigentümer dem Mieter Grundstücke oder Grundstücksteile zu einer Nettokaltmiete, die über 30 % unterhalb der durchschnittlichen Nettokaltmiete liegt, ist die um 30 % geminderte durchschnittliche Nettokaltmiete anzusetzen.
- Ausgangspunkt für die Bewertung von Grund- und Boden sind die Bodenrichtwerte. Die Finanzverwaltung kann ergänzende Vorgaben zur Bestimmung der Bodenrichtwertzonen (Größe) machen, § 196 Abs. 1 BauGB. Die Gutachterausschüsse können Bodenrichtwertzonen zu noch größeren Zonen (Lagen) zusammenfassen. Für Kommunen, deren mittleres Bodenwertniveau unter dem Landesdurchschnitt Wohnen liegt, kann optional das für die Kommune jeweils ermittelte „mittlere Bodenwertniveau“ als „Ortsdurchschnittswert“ angesetzt werden (De-minimis-Regelung).

- Soweit für gemischt genutzte Grundstücke sowie Geschäftsgrundstücke weder tatsächlich vereinbarte Mieten vorliegen noch ortsübliche Mieten ermittelt werden können, ist anstelle des Ertragswertverfahrens ein gegenüber dem geltenden Recht vereinfachtes Sachwertverfahren anzuwenden (statt über 30 Angaben sind dann nur 8 erforderlich).

Daneben ist das Baujahr für die Ermittlung des Grundstückswerts ein notwendiger Bewertungsparameter. Für Gebäude, die vor 1948 erbaut wurden, genügt aus Vereinfachungsgründen in der Erklärung die Angabe „Gebäude erbaut vor 1948“.

Die Kommunen erhalten die Option, eine Grundsteuer C auf unbebaute baureife Grundstücke zu erheben.

Die Reform soll aufkommensneutral gestaltet werden. Die Steuermesszahl für die Neuregelung des Grundsteuer- und Bewertungsrechts beträgt bei konstanten Hebesätzen nach erster grober Schätzung 0,325 ‰. Die Steuermesszahl wird nach Grundstücksarten differenziert. Für die jeweiligen Grundstücksarten wird die Steuermesszahl regelmäßig überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Es soll eine Lösung hinsichtlich der Auswirkungen für den Länderfinanzausgleich erarbeitet werden.

In Vertretung

Wohltmann

Anlage

Eckpunkte für die Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts

1. Bei Wohngrundstücken wird zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage an die aus dem Mikrozensus des Statistisches Bundesamtes abgeleiteten **durchschnittlichen Nettokaltmieten** (Mieten aus dem Mikrozensus, nach Mietstufen gestaffelt) angeknüpft. Anstelle der durchschnittlichen Nettokaltmiete wird die **tatsächlich vereinbarte Nettokaltmiete** angesetzt, wenn der Eigentümer dem Mieter Grundstücke oder Grundstücksteile zu einer Nettokaltmiete überlässt, die bis zu **30 Prozent unterhalb der durchschnittlichen Nettokaltmiete** liegt. Überlässt der Eigentümer dem Mieter Grundstücke oder Grundstücksteile zu einer Nettokaltmiete, die über 30 Prozent unterhalb der durchschnittlichen Nettokaltmiete liegt, ist die **um 30 Prozent geminderte durchschnittliche Nettokaltmiete** anzusetzen.
2. Das **Baujahr** ist für die Ermittlung des Grundstückswerts ein notwendiger Bewertungsparameter. Für Gebäude, die vor 1948 erbaut wurden, genügt aus Vereinfachungsgründen in der Erklärung die Angabe „Gebäude erbaut vor 1948“.
3. Ausgangspunkt für die Bewertung von Grund- und Boden sind die Bodenrichtwerte. Die Finanzverwaltung kann ergänzende Vorgaben zur Bestimmung der Bodenrichtwertzonen (Größe) machen, § 196 Abs. 1 BauGB. Die Gutachterausschüsse können Bodenrichtwertzonen zu noch größeren Zonen (Lagen) zusammenfassen. Für Kommunen, deren mittleres Bodenwertniveau **unter dem Landesdurchschnitt** Wohnen liegt, kann optional das für die Kommune jeweils ermittelte „mittlere Bodenwertniveau“ als „Ortsdurchschnittswert“ angesetzt werden (De-minimis-Regelung).
4. Soweit für **gemischt genutzte Grundstücke** sowie **Geschäftsgrundstücke** weder tatsächlich vereinbarte Mieten vorliegen noch ortsübliche Mieten ermittelt werden können, ist anstelle des Ertragswertverfahrens ein gegenüber dem geltenden Recht **vereinfachtes Sachwertverfahren** anzuwenden (statt über 30 Angaben sind dann nur 8 erforderlich).
5. Die Reform wird aufkommensneutral gestaltet. Die **Steuermesszahl** für die Neuregelung des Grundsteuer- und Bewertungsrechts unter Berücksichtigung der Punkte 1 bis 4 beträgt bei konstanten Hebesätzen nach erster grober Schätzung 0,325 %. Die Steuermesszahl wird nach Grundstücksarten differenziert. Für die jeweiligen Grundstücksarten wird die Steuermesszahl regelmäßig überprüft und gegebenenfalls angepasst.
6. Für die **Grundsteuer A** für die Land- und Forstwirtschaft wird ein Ertragswertverfahren, gemäß dem Gesetzentwurf des Bundesrats (BR-Drs. 515/16) eingeführt.
7. Die Kommunen erhalten die Option, eine **Grundsteuer C** auf unbebaute baureife Grundstücke zu erheben.
8. Es wird eine Lösung hinsichtlich der Auswirkungen für den **Länderfinanzausgleich** erarbeitet.