

Grundsteuerreform: Bundesländer legen Reformvorschlag vor

Die Finanzminister Bayerns, Baden-Württembergs und Hessens, Fahrenschon, Stächele und Weimar, haben am 16.08.2010 ein Eckpunktepapier für eine vereinfachte Grundsteuer nach dem Äquivalenzprinzip vorgelegt. Danach soll Grundlage für die Ermittlung der Grundsteuer nur noch die Fläche des Grundstücks und der darauf errichteten Gebäude sein. Das Hebesatzrecht der Kommune soll bestehen bleiben.

Bemessungsgrundlage

Die Bemessungsgrundlage soll sich ergeben aus folgender Formel:

$$\text{Flächenbezugsgröße} * \text{nutzungsartabhängige Äquivalenzzahl}$$

Als Äquivalenzzahlen je Quadratmeter sind vorgesehen:

- 20 Cent für zu Wohnzwecken genutzte Gebäudeflächen
- 40 Cent für nicht zu Wohnzwecken genutzte Gebäudeflächen
- 2 Cent für die Grundstücksfläche

Auf die Bemessungsgrundlage wendet die Kommune ihren Hebesatz an.

Aus Vereinfachungsgründen soll die maßgebliche Brutto-Grundfläche der Gebäude in einem speziell für die Grundsteuer entwickelten Verfahren ermittelt werden. Für das vereinfachte Verfahren soll als Formel gelten: anhand der Vermessungskordinaten ermittelte Gebäudegrundfläche * Anzahl der Geschosse.

Die für das vereinfachte Verfahren erforderlichen Informationen sind im voraussichtlich bis 2012 bundesweit eingeführten Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) als Grunddatenbestand vorgesehen. Die Geschoszahl wird derzeit noch selten ausgewiesen, daher soll bis zum Vorliegen des erforderlichen Datenbestandes auf die typisierende Ermittlung der Geschoszahl anhand der Gebäudehöhe zurückgegriffen werden. Diese Informationen sind bereits verfügbar. Der Steuerpflichtige soll die Möglichkeit haben, die Brutto-Grundfläche selber nachzuweisen.

Land- und forstwirtschaftliche Betriebe

Für Wohn- und Betriebsgebäude in der Land- und Forstwirtschaft soll es kein gesondertes Verfahren geben. Die Bemessungsgrundlage soll nach dem Verfahren, das für alle anderen Gebäude anzuwenden ist, ermittelt werden. Land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen sollen keiner Grundsteuer unterliegen. Darüber hinaus sollen die Kommunen die Möglichkeit erhalten, spezielle Hebesätze für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft festzusetzen.

Beispiele

Einfamilienhaus mit Keller, einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, Gebäudehöhe 8 m, Grundstücksfläche 700 m², Gebäudegrundfläche 100 m², Hebesatz 350 Prozent

Berechnung der Grundsteuer

Ansatz	
Grundstücksfläche	$700 \text{ m}^2 * 2 \text{ Cent} / 100 = 14 \text{ Euro}$
Ansatz	
Gebäudefläche	$100 \text{ m}^2 * \text{Höhenzahl } 2 * 20 \text{ Cent} / 100 = 40 \text{ Euro}$
Grundsteuer	$54 \text{ Euro (Grundstücksfläche } 14 + \text{ Gebäudefläche } 40) * 350 \text{ Prozent Hebesatz} = 189 \text{ Euro}$

Büro- und Wohngebäude, Grundstücksfläche 1.000 m², Gebäudegrundfläche 500 m², Gebäudehöhe 20 m, Nutzung nachweislich zu 70 Prozent für Wohnzwecke und 30 Prozent für gewerbliche Zwecke, Hebesatz 350 Prozent

Berechnung der Grundsteuer

Ansatz	
Grundstücksfläche	$1.000 \text{ m}^2 * 2 \text{ Cent} / 100 = 20 \text{ Euro}$

Ansatz	500 m ² x	
Gebäudefläche	Höhenzahl 5 =	
	2.500 m ²	
davon	Wohnzwecke 70	1.750 m ² x 20 Cent / 100 = 350 Euro
	Prozent	
	Gewerbe 30	750 m ² x 40 Cent / 100 = 300 Euro
	Prozent	
Grundsteuer		670 Euro (Grundstücksfläche 20 + Gebäudefläche 350 + 300) * 350 Prozent Hebesatz = 2.345 Euro

Anmerkung

Der Reformvorschlag wird in die weitere Diskussion auf Ebene der Länderfinanzministerkonferenz (FMK) als auch einer Anfang 2010 von der FMK eingesetzten Arbeitsgruppe über die Reform der Grundsteuer einfließen. Diese Diskussion hat durch das jüngste BFH-Urteil vom 30.06.2010, indem der BFH ernsthafte Bedenken an der Verfassungsmäßigkeit der geltenden Einheitsbewertung zumindest ab dem Jahr 2007 geäußert hat, neue Nahrung erhalten. Dem hier vorgelegten Reformvorschlag stehen Überlegungen gegenüber, bei denen sich die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer am Verkehrswert der Immobilie orientieren soll.

Fundstelle

Arbeitsgruppe der Länder Baden-Württemberg, Bayern und Hessen, [Eckpunkte für eine vereinfachte Grundsteuer nach dem Äquivalenzprinzip](#), August 2010

Weiter Fundstelle

BFH, Urteil vom 30.06.2010, [II R 60/08](#), siehe Zusammenfassung in den [Deloitte Tax-News](#).

www.deloitte-tax-news.de

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.