

Grundsteuerreform: Bundesrat startet Gesetzgebungsverfahren

In der Bundesratssitzung vom 04.11.2016 hat die Mehrheit der Länder für die Erforderlichkeit einer Grundsteuerreform gestimmt und die Einbringung zweier hierfür erforderlicher Gesetzentwürfe beim Bundestag beschlossen.

Hintergrund

Im Auftrag der Finanzministerkonferenz (FMK) haben die Länder Hessen und Niedersachsen am 22.07.2016 eine Bundesratsinitiative zur Reform der Grundsteuer einschließlich eines Gesetzentwurfs zur Ermittlung und Feststellung der neuen Grundbesitzwerte vorgestellt (siehe [Deloitte Tax-News](#)). Nach Ausschussberatungen im Bundesrat hat das Plenum des Bundesrates auf der Grundlage dieser Initiative in seiner Sitzung am 04.11.2016 zwei Gesetzentwürfe verabschiedet und die Einbringung beim Bundestag beschlossen.

Die angestrebte Grundsteuerreform sei nötig, da das bisherige System als verfassungsrechtlich bedenklich eingestuft wird und bereits mehrere Verfahren, die Grundsteuer betreffend, vor dem Bundesverfassungsgericht anhängig sind. Auch der Bundesfinanzhof hielt in der Vergangenheit eine Reform der Grundsteuer für erforderlich. Ausgangspunkt für die bisherige Festsetzung der Grundsteuer sind Daten aus dem Jahre 1964 in Westdeutschland bzw. aus dem Jahre 1935 in den neuen Bundesländern. Die sich möglicherweise hieraus ergebenden Wertverzerrungen sind nur schwerlich mit dem in der Verfassung verankerten Gleichheitssatz vereinbar, womit eine Reform der Bewertungsgrundlage unausweichlich geworden sei. Für eine derartige Reform bedarf es sowohl einer Änderung des Grundgesetzes als auch einer Änderung des Bewertungsgesetzes.

Um eine rechtssichere, zeitgemäße und auch verwaltungswirtschaftliche Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer zu ermitteln, sei es erforderlich, ein neues Bewertungsverfahren zu entwickeln. Hierdurch könnten vor allem die entstandenen Wertverzerrungen ausgeglichen werden.

Gesetzesvorlagen

Änderung des Grundgesetzes

Für eine Novellierung des, der Grundsteuer zugrunde liegenden Bewertungsverfahrens bedürfe es im Rahmen eines eigenen Gesetzgebungsverfahrens vorerst einer Änderung des Grundgesetzes (Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes (Artikel 105)). Dem Bund müsse für Angelegenheiten der Grundsteuer und den dazugehörigen Bewertungsregelungen die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz zustehen. Darüber hinaus solle den Ländern das Recht zustehen, eigene und landesweite Steuermesszahlen festzusetzen.

Änderung des Bewertungsgesetzes

An dem bisherigen dreistufigen Bewertungsverfahren solle nach dem Gesetzentwurf des Bundesrates (Entwurf eines ... Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes) grundsätzlich auch weiterhin festgehalten werden. Demnach seien unbebaute Grundstücke je nach Bodenrichtwert, der sich aus den durchschnittlichen Verkaufspreisen in der Vergangenheit ergebe, zu bewerten. Bei bebauten Grundstücken sei zudem der Wert des Gebäudes mit zu berücksichtigen. Auch nach dem Gesetzentwurf sei der Steuersatz, der sich aus dem zu bestimmenden Wert der Immobilie (bebaut oder unbebaut) ergebe, mit der – je nach Nutzung - variierenden Messzahl zu multiplizieren und letztendlich mit dem Hebesatz zu ergänzen.

Bezogen auf die Grundstücksgruppen „unbebaute Grundstücke“, „bebaute Grundstücke“ mit der Differenzierung „Wohngrundstücke“ und „Nicht-Wohngrundstücke“ enthält der Entwurf folgende Grundregeln zur Bewertung:

- Unbebaute Grundstücke: Bewertung nach der Fläche und den Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB)
- Bebaute Grundstücke: Bewertung mit der Summe aus Bodenwert und Gebäudewert,

wobei die Gebäudewerte wie folgt zu ermitteln sind:

$$\frac{\text{Brutto-Grundfläche x Pauschalherstellungskosten} \\ - \text{Alterswertminderung}}{\text{Gebäudewert}}$$

„Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks“.

Ausführlich zum Inhalt der Bundesratsinitiative, die den Regelungen des Gesetzentwurfes des Bundesrates entspricht siehe [Deloitte Tax-News](#).

Nach dem Gesetzentwurf müssten nun ca. 35 Millionen Grundstücke und alle gegebenenfalls damit verbundenen Gebäude neu bewertet werden. Die Taxierung aller Grundstücke solle ab dem 01.01.2022 und die Erhebung der Grundsteuer solle ab dem Jahre 2027 erfolgen. Insgesamt solle die Grundsteuer zu keinen Mehreinnahmen führen, sondern gesamtaufkommensneutral gestaltet sein.

Weiteres Gesetzgebungsverfahren

Die nun vom Bundesrat beschlossene Gesetzentwürfe werden an die Bundesregierung weitergeleitet. Diese wird sie daraufhin, unter Beifügung einer eigenen Stellungnahme, an den Bundestag weiterreichen, welcher hierüber zu beraten und Beschluss zu fassen hat. Im Anschluss hieran erfolgt dann die Befassung des Bundesrates mit dem Gesetzesbeschluss des Bundestages mit einer möglichen Zustimmung.

Erste Schlussfolgerungen

Auch wenn weder die Stellungnahme der Bundesregierung noch die Beratung und dazugehörige Beschlussfassung des Bundestages absehbar sind, lässt sich bereits festhalten, dass die Grundsteuerreform enorme Auswirkungen auf Grundstückseigentümer haben wird. Zwar solle die Novellierung zu keinen Steuermehreinnahmen führen, jedoch ist damit keine Erhöhung der Steuern im Einzelfall garantiert. Demnach bleibt es den weiteren Ablauf des Gesetzgebungsverfahrens abzuwarten.

Fundstellen

Bundesrat, Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes (Artikel 105), Beschluss Bundesrat vom 04.11.2016, [BR-Drs. 514/16 \(B\)](#)

Bundesrat, Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes, Beschluss Bundesrat vom 04.11.2016, [BR-Drs. 515/16 \(B\)](#)

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.