

Veröffentlicht am 29.01.2020

Reform der Grundsteuer endgültig beschlossen!

Der Bundesrat hat am 08.11.2019 einem der wichtigsten steuerpolitischen Gesetze dieses Jahres abschließend zugestimmt: Der **Grundsteuerreform**. Nunmehr kann das aus Grundgesetzänderung, Änderung des Grundsteuer- und Bewertungsrechtes sowie Einführung einer Grundsteuer C zur Mobilisierung der Bebauung unbebauter Grundstücke wie geplant in Kraft treten. Ab 1.1.2025 erheben die Bundesländer die Grundsteuer dann nach den neuen Regeln.

Anlass der Reform

Äußerer Anlass war eine verfassungswidrige Bewertung der Grundstücke, die Grundlage der Grundsteuererhebung ist. Dies hatte das Bundesverfassungsgericht im April 2018 beanstandet und die derzeit geltende Einheitsbewertung für verfassungswidrig erklärt ([BVerfG 10.4.2018](#) – 1 BvL 11/14). Der Bundesgesetzgeber war aufgefordert bis 31.12.2019 eine Neuregelung zu erlassen; andernfalls hätten die Kommunen keine Grundlage mehr für die Grundsteuererhebung ab 1.1.2020 gehabt – mit einem jährlichen Einnahmeausfall von rund 14. Mrd. Euro.

Grundzüge der künftigen Grundsteuer

Die grundsätzliche Struktur der bisherigen Grundsteuer bleibt erhalten. Das bedeutet, dass die Grundsteuer weiterhin in einem dreistufigen Verfahren berechnet wird:

- Bewertung der Grundstücke,
- Multiplikation der Grundstückswerte mit einer Steuermesszahl und
- Hebesatz der Kommune.

Neu ist: Künftig erfolgt die Bewertung grundsätzlich nach dem „wertabhängigen Modell“. Das bedeutet: Bei einem unbebauten Grundstück wird für die Grundsteuerbemessung der Wert zugrunde gelegt, der durch unabhängige Gutachterausschüsse ermittelt wird. Wenn das Grundstück bebaut ist, werden bei der Berechnung der Steuer auch Erträge wie Mieten berücksichtigt. Um das Verfahren zu vereinfachen, wird für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietgrundstücke und Wohnungseigentum ein vorgegebener durchschnittlicher Sollertrag in Form einer Nettokaltmiete je Quadratmeter in Abhängigkeit der Lage des Grundstücks angenommen.

Länderöffnungsklausel eröffnet wertunabhängiges Berechnungsmodell

Anstelle des wertabhängigen Modells können sich die Bundesländer auch dafür

■ Niederlassung Baden-Baden

Flugstraße 15
76532 Baden-Baden
Telefon 07221-39399-0
Fax 07221-39399-34

■ Niederlassung Frankfurt

Kölner Straße 10
65760 Eschborn
Telefon 06196-80196-0
Fax 06196-80196-34

■ Niederlassung Berlin

Möllendorffstraße 47
10367 Berlin
Telefon 030-9927799-0
Fax 030-9927799-27

■ Niederlassung Thüringen

Stadtring 16
99610 Sömmerda
Telefon 03634-37210-70
Fax 03634-37210-99

■ Niederlassung Düsseldorf

Thomasstraße 1
47906 Kempen
Telefon 02152-80960-70
Fax 02152-80960-77

■ Internet

info@lohn-ag.de
www.lohn-ag.de



entscheiden, die Grundsteuer nach einem „wertunabhängigen Modell“ zu berechnen, das sich im Grundsatz lediglich an der Fläche orientiert.

Ermöglicht wird dies durch die Grundgesetzänderung, die vor allem vom Land Bayern gefordert worden war. Entstehen den Ländern aufgrund ihrer Entscheidung Steuermindereinnahmen, dürfen sie allerdings nicht im Länderfinanzausgleich berücksichtigt werden. Eine Änderung des Gesetzes über den Finanzausgleich (FAG) stellt auch sicher, dass die Länder nicht durch eine „Schattenrechnung“ mit zusätzlichen Kosten belastet werden dürfen.

Übergangsphase bis 1.1.2025

Keine Mehrheit fand am 8.11.2019 im Bundesrat ein Entschließungsantrag des Landes Berlin ([BR-Drs. 503/1/19](#) vom 5.11.2019). Die Bundesregierung sollte darin aufgefordert werden, einen Gesetzentwurf vorzulegen, der den finanziellen Nutzen der Grundstücke als Spekulationsobjekte bereits spätestens ab dem Jahr 2022 verringert.

Bis 2025 ist deshalb nun Zeit, um die notwendigen Daten zu erheben. Hierbei sind rund 36 Mio. wirtschaftliche Einheiten auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1.1.2021 neu zu bewerten – ein immenser Erhebungsaufwand für Steuerverwaltung und Unternehmen! Bis Ende 2024 dürfen die aktuell geltenden Regelungen des Grundsteuerrechts angewendet werden. Das Gesetz wird nun über die Bundesregierung dem Bundespräsidenten zur Unterzeichnung zugeleitet und kann anschließend im Bundesgesetzblatt verkündet werden.

Weitere Informationen:

- [BT-Drs. 19/11085](#); [19/14138](#); [19/14158](#)
- [BR-Drs. 499/19](#); [500/19](#); [503/19](#)

Wir beraten Sie gerne zu den steuerlichen Aspekten dieses Themas.
Bitte richten Sie Ihre Fragen hierzu per E-Mail direkt an: info@lohnag.de.

Mit besten Grüßen

Jürgen Theurer
Steuerberater

Die Angaben dienen lediglich als erste Hinweise. Sie können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen. Für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Angaben kann trotz sorgfältiger Prüfung keine Gewähr übernommen werden.