

## **Thema: Grundsteuer – das sollte man wissen!**

### **Allgemeines**

Die Grundsteuer gehört wie die Gewerbesteuer zu den Realsteuern. Sie bezieht sich ausschließlich auf den Grundbesitz. Unterschieden wird die Grundsteuer in:

- Grundsteuer A** („Agrar“ - Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft)
- Grundsteuer B** („Baugrundstücke“ - alle sonstigen Grundstücke und Immobilien)
- Grundsteuer C** (neu ab 2025, nähere Erläuterung s.u.)

Das BVG hat am 10. April 2018 entschieden, dass die Regelungen zur Einheitsbewertung von Grundvermögen in den „alten“ Bundesländern mit dem allgemeinen Gleichheitssatz unvereinbar sind. Das Festhalten des Gesetzgebers an dem Hauptfeststellungszeitpunkt von 1964 führt zu gravierenden und umfassenden Ungleichbehandlungen bei der Bewertung von Grundvermögen, für die es keine ausreichende Rechtfertigung gibt. Vereinfacht gesagt, hat das Gericht die jetzige Regelung zur Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und dem Gesetzgeber aufgetragen, dass die Grundsteuer bis Ende 2019 neu geregelt werden muss.

**Im Dezember 2019 hat der Bund ein neues Grundsteuergesetz verabschiedet. Es regelt die Ermittlung des Grundstückswertes (früher Einheitswert) neu und berücksichtigt dabei: Grundstücksfläche, Wohnfläche, Nutzfläche, Bodenrichtwert, Immobilienart, Alter der Immobilie und die monatliche (fiktive) Nettokaltmiete.**

Die Neuregelung der Grundsteuer wird zum 1.01.2025 in Kraft treten. Bis dahin wird nach bisherigem Recht festgesetzt.

Die Kommunen sollen über den Hebesatz sicherstellen, dass die Neuberechnung der Grundstückswerte insgesamt für die Kommune zu keiner Erhöhung der Grundsteuereinnahmen führt (aufkommensneutral).

**Niemand bestreitet allerdings, dass es bei den einzelnen Grundsteuerpflichtigen Gewinner und Verlierer einer Neuberechnung des Grundstückswertes geben wird.**

### **Öffnungsklausel für die Berechnung des Grundstückswertes**

Bayern hat eine Öffnungsklausel im Bundesgesetz durchgesetzt. Danach haben die Bundesländer die Möglichkeit, den Grundstückswert durch Landesgesetz individuell festzulegen. Von dieser Klausel wollen einige Bundesländer – so auch Niedersachsen – Gebrauch machen.

In Niedersachsen (angelehnt an Hessen) wird z.Zt. das „**Flächen-Faktor Modell**“ favorisiert. **In diesem Modell gehen die Flächenkomponenten Grundstücksfläche, Wohn- und Nutzfläche sowie ein Lagefaktor ein, der sich am Bodenrichtwert**

**orientieren soll. Nicht berücksichtigt werden Art, Alter und (fiktiver) Mietertrag der Immobilie. Die endgültige Gesetzesfassung bleibt abzuwarten.**

Da die Finanzämter zum 1.01.2022 mit der Berechnung des Grundstückswertes beginnen sollen (Hauptfeststellungszeitpunkt), besteht Zeitdruck für die Gesetzgebung in den Bundesländern. Baden-Württemberg hat das Gesetz schon beschlossen, Niedersachsen ist noch auf dem Weg (Stand: 10.11.2020).

Der Grundstückswert soll dann alle 7 Jahre durch die Finanzämter aktualisiert werden.

## **Ermittlung der Grundsteuer**

... erfolgt in drei Schritten:

1. Ermittlung des Grundstückswertes (früher: Einheitswert) durch das Finanzamt
2. Festsetzung eines Grundsteuermessbetrages (Steuermesszahl im Regelfall 0,00034) durch das Finanzamt
3. Vervielfältigung des Messbetrages um einen Hebesatz durch Gemeinde  
Grundsteuer = Grundstückswert x Steuermesszahl x Hebesatz

Beispiel für einen Grundstückswert von 300.000 Euro und einen Hebesatz von 420.

$$\text{Grundsteuer} = 300.000 \times 0,00034 \times 4,2 = \text{€ } 428,40$$

## **Grundsteuer C**

Mit dem neuen Bundesgesetz wird den Kommunen ab 2025 die Einführung der Grundsteuer C ermöglicht. Mit dieser neuen Grundsteuer soll der Grundstückspekulation begegnet werden und Anreize für die Bebauung bisher unbebauter Grundstücke gesetzt werden.

Die Kommune kann (muss aber nicht) die Grundsteuer C für unbebaute aber sofort bebaubare Grundstücke in ihrem Gebiet festsetzen. Die im Vergleich zur Grundsteuer B vermutlich deutlich höhere Belastung soll den Grundstückseigentümer motivieren, das bisher unbebaute Grundstück einer Bebauung zuzuführen (dann erfolgt automatisch wieder Veranlagung nach Grundsteuer B).

Inwieweit Kommunen von dieser Möglichkeit ab 2025 Gebrauch machen werden, bleibt den Gemeinderäten überlassen.

*Sachstand: 10.11.2020*

*Nach bestem Wissen und Gewissen aber ohne Gewähr erstellt von  
Gerhard Schierhorn (Tel. 0170 7640000)*