



# Die neue Grundsteuer

Mit Urteil vom 10.4.2018 hatte das Bundesverfassungsgericht die Regelungen des Bewertungsgesetzes zur Einheitsbewertung des Grundvermögens für unvereinbar mit dem allgemeinen Gleichheitssatz des Grundgesetzes und damit für verfassungswidrig erklärt. Der Gesetzgeber wurde verpflichtet, spätestens bis zum 31.12.2019 eine Neuregelung zu treffen. Nach Verkündung einer Neuregelung dürfen die jetzigen Regelungen dann noch für weitere fünf Jahre ab der Verkündung, längstens aber bis zum 31.12.2024, angewendet werden.

## Bewertungs- und Grundsteuergesetz

Beim jetzigen, von der Bundesregierung am 21.6.2019 beschlossenen Gesetzentwurf zur Reform der Grundsteuer geht es vor allem um Änderungen im Bereich des Bewertungs- und Grundsteuergesetzes, auch wenn dadurch in zahlreichen weiteren Gesetzen Änderungsbedarf entsteht.

Gemäß dem jetzigen Gesetzentwurf ist vorgesehen, dass auf den Stichtag 1.1.2022 eine neue, sogenannte Hauptfeststellung nach neuem Recht durchgeführt wird, von der bundesweit ca. 36 Millionen wirtschaftliche Einheiten betroffen sind. Nach dem Modell der Bundesregierung, von dem im Rahmen einer Länderöffnungsklausel abgewichen werden kann, ist das grundsteuerliche Bewertungsverfahren wertabhängig. Die sich so ergebenden neuen Grundsteuerwerte sollen dann durch neue Grundsteuerbescheide ab dem Jahr 2025 zu neuen Steuerfestsetzungen durch die Kommunen führen.

## Ermittlung der Grundsteuer nach neuem Recht

Wie bisher auch, wird die Grundsteuer in einem dreistufigen Verfahren ermittelt, wobei die wesentliche Änderung in der Stufe eins, in der Feststellung des Grundsteuerwertes, liegt. Hierfür sind der Bodenrichtwert für die Bewertung des Grund und Bodens und, bei Ein- und Zweifamilienhäusern, die durchschnittliche Nettokaltmiete (gestaffelt nach sogenannten Mietniveaustufen) die maßgeblichen Faktoren. Für gemischt genutzte Grundstücke sowie Geschäftsgrundstücke soll ausschließlich ein vereinfachtes Sachwertverfahren zur Anwendung kommen.

Der Grundsteuerwert unbebauter Grundstücke bestimmt sich nach ihrer Fläche

und den Bodenrichtwerten. Heute können die Bodenrichtwerte in den meisten Fällen bereits von den Grundstückseigentümern selbst eingesehen werden, da die meisten Kommunen diese bereits im Internet veröffentlichten. Als vorrangige Bewertungsmethode für die Wertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern, Mietwohngrundstücken und Wohnungseigentum kommt ein vereinfachtes Ertragswertverfahren zur Anwendung. Dabei wird für diese Gebäudetypen ein vorgegebener durchschnittlicher Sollertrag in Form einer Nettokaltmiete je Quadratmeter in Abhängigkeit der Lage des Grundstückes typisierend angenommen. So ergibt sich der Rohertrag des Grundstückes aus den in Anlage 39 des neuen Bewertungsgesetzes angegebenen monatlichen Nettokaltmieten je Quadratmeter Wohnfläche einschließlich der nach Mietniveaustufen differenzierten Zu- und Abschläge. In Abhängigkeit vom Bundesland, der Gebäudeart, der Wohnungsgröße und dem Baujahr des Gebäudes variieren diese Nettokaltmieten der Höhe nach. Bei Wohngebäuden (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum) wird der jährliche Rohertrag aus Vereinfachungsgründen auf der Grundlage von aus dem Mikrozensus des Statistischen Bundesamtes abgeleiteten durchschnittlichen Nettokaltmieten je Quadratmeter Wohnfläche, die in drei Grundstücksarten, drei Wohnflächengruppen sowie fünf Baujahrguppen unterschieden werden, ermittelt.

## Beispielhafte Berechnung

Beispielsweise wird für ein in Nordrhein-Westfalen gelegenes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von mehr als 100 m<sup>2</sup> und einem Baujahr ab 2001 eine mtl. Nettokaltmiete von 6,03 EUR/m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Die Anwendung einer durchschnittlichen Miete auf statistischer Grundlage vereinfacht in einem Massenverfahren wie der Grundsteuer die Bewertung insbesondere in den Fällen, in denen Grundstücke eigen genutzt, ungenutzt, zu vorübergehendem Gebrauch oder unentgeltlich überlassen werden. Zur Berücksichtigung von Mietniveaunterschieden zwischen den verschiedenen Kommunen eines Landes sind diese Nettokaltmieten durch Zuschläge (nach Teil II der Anlage 39 zum BewG-E) anzupassen. Es gibt insgesamt sechs gemeindeabhängige Mietniveaustufen, wobei die Stufe 3 die mitt-

lere Stufe ohne Zu- oder Abschlag darstellt. Nach oben gibt es drei Stufen mit einem Zuschlag von +10%, +20% bzw. +32,5%. Nach unten nur zwei Stufen mit jeweils –10% bzw. –22,5% Abschlag. Vom diesem jährlichen Rohertrag sind die ebenfalls nach dem Bewertungsgesetz zu ermittelnden typisierten Bewirtschaftungskosten abzuziehen. Aus dem sich so ergebenden jährlichen Reinertrag wird der sogenannte Barwert des Reinertrages berechnet. Hier fließt, der Liegenschaftszinssatz ein über den sich der entsprechende Vervielfältiger ergibt. Zusammen mit dem Bodenrichtwert wird auf dieser Basis der neue Grundsteuerwert ermittelt. Bei einem Grundsteuerwert von z.B. 300.000 EUR würde sich durch Multiplikation mit der Steuermesszahl von 0,34% ein Steuermessbetrag von 102 EUR ergeben. Bei einem Grundsteuerhebesatz von z.B. 420% (dieser ist wie bisher auch gemeindeabhängig) ergibt sich eine Grundsteuer von 428,40 EUR.

## Fazit

Durch die Neuregelungen werden nach bisherigen Kommentierungen die Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts wohl erfüllt. Auch ist die Nachvollziehbarkeit der Berechnung für den Steuerpflichtigen sicherlich im neuen Verfahren wesentlich transparenter. Inwieweit allerdings die Belastung für den Einzelnen im neuen Berechnungsverfahren vergleichbar mit der bisherigen Grundsteuerlast bleibt, wird die Zukunft zeigen müssen.

## INFORMATION

### Nowak GmbH

#### Steuerberatungsgesellschaft

Dipl.-Wirtsch.-Ing. Eyk Nowak  
Wirtschaftsprüfer/Steuerberater  
Amalienbadstraße 41, 76227 Karlsruhe  
Tel.: 0721 915691-56  
info@nowak-steuerberatung.de  
www.nowak-steuerberatung.de



Infos zum Autor