

# Die Grundsteuerreform aus kommunaler Sicht

Kurz und Knackig

**INTECON Kommunalseminar  
Melle, 27.03.2023**

# Agenda

- Urteil des Bundesverfassungsgerichtes
- Umsetzung auf Länderebene
- Erste Ergebnisse aus der Erstellung der Grundsteuererklärungen
- Verfassungsrechtliche Bedenken gegen die Neuregelung
- Umsetzung in den Kommunen
- Unterstützung durch die INTECON

# Urteil des Bundesverfassungsgerichts

- Das BVerfG hat mit Urteil vom 10.04.2018 die Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt.
- Das BVerfG sieht einen **Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz** des Art. 3 Abs. GG. Die Steuerpflichtigen müssen dem Grundsatz nach durch ein Steuergesetz **rechtlich und tatsächlich gleichmäßig belastet** werden.

# Leitsätze des Urteils

1. Der Gesetzgeber hat bei der Wahl der Bemessungsgrundlage und bei der Ausgestaltung der Bewertungsregeln einer Steuer einen **großen Spielraum**, solange sie geeignet sind, den Belastungsgrund der Steuer zu erfassen und dabei die Relation der Wirtschaftsgüter zueinander realitätsgerecht abzubilden.
2. Ermöglichen Bewertungsregeln ganz generell keine in ihrer Relation realitätsnahe Bewertung, rechtfertigt selbst die Vermeidung eines noch so **großen Verwaltungsaufwands** nicht ihre Verwendung. Auch die **geringe Höhe** einer Steuer rechtfertigt die Verwendung solcher realitätsfernen Bewertungsregeln nicht.

# Leitsätze des Urteils

3. **Das Aussetzen** der im Recht der Einheitsbewertung ursprünglich vorgesehenen **periodischen Hauptfeststellung** seit dem Jahr 1964 führt bei der Grundsteuer zwangsläufig in zunehmendem Umfang zu **Ungleichbehandlungen durch Wertverzerrungen**, die jedenfalls seit dem Jahr 2002 weder durch den vermiedenen Aufwand neuer Hauptfeststellungen noch durch geringe Höhe der individuellen Steuerlast noch durch Praktikabilitätsabwägungen gerechtfertigt sind.

# Auswirkungen der Verfassungswidrigkeit

Die Richter des BVerfG haben zur Fortgeltung der für verfassungswidrig befundenen Normen folgende Schritte angeordnet:

- Der Gesetzgeber muss bis zum 31.12.2019 eine Neuregelung treffen.
- Sobald der Gesetzgeber eine Neuregelung getroffen hat, gelten die beanstandeten Bewertungsregeln noch für weitere fünf Jahre fort, aber nicht länger als bis zum 31.12.2024.

# Anmerkungen zum Urteil

- Die **Aussetzung einer erneuten Hauptfeststellung** der Einheitsbewertung über einen längeren Zeitraum führt systembedingt in erheblichen Umfang zu Ungleichbehandlungen durch ungleiche Bewertungsergebnisse.
- Eine **Auseinanderentwicklung zwischen Verkehrswert und festgestelltem Einheitswert ist für sich genommen verfassungsrechtlich nicht bedenklich**, sofern die Einheitswerte in allen Fällen gleichmäßig hinter steigenden Verkehrswerten zurückbleiben und **das Niveau der Einheitswerte untereinander in Relation zum Verkehrswert gleich bliebe**.

# Umsetzung auf Bundesebene

Grundsätzlich kann der Bund den bisherigen Verfassungsverstoß beseitigen, sofern es sich auf die Änderung einzelner Vorschriften beschränkt. Eine grundlegende Neukonzeption ist ihm jedoch nach Art. 72 Abs. 2 GG verwehrt.

Der Gesetzgeber hat sich daher dazu entschlossen in Art. 72 Abs. 3 GG eine Öffnungsklausel für die Grundsteuer aufzunehmen. Danach liegt die grundsätzliche Gesetzgebungskompetenz beim Bund, die Länder können aber abweichende Regelungen treffen.

# Umsetzung auf Bundesebene

Das Grundsteuergesetz wurde durch das GrStRefG vom 26.11.2019 neugefasst (sogenanntes Bundesmodell).

Aus kommunaler Sicht ist insbesondere der Grundsatz der Hebesatzeinheitlichkeit zu beachten. Danach kann die Gemeinde die Verteilung der Steuerlast auf die einzelnen Steuerpflichtigen nicht beeinflussen. Der Hebesatz muss vorbehaltlich des § 25 Abs. 5 GrStG jeweils für die in einer Gemeinde liegenden **Betriebe der Land- und Forstwirtschaft** und der in einer Gemeinde liegenden **Grundstücke des Grundvermögens** einheitlich sein..

# Umsetzung auf Bundesebene

Der Grundsatz der Hebesatz einheitlichkeit wird aber durch § 25 Abs. 5 GrStG durchbrochen, der den Gemeinden die Möglichkeit einräumt einen erhöhten Hebesatz auf baureife Grundstücke festzusetzen (Grundsteuer C).

Prämisse: Aufkommensneutralität der Grundsteuer!

Die meisten Länder haben sich für das Bundesmodell entschieden. Zwei Länder haben sich für das Bundesmodell mit Abweichungen entschieden und fünf Länder haben eigene Ländermodelle entwickelt.

	Bundesmodell	Bundesmodell mit Abweichungen	Eigenes Ländermodell
Baden-Württemberg			✓
Bayern			✓
Berlin	✓		
Brandenburg	✓		
Bremen	✓		
Hamburg			✓
Hessen			✓
Mecklenburg-Vorpommern	✓		
Niedersachsen			✓
Nordrhein-Westfalen	✓		
Rheinland-Pfalz	✓		
Saarland		✓	
Sachsen-Anhalt	✓		
Sachsen		✓	
Schleswig-Holstein	✓		
Thüringen	✓		

# Umsetzung in Nordrhein-Westfalen

NRW setzt auf das Bundesmodell.

Vorrangiges Bewertungsverfahren ist das Ertragswertverfahren mit dem Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum bewertet wird.

Das Sachwertverfahren kommt bei Geschäftsgrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken, Teileigentum und sonstigen bebauten Grundstücken zum Einsatz.

# Umsetzung in Niedersachsen

Niedersachsen hat ein eigenes Modell entwickelt, das sogenannte Flächen-Lage-Modell.

Das Modell ist flächenorientiert gestaltet und fußt auf dem Gedanken des Äquivalenzprinzips. Das Äquivalenzprinzip besagt – vom Grundgedanken her –, dass die Grundsteuer zur Finanzierung der den Grundbesitzern zur Verfügung gestellten kommunalen Infrastruktur dient. Niedersachsen wendet zur Berücksichtigung der Grundstückslage sog. Lagefaktoren an und unterscheidet zwischen "normalen" und "guten" Wohnlagen.

# Umsetzung in Niedersachsen

Die Gemeinde muss gem. § 7 NGrStG einen aufkommensneutralen Hebesatz ermitteln. Das zu erwartende Grundsteueraufkommen ab dem Kalenderjahr 2025 muss dem Grundsteueraufkommen gem. Haushaltsplan für das Kalenderjahr 2024 entsprechen.

## **Erste Ergebnisse aus der Erstellung der Grundsteuererklärungen Nordrhein-Westfalen**

Problematisch sind die vorgegebenen Nettokaltmieten, die in vielen Fällen oberhalb der tatsächlichen Mieten liegen. Das ist insbesondere bei Immobilien der Fall, die seit vielen Jahren von einem Mieter genutzt wurden.

Problematisch sind ebenfalls in einigen Fällen die Bodenrichtwerte, die oftmals die Realität nicht widerspiegeln (z.B. Grundstücke in extremer Hanglage).

## **Erste Ergebnisse aus der Erstellung der Grundsteuererklärungen Niedersachsen**

Im Bereich des für Wohnzwecke genutzten Grundvermögens zeigen sich keine größeren Verwerfungen.

Problematischer erscheint vielmehr die Bewertung der Nutzflächen. Nach Umrechnung wurde in Einzelfällen ein Wert ermittelt, der dem sechsfachen des Verkehrswertes entspricht.

Handwerksbetrieb		Supermarkt	
Grundstücksfläche:	3.000 qm	Grundstücksfläche:	3.000 qm
Nutzfläche:	1.500 qm	Nutzfläche:	1.500 qm
Baujahr der Gebäude	1950	Baujahr der Gebäude	2020
Mitarbeiter	20	Mitarbeiter	40
Kunden pro Tag	5	Kunden pro Tag	200
Anlieferungen pro Tag	0,5	Anlieferungen pro Tag	2
Jahresüberschuss:	50.000,00 €	Jahresüberschuss:	250.000,00 €

gleiche Grundsteuermessbeträge

Entspricht das noch dem Äquivalenzgedanken?

## Verfassungsrechtliche Bedenken gegen die Neuregelung

Das viel gelobte Modell in Niedersachsen kann in vielen Fällen dem Äquivalenzgedanken nicht Rechnung tragen.

Beim Bundesmodell ist der Einfluss der Bodenrichtwerte nicht ganz unproblematisch. Die Bodenrichtwerte sind, wie der Name schon sagt Richtwerte und damit unscharfe Parameter. Weil die Werte ungenau sind, lässt das Steuerrecht, wenn es sie bei anderen Steuern nutzt, den Gegenbeweis eines realitätsnäheren Wertes zu. Dies ist bei der Grundsteuer nicht möglich.

# Umsetzung in den Kommunen

- Anmeldung beim ELSTER-Portal.
- Prüfung einer Anhebung der Hebesätze für das Kalenderjahr 2024.
- Regelmäßiges Abrufen der ELSTER-Transferdaten, da diese nicht unbegrenzt vorgehalten werden (sechs Monate).
- Berechnung der aufkommensneutralen Hebesätze.
- In NRW sollen den Kommunen aufkommensneutrale Hebesätze vorgeschlagen werden.

# Unterstützung durch die INTECON

Wir haben uns Gedanken gemacht, wie wir die Kommunen bei der Ermittlung der Hebesätze unterstützen können. Dazu haben wir auf Basis der Software Power Bi eine Lösung entwickelt, die die vorhandenen Daten visualisiert und mittels Eingabe bzw. Schieber einen aufkommensneutralen Hebesatz ermittelt.

# Grobkonzept

- Günstige Plattform
- Einfache Verfügbarkeit
- Visualisierung der Ergebnisse
- Darstellung der Grundsteuer nach alter Fassung
- Darstellung der Grundsteuer nach neuer Fassung
- Gegenüberstellung der Ergebnisse nach altem und neuem Recht
- Hochrechnung des Grundsteueraufkommens
- Schnelle Neuberechnung bei Änderung der Hebesätze

# Grundsteuer Hochrechnung



Regler für die Neue Grundsteuer:

Grundsteuer A

300



Grundsteuer B

420



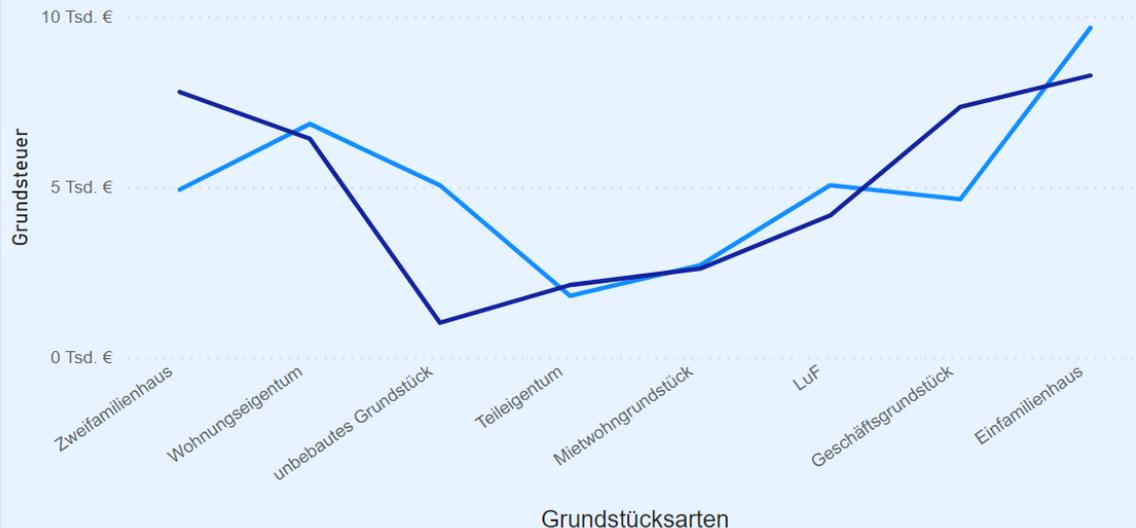
Grundsteuer C

480



Übersicht der hochgerechneten Grundsteuer im Vergleich zur alten Grundsteuer

● Grundsteuer n.F. ● Grundsteuer a.F.



Vorherige Grundsteuer:

**39.704 €**

Grundsteuer der bisher eingegangenen Grundsteuerbescheide;

**25.048 €**



Hochrechnung auf Grundgesamtheit

**40.669 €**

Wir suchen jeweils eine Gemeinde in Niedersachsen und in NRW bei der wir den vorgestellten Prototypen mit echten Daten testen und verfeinern können.

Die Gemeinde kann anschließend kostenlos die von uns erstellte Software nutzen.

# Wir sind zum Austausch und für Fragen gerne für Sie da:



**Michael Midding (WP/StB)**  
m.midding@intecon.de



**Johannes Tappe**  
j.tappe@intecon.de

INTECON GmbH  
Parkstraße 40  
49080 Osnabrück  
0541 / 18 193 - 0

## Ihre Fragen



**Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit!**