

Grundsteuerreform

1. Ausgangslage

- Das Bundesverfassungsgericht hat im Jahr 2018 die bisherigen Bemessungsgrundlagen für die Grundsteuer – die Einheitswerte – für verfassungswidrig erklärt, weil sie auf veralteten Werten (1964 in Westdeutschland, 1935 in Ostdeutschland) beruhen. Es hat den Bundesgesetzgeber mit einer Neuregelung beauftragt, die ab 2025 der Besteuerung zugrunde gelegt wird.
- Der Bundesgesetzgeber setzt für die Grundsteuer B (Flurstücke und Gebäude, die nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt werden) ein Grundsteuermodell um, das sich an den pauschalierten Verkehrswerten der Grundstücke (u.a. am Bodenrichtwert) orientiert.
- Der Freistaat Bayern hat eine Grundgesetzänderung durchgesetzt, die es den Ländern erlaubt, vom Bundesrecht abweichende gesetzliche Regelungen zu schaffen. Der Bayerische Landtag hat durch Erlass des Bayerischen Grundsteuergesetzes von dieser neuen Gesetzgebungskompetenz Gebrauch gemacht.
- Die Grundsteuer A für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft basiert weiterhin auf dem Ertragswert des Betriebs. Die entsprechenden bundesgesetzlichen Regelungen gelten in allen Ländern einheitlich.

2. Grundsteuer B ab 2025 in Bayern

- In Bayern wurde für die Grundsteuer B ein wertunabhängiges Flächenmodell umgesetzt. Mit den Grundsteuereinnahmen sollen nämlich die Leistungen der Gemeinden finanziert werden, für die keine Gebühren und Beiträge erhoben werden können (z. B. Ausgaben für Infrastruktur, Spielplätze, Brandschutz, Straßenbeleuchtung).
- Im Bayerischen Grundsteuergesetz wird pauschalierend davon ausgegangen, dass ein Grundstück umso mehr Aufwand für die öffentlichen Leistungen der Gemeinde verursacht, je größer es ist. Die künftige Grundsteuerbelastung hängt somit nur noch von der Fläche des Grundstücks und der Gebäude, sowie deren Nutzung ab (Äquivalenzprinzip).

- Hierzu werden die Fläche von Grund und Boden und die Wohn- bzw. Nutzfläche der Gebäude jeweils mit einer vom Gesetzgeber festgelegten Äquivalenzzahl multipliziert (0,04 Euro/m² für Grund und Boden, 0,50 Euro/m² für Gebäude) Die auf diesem Weg ermittelten Äquivalenzbeträge werden mit einer Messzahl multipliziert, die von der Nutzung der Gebäude abhängt (0,7 bei Wohnnutzung, ansonsten 1,0).
- Das bayerische Flächenmodell macht bei der Grundsteuer B wiederkehrende Hauptfeststellungen, wie im Bundesmodell alle sieben Jahre, entbehrlich. Dadurch werden bei steigenden Immobilienpreisen – anders als im Bundesmodell – automatische Steuererhöhungen durch die Hintertür vermieden.
- Durch das jeweilige Modell und die Messbeträge wird nur entschieden, wie das gesamte Grundsteuervolumen einer Gemeinde auf die einzelnen Grundstücke verteilt wird.
- **Tendenziell werden die Messbeträge im ländlichen Bereich eher höher ausfallen** als nach dem alten Recht, **in größeren Städten eher niedriger**. Die Messbeträge geben aber noch keinen Aufschluss darüber, wie hoch die zu zahlende Grundsteuer ab 2025 sein wird.

3. Hebesatzrecht der Gemeinde

- Erst im Grundsteuerbescheid, den die Gemeinden nach der Festlegung der Hebesätze versenden, wird festgesetzt, in welcher Höhe die Grundsteuer ab 2025 zu bezahlen ist. Hierzu multipliziert die Gemeinde den vom Finanzamt ermittelten Messbetrag mit dem von ihr selbst festgelegten Hebesatz.
- Die Grundsteuerreform soll aufkommensneutral sein. Insgesamt sollen die Grundsteuereinnahmen einer Gemeinde nach der Reform nicht höher sein als davor. Dies kann nur die jeweilige Gemeinde im Rahmen der Festsetzung der Hebesätze beeinflussen. Der aufkommensneutrale Hebesatz wird im ländlichen Bereich eher niedriger als bisher ausfallen, in größeren Städten eher höher.
- Das Grundgesetz gewährleistet die Hebesatzautonomie der Gemeinden. Wie bereits in der Vergangenheit und unabhängig von der Grundsteuerreform ist es dem Gesetzgeber untersagt, den Gemeinden bestimmte

Hebesätze vorzugeben. Die Bayerische Staatsregierung kann daher insoweit nur einen politischen Appell an die Gemeinden richten.

4. Auswirkungen der Grundsteuerreform

- Wie hoch die tatsächliche Grundsteuerbelastung jedes Eigentümers nach neuem Recht ausfallen wird, steht erst 2024 fest, wenn die Gemeinde die neuen Hebesätze beschlossen hat.
- Verschiebungen der Grundsteuerbelastung zwischen einzelnen Grundstücken innerhalb einer Gemeinde sind in jedem Modell unvermeidlich und zwingende Konsequenz der Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts.
- Kommt es aber alleine aufgrund des Systemwechsels durch die Grundsteuerreform ab 2025 zu einer unangemessen hohen Steuerbelastung, kann nach Art. 8 des Bayerischen Grundsteuergesetzes die Grundsteuer durch die Gemeinde teilweise erlassen werden. Ein Erlass kommt zum Beispiel für Grundstücke, deren Lage erheblich von den in der Gemeinde ortsüblichen Verhältnissen abweicht, oder für übergroße, nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäude einfacher Bauart (z.B. Wirtschaftsgebäude eines aufgegebenen land- und forstwirtschaftlichen Betriebes) in Betracht.