

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> - Der Oberbürgermeister -		Datum 15.07.2020
Dezernat II	Amt FB 02	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich

## I N F O R M A T I O N

**I0198/20**

Beratung	Tag	Behandlung
Der Oberbürgermeister	04.08.2020	nicht öffentlich
Finanz- und Grundstücksausschuss	26.08.2020	öffentlich
Stadtrat	03.09.2020	öffentlich

Thema: Information zum Stand der Grundsteuerreform

### Einführung

Im April 2018 hat das Bundesverfassungsgericht die Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Hauptkritikpunkte waren, dass die zugrunde gelegten Werte die tatsächliche Wertentwicklung nicht mehr in ausreichendem Maße widerspiegeln, d.h. die bisher gültigen Vorschriften zur Ermittlung des Einheitswertes sind veraltet und nicht mehr mit dem Grundgesetz vereinbar. Die Einheitsbewertung beruht auf Datenfeststellungen aus dem Jahr 1964 (in den alten Bundesländern) und 1935 (in den neuen Bundesländern) und verstoßen somit gegen das Gleichheitsprinzip. Dem Gesetzgeber wurde aufgetragen, bis zum 31.12.2019 eine Neuregelung zu treffen. Für die Umsetzung dieser Neuregelung wurde ein Übergangszeitraum längstens bis zum 31.12.2024 gewährt.

### Gesetzgebungsverfahren

Die Frist zur Neuregelung der Grundsteuer wurde eingehalten. Es wurde ein Paket aus drei Gesetzen verabschiedet:

- ➔ Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes (Art. 72, 15 und 125 b) (Bundesgesetzblatt Teil I, Nr. 39 v. 15.11.2019)  
Inhalt: Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes wird abgesichert und eine Öffnungsklausel eingeführt, die es den Ländern ermöglicht, eine eigene – von der Bundesregelung abweichende – Grundsteuerreform umzusetzen. Einzelnen Bundesländern ist es nunmehr möglich, einzelne Detailmodifikationen vorzunehmen oder ganz vom Bundesmodell - wertabhängiges Modell - abzuweichen und eigene Bewertungsmodelle gelten zu lassen.
- ➔ Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG) (Bundesgesetzblatt Teil I, Nr. 43 v. 26.11.2019)  
Inhalt: Definition der neuen Bewertungsregeln – Anpassung der grundsteuerlichen Bewertungsvorschriften an die Maßgaben der Verfassungsrechtsprechung. Die Grundsteuer bleibt wie bisher wertorientiert ausgestaltet.

Das Aufkommens- und Heberecht der Kommunen und die bisherige Verwaltungszuständigkeit bleiben erhalten.

- ➔ Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken (Bundesgesetzblatt Teil I, Nr. 44 v. 30.11.2019)

Inhalt: Kommunen erhalten die Möglichkeit, für unbebaute, baureife Grundstücke aus städtebaulichen Gründen in ausgewählten Zonen einen gesonderten, erhöhten Hebesatz festzulegen.

Die Grundsteuerbemessung und Erhebung erfolgen bis Ende 2024 wie bisher und nach den derzeit geltenden Regelungen.

Seitens des Landes Sachsen-Anhalt gibt es noch keine Entscheidung, ob überhaupt bzw. mit welchen Details von der Öffnungsklausel Gebrauch gemacht wird.

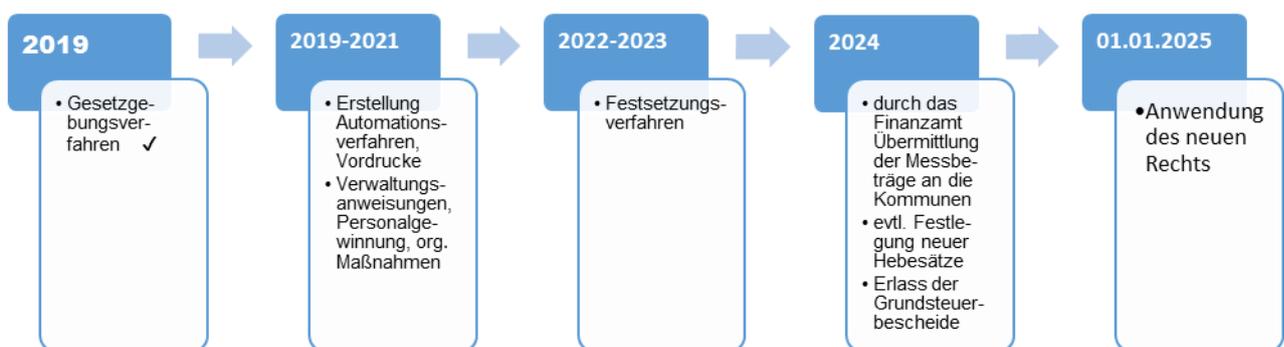
### Ziele der Grundsteuerreform:

Zentrales Ziel der Reform ist, die Grundsteuer im Einklang mit dem Grundgesetz neu zu regeln. Die Neuregelung soll außerdem gerecht sein, indem sich die Grundsteuer weiterhin am Wert des Grundbesitzes/einer Immobilie orientiert. Immobilien des sozialen Wohnungsbaus, kommunale sowie gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften und –genossenschaften sollen unter bestimmten Voraussetzungen durch einen Abschlag auf die Steuermesszahl bei der Grundsteuer begünstigt werden, damit Wohnen bezahlbar bleibt.

Es ist **keine** Veränderung des Grundsteueraufkommens insgesamt angestrebt, das bisherige Grundsteueraufkommen soll erhalten bleiben.

Die Zuständigkeitsverteilung zwischen Finanzamt und kommunalen Steuerämtern bleibt in der jetzigen Form erhalten.

### Zeitstrahl für die Umsetzung:



### 2019-2021 - Erstellung Automationsverfahren und Vordrucke

Die Herausforderung für diese Phase liegt darin, sowohl bei den Finanzbehörden, Grundbuchämtern und Kommunen die technischen und personellen Voraussetzungen für die Umsetzung zu schaffen.

Zur Vorbereitung der ersten Hauptfeststellung (zum 01.01.2022) und zur Durchführung der Feststellungen der Grundsteuerwerte werden ab 2021 die Steuerpflichtigen durch die Finanzämter aufgefordert, eine digitale Erklärung zur Feststellung der Grundbesitzabgaben abzugeben. Dieser Erhebungsprozess soll für die Bürger\*innen vereinfacht werden. Bisher waren etwa 30 Angaben notwendig, nunmehr sollen nur fünf bis acht Angaben für die Berechnung nötig sein.

Für diese Datenerhebung ist es seitens der Finanzbehörden notwendig, die entsprechenden Formulare und Automationsverfahren zur Datenübertragung zu entwickeln. Gleiches gilt für die Datenübermittlung zwischen Finanzbehörden, Grundbuchämtern und Kommunen über eine amtlich bestimmte Schnittstelle nach einem amtlich vorgeschriebenen Datensatz.

Abstimmungen dazu konnten mit dem Finanzamt Magdeburg noch nicht geführt werden. Diese werden in den nächsten Monaten geführt, um notwendige technische und organisatorische Maßnahmen vorzubereiten. Derzeit unterstützt der Fachdienst Steuern das Finanzamt Magdeburg bei der Aktualisierung von Daten zu Grundsteuerpflichtigen.

Personell konnte im Fachbereich Finanzservice – Fachdienst Steuern – eine zusätzliche Stelle für die Bearbeitung notwendiger Aufgaben im Zuge der Grundsteuerreform besetzt werden.

### **2022-06/2024 – Festsetzungsverfahren durch das Finanzamt**

Bei der durchzuführenden Hauptfeststellung werden keine Einheitswerte, sondern Grundsteuerwerte festgestellt.

Die alten Einheitswerte bleiben bis einschließlich 31.12.2024 für die Besteuerung maßgeblich. Daher müssen für die Übergangszeit die alten und die neuen Bewertungsregelungen parallel nebeneinander angewendet werden.

Auch künftig wird die Grundsteuer in 3 Schritten berechnet.

Ab dem 01.01.2025 lautet die Formel:

$$\boxed{\text{Grundsteuerwert}} \times \text{Steuermesszahl} \times \text{Hebesatz der Kommune} = \text{Grundsteuer}$$

*vormals Einheitswert*                      *vormals Grundsteuer-*  
*messzahl*

### **Feststellung von Grundsteuerwerten nach dem Bundesmodell**

Die Feststellung der Grundsteuerwerte als Grundlage für die Veranlagung der Grundsteuern obliegt dem Finanzamt und ist gem. Bewertungsgesetz (BewG) durchzuführen. Alle sieben Jahre soll weitestgehend automatisch eine Neubewertung aller Grundstücke vorgenommen werden.

Wesentliche Faktoren zur Berechnung des Grundsteuerwertes sind der jeweilige Wert des Bodens (Bodenrichtwert) und die Höhe der statistisch ermittelten Nettokaltmiete, die u.a. von der sog. Mietniveaustufe der jeweiligen Gemeinde abhängt.

Die Einordnung der Gemeinden in Mietniveaustufen wird vom Bundesfinanzministerium auf Basis von Daten des Statistischen Bundesamtes über die Durchschnittsmieten in allen 16 Bundesländern erfolgen. Weitere Faktoren sind die Grundstücksfläche, Immobilienart und das Alter des Gebäudes.

Der Bodenrichtwert ist auf der Seite des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt abrufbar.

Des Weiteren ist bei der Berechnung die entsprechende Grundsteuerart zu beachten.

**Grundsteuer A:** Gilt, wie bereits jetzt, für land- und forstwirtschaftliches Vermögen. Die Bewertung erfolgt über ein typisiertes Ertragswertverfahren. Dabei werden die üblichen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungsarten (Land-, Fortwirtschaft, Weinbau, gärtnerische Nutzung usw.) verschiedenen gesetzlich festgelegten Beträgen je Flächeneinheit zugeordnet. In der Stadt Magdeburg gibt es nur wenige Flächen, die nach Grundsteuer A besteuert werden. So betragen die Einnahmen der Grundsteuer A im Jahr 2019 0,49 % der Gesamteinnahmen-Grundsteuer.

Grundsteuer B: Hier wird auch weiterhin zwischen den Grundstücksarten unterschieden (unbebaute oder bebaute Grundstücke). Zwischen den bebauten Grundstücken ist dann noch zu unterscheiden, ob es sich um ein Wohn- oder Nichtwohngrundstück handelt.

Der Wert für ein unbebautes Grundstück ergibt sich aus der Grundstücksfläche multipliziert mit dem Bodenrichtwert (§ 247 Bewertungsgesetz –BewG).

Die Bewertung von Nichtwohngrundstücken (Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte oder sonstige bebaute Grundstücke) erfolgt im Sachwertverfahren (§§ 258 bis 250 BewG). Dabei werden die Grundstücke nach den Anschaffungskosten des Grund und Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes abzüglich einer Alterswertminderung im Bewertungszeitraum bewertet.

Die Bewertung von Wohngrundstücken (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke oder Wohneigentum) – die in der Landeshauptstadt den höchsten Anteil des neu zu bewertenden Grundbesitzes bilden – erfolgt im Ertragswertverfahren (§§ 252 bis 257 BewG). Hier gelten zur Bestimmung des Grundbesitzwertes als wesentliche Faktoren der Bodenrichtwert und die Höhe der statistisch ermittelten Nettokaltmieten je m<sup>2</sup>.

#### Ermittlung des Grundsteuermessbetrages

Der Grundsteuermessbetrag ergibt sich aus der Multiplikation des ermittelten Grundsteuerwertes und der Steuermesszahl.

Die Steuermesszahl ist bundesgesetzlich festgelegt und gilt einheitlich. Zum Ausgleich der Wertsteigerungen, die im Vergleich von den aktuellen zu den seit 1935 bzw. 1964 nicht mehr aktualisierten Werten entstanden sind, wird die sog. Steuermesszahl erheblich gesenkt (bisher in den neuen Bundesländern zwischen 5 und 10 Promille (0,5 % bzw. 1 %) - **neu 0,34 Promille (0,034 %)**).

Außerdem soll der soziale Wohnungsbau sowie kommunales und genossenschaftliches Wohnen über die Grundsteuer gefördert werden durch einen zusätzlichen Abschlag bei der Steuermesszahl um 25 %.

Jedoch hat auch hier das Land Sachsen-Anhalt die Möglichkeit, von der Öffnungsklausel Gebrauch zu machen und beispielsweise eine niedrigere oder höhere Steuermesszahl insgesamt oder für bestimmte Grundstücksarten festzulegen.

Die Finanzämter sollen nach derzeitigem Planungsstand die Grundsteuermessbeträge mit Bewertungsstichtag 01.01.2022 bis zum 30.06.2024 festsetzen.

In der Anlage sind Beispielrechnungen für einen Kleingarten, für ein Einfamilienhaus und für ein Geschäftsgrundstück nach dem Bundesmodell aufgeführt.

#### **2024 – Übermittlung der Messbeträge an die Kommune**

##### **Muss eine Anpassung des Hebesatzes in der Landeshauptstadt Magdeburg erfolgen?**

Die Kommunen - auch die Landeshauptstadt Magdeburg - können erst nach Übermittlung der Gesamtsumme der Grundsteuermessbeträge ab dem 01.01.2024 den Grundsteuer-Hebesatz für das Jahr 2025 ermitteln, der für eine Aufkommenssicherung erforderlich wäre. Erst dann können Berechnungen erfolgen, ob und inwieweit eventuell die Hebesätze in der Stadt Magdeburg angepasst werden müssen.

#### **Grundsteuer C**

Mit dem Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken ist mit der Einführung der Grundsteuer C für die Kommune die Möglichkeit

geschaffen worden, für baureife, aber unbebaute Grundstücke aus städtebaulichen Gründen per gesondertem Hebesatz eine höhere Grundsteuer zu erheben.

In der Praxis würde eine Grundsteuer C Spekulationen mit Bauland verteuern und finanzielle Anreize schaffen, auf baureifen Grundstücken tatsächlich Wohnraum zu schaffen.

### **Fazit**

Erst wenn durch das Finanzamt in Gänze die Summe der Grundsteuerwerte übermittelt wird, kann eine Berechnung durchgeführt werden, ob es geboten ist, den kommunalen Hebesatz in der Landeshauptstadt Magdeburg nach oben oder unten anzupassen.

Intention des Gesetzgebers war, dass die Reform aufkommensneutral gehalten und Steuerzahler\*innen nicht in Übermaß belastet werden soll/en. Dies gilt für die Gesamtheit des Steueraufkommens und nicht für die/den einzelne/n Steuerzahler\*in. Es kann zu Belastungsverschiebungen bei den einzelnen Steuerzahler\*innen führen.

Die für die künftige Festsetzung des Grundsteuerhebesatzes erforderlichen Informationen bzw. Beschlüsse können dem Stadtrat erst nach Übermittlung der Grundsteuerwerte im Jahr 2024 vorgelegt werden.

Zimmermann