



Städte- und Gemeindebund  
Nordrhein-Westfalen

■ Städte- und Gemeindebund NRW • Postfach 10 39 52 • 40030 Düsseldorf

## Schnellbrief 34/2019

An die  
Mitgliedstädte und -gemeinden

Postfach 10 39 52 • 40030 Düsseldorf  
Kaiserswerther Straße 199-201  
40474 Düsseldorf  
Telefon 0211 • 4587-1  
Telefax 0211 • 4587-211  
E-Mail: info@kommunen.nrw  
pers. E-Mail: CarlGeorg.Mueller@kommunen.nrw  
Internet: www.kommunen.nrw

Aktenzeichen: 41.6.3.4-003/008  
Ansprechpartner: Beigeordneter Hamacher,  
Referent Müller  
Durchwahl 0211 • 4587-220/-255

4. Februar 2019

## Aktueller Stand Grundsteuer-Reform

Sehr geehrte Damen und Herren Bürgermeisterinnen und Bürgermeister,

zuletzt mit Schnellbrief [Nr. 15/2019](#) vom 15.01.2019 hatten wir Sie über den jeweils aktuellen Stand der Verhandlungen zwischen Bund und Ländern zur Grundsteuerreform informiert. Wie Sie den Medien bereits entnommen haben, hat es am vergangenen Freitag in einer weiteren Sitzung der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zumindest einmal eine Verständigung auf Eckpunkte einer Reform gegeben, die wir Ihnen nachfolgend vorstellen und auch mit einer ersten Bewertung versehen möchten:

### **Eckpunkte für die Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts:**

1. Bei Wohngrundstücken wird zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage an die aus dem Mikrozensus des Statistisches Bundesamtes abgeleiteten durchschnittlichen Nettokaltmieten (Mieten aus dem Mikrozensus, nach Mietstufen gestaffelt) angeknüpft. Anstelle der durchschnittlichen Nettokaltmiete wird die tatsächlich vereinbarte Nettokaltmiete angesetzt, wenn der Eigentümer dem Mieter Grundstücke oder Grundstücksteile zu einer Nettokaltmiete überlässt, die bis zu 30 Prozent unterhalb der durchschnittlichen Nettokaltmiete liegt. Überlässt der Eigentümer dem Mieter Grundstücke oder Grundstücksteile zu einer Nettokaltmiete, die über 30 Prozent unterhalb der durchschnittlichen Nettokaltmiete liegt, ist die um 30 Prozent geminderte durchschnittliche Nettokaltmiete anzusetzen.
2. Das Baujahr ist für die Ermittlung des Grundstückswerts ein notwendiger Bewertungsparameter. Für Gebäude, die vor 1948 erbaut wurden, genügt aus Vereinfachungsgründen in der Erklärung die Angabe „Gebäude erbaut vor 1948“.
3. Ausgangspunkt für die Bewertung von Grund und Boden sind die Bodenrichtwerte. Die Finanzverwaltung kann ergänzende Vorgaben zur Bestimmung der Bodenrichtwertzonen (Größe) machen, § 196 Abs. 1 BauGB. Die Gutachterausschüsse können Bodenrichtwertzonen zu noch größeren Zonen (Lagen) zusammenfassen. Für Kommunen, deren mittleres Bodenwertniveau unter dem Landesdurchschnitt Wohnen liegt, kann optional das für die Kommune jeweils ermittelte „mittlere Bodenwertniveau“ als „Ortsdurchschnittswert“ angesetzt werden (De-minimis-Regelung).

*Diesen Schnellbrief und weitere tagesaktuelle Informationen, Gesetzesvorlagen und -texte, Mustersatzungen und -dienstweisungen etc. aus dem kommunalen Bereich finden Sie im kostenlosen Intranet des StGB NRW. Die Zugangsdaten hierfür erhalten Sie im Hauptamt Ihrer Kommune.*

4. Soweit für gemischt genutzte Grundstücke sowie Geschäftsgrundstücke weder tatsächlich vereinbarte Mieten vorliegen noch ortsübliche Mieten ermittelt werden können, ist anstelle des Ertragswertverfahrens ein gegenüber dem geltenden Recht vereinfachtes Sachwertverfahren anzuwenden (statt über 30 Angaben sind dann nur 8 erforderlich).
5. Die Reform wird aufkommensneutral gestaltet. Die Steuermesszahl für die Neuregelung des Grundsteuer- und Bewertungsrechts unter Berücksichtigung der Punkte 1 bis 4 beträgt bei konstanten Hebesätzen nach erster grober Schätzung 0,325 %. Die Steuermesszahl wird nach Grundstücksarten differenziert. Für die jeweiligen Grundstücksarten wird die Steuermesszahl regelmäßig überprüft und gegebenenfalls angepasst.
6. Für die Grundsteuer A für die Land- und Forstwirtschaft wird ein Ertragswertverfahren gemäß dem Gesetzentwurf des Bundesrats (BR-Drs. 515/16) eingeführt.
7. Die Kommunen erhalten die Option, eine Grundsteuer C auf unbebaute baureife Grundstücke zu erheben.
8. Es wird eine Lösung hinsichtlich der Auswirkungen für den Länderfinanzausgleich erarbeitet.

### **Vorläufige Bewertung:**

#### Allgemeine Einschätzung

Die Vorlage dieser Eckpunkte ist begrüßenswert und überfällig, auch wenn sie weit hinter einem konkreten Gesetzesentwurf zurückbleiben.

Dass damit noch kein Abschluss der Reformdebatte erreicht ist, verdeutlicht die Reaktion der Bayerischen Landesregierung. Sie hat deutlich gemacht, dass die Eckpunkte aus ihrer Sicht nur ein erster Schritt seien. Der zuständige Berichterstatter der Unionsfraktion im Bundestag, Fritz Güntzler MdB, hat Kritik insbesondere wegen der Bewertung von Gewerbeimmobilien formuliert.

Die Debatten werden also noch weiterzuführen sein. Aber zumindest ist Bewegung in diese Reformaufgabe gekommen, die mit Blick auf die vom Bundesverfassungsgericht gesetzten Fristen dringend zu einem Erfolg geführt werden muss. **Die Eckpunkte sind nach unserer Einschätzung insgesamt ausgewogen und auch innerhalb der Fristen des BVerfG umsetzbar.** Der Zeit- und Handlungsdruck ist dabei weiterhin hoch.

Wichtig ist es aus unserer Sicht auch, jetzt den teilweise falschen, zumindest aber undifferenzierten Darstellungen in der öffentlichen Diskussion entgegenzutreten, dass die (alternativlose) gesetzliche Neuregelung z.B. zu einem massiven Anstieg von Mieten führen wird. Selbstverständlich wird es (in frühestens 6 Jahren!) zu gewissen Belastungsverschiebungen kommen – das derzeitige System ist schließlich vom Bundesverfassungsgericht genau aus dem Grund für verfassungswidrig erklärt worden, dass die eigentlichen wirtschaftlichen Werte nicht mehr realistisch abgebildet werden. Wer allerdings am Ende wieviel Grundsteuer zu zahlen hat, wird sich erst herausstellen, wenn die Werte neu ermittelt, die Grundsteuermesszahlen neu austariert sind und schließlich die Kommunen die notwendigen Justierungen in ihrem Hebesatzgefüge vorgenommen haben. Insofern sind sämtliche derzeit kursierenden „Modellrechnungen“ nichts anderes als ein Blick in die Glaskugel!

Im Übrigen sind die Mieten für Wohnungen in den Städten nicht wegen der Grundsteuer, sondern wegen des teilweise dramatischen Wohnungsmangels so hoch. Es liegt am Bund, in der sogenannten Betriebskostenverordnung zu regeln, ob und inwieweit die Grundsteuer vom Eigentümer auf die Mieter umgelegt werden kann. Die Belastung des Mieters mit Grundsteuer ist dabei aber gering, sie liegt auch bei Stadtwohnungen durchschnittlich bei unter 20

Cent/qm. Das Wohnungsangebot muss ausgebaut und verbessert werden, um das Wohnen wieder bezahlbarer zu machen.

### Grds. Wertorientierung bei Wohngrundstücken

Nach erster Einschätzung stellen die Eckpunkte einen ausgewogenen und gangbaren Weg dar und sollten damit politisch den Weg für einen tragfähigen Kompromiss ebnen.

Zumindest bezogen auf Wohngrundstücke sind die Eckpunkte relativ eng an das sogenannte „Wertabhängige Modell“ (WAM) angelehnt, das Bundesfinanzminister Scholz vergangenen November vorgestellt hatte.

<b>Eckpunkte (Feb. 2019)</b>	<b>Wertabhängiges Modell (Nov. 2018)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ansatz bei <u>durchschnittlicher</u> Nettokaltmiete</li> <li>• Korrektur nach unten, falls tatsächlich vereinbarte Nettokaltmiete unterhalb der durchschnittlichen Nettokaltmiete liegt</li> <li>• für gemischt genutzte Grundstücke/Geschäftsgrundstücke wird bei tatsächlichen Mieten bzw. ortsüblichen Mieten angesetzt, andernfalls auf ein vereinfachtes Sachwertverfahren zurückgegriffen</li> <li>• Ausgangspunkt für die Grundstücksbewertung bilden Bodenrichtwerte; gegebenenfalls Korrektur für Kommunen, deren mittleres Bodenwertniveau unter dem Landesdurchschnitt liegt</li> <li>• Berücksichtigung des Baujahrs für die Ermittlung des Grundstückswerts</li> <li>• die Grundsteuer A wird nach dem Kostenwertmodell der Länder ausgestaltet</li> <li>• optionale Einführung einer Grundsteuer C</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ansatz bei <u>tatsächlich vereinbarter</u> Nettokaltmiete; fiktive Miete bei vom Eigentümer selbst genutzten Grundstücken</li> <li>• Geschäftsgrundstücke werden – mangels vorhandener Mieten – anhand der Gebäudeherstellungskosten und des Grundstückswertes bewertet</li> <li>• Grundstücksbewertung anhand von Bodenrichtwerten</li> <li>• optionale Einführung einer Grundsteuer C</li> </ul>

Nicht zuletzt mit Blick auf den Richterspruch aus Karlsruhe muss man davon ausgehen, dass das zukünftige Bewertungs- und Grundsteuermodell nicht ohne eine Wertorientierung verfassungsfest ausgestaltbar ist. Dem tragen die Eckpunkte zur Reform Rechnung. Das ist zu begrüßen wegen der Schaffung von Rechtssicherheit. Aber nicht zuletzt auch mit Blick auf die Gerechtigkeit, Nachvollziehbarkeit und Akzeptanz der zukünftigen Grundbesteuerung in den Städten und Gemeinden. Dass etwas wertvollere Immobilien auch etwas höher grundbesteuert werden, ist gerechter und nachvollziehbar.

### Bestandteile der Wertermittlung

Die in den Eckpunkten vorgesehenen grundsätzlich drei Kriterien zur Ausgestaltung der Bewertung (Baujahr, Bodenrichtwert, durchschnittliche Nettokaltmiete nach dem Mikrozensus) sind nachvollziehbare und umsetzbare Ausgangspunkte für die vorzunehmenden Bewertungen. Gegenüber bisher diskutierten Reformmodellen stellen sie eine Verwaltungsvereinfachung dar, was für die erfolgreiche Umsetzung der Grundsteuerreform sowohl legislativ, als auch administrativ zu begrüßen ist.

Inhaltlich bleiben auf dem Abstraktionsgrad der Eckpunkte natürlich zahlreiche Fragen offen. Dies betrifft die Frage, in welchem Verhältnis die Kriterien in eine Wertermittlung einfließen, ebenso wie z.B. die Frage, welche Auswirkung eine Kern- oder Generalsanierung eines Gebäudes auf seinen Wert hat. Wird beispielsweise bei einer Kernsanierung das betreffende Jahr als Baujahr angesehen oder verbleibt es bei Ursprungsbaujahr?

Eine abschließende Bewertung muss deshalb zurückgestellt werden bis zum Vorliegen eines Gesetzentwurfs.

### Aufkommensneutralität

Zur Frage der Aufkommensneutralität hatte sich die Geschäftsstelle in der Vergangenheit bereits wiederholt kritisch geäußert, weil die Gefahr besteht, dass seitens der Steuerzahler Erwartungen hinsichtlich einer Belastungsneutralität geweckt werden.

Aufkommensneutralität bedeutet aus Sicht des Bundes, dass die bisherigen und unverzichtbaren gemeindlichen Einnahmen aus der Grundsteuer von rund 14 Milliarden Euro/Jahr weder über- noch unterschritten werden. Dies soll durch Festsetzung „passender“ Steuermesszahlen erreicht werden, und zwar getrennt für die verschiedenen Grundstücksarten. Unklar verbleibt in diesem Zusammenhang allerdings der Sinn der Ankündigung, dass „für die jeweiligen Grundstücksarten [...] die Steuermesszahl regelmäßig überprüft und gegebenenfalls angepasst“ werde. Sollen damit denkbare künftige Hebesatzanpassungen der Kommunen in Nachhinein neutralisiert werden?

Hier besteht zumindest Klarstellungsbedarf. Immerhin enthalten die Eckpunkte keinen Ansatz, das gemeindliche Hebesatzrecht bei der Grundsteuer zu beschränken, was ausdrücklich zu begrüßen ist. Eine solche Überlegung war noch Gegenstand eines zuvor diskutierten Reformmodells gewesen.

### Grundsteuer C

Es ist zu begrüßen, dass mit einer neuen Grundsteuer C die Gemeinden zukünftig gegen Grundstücksspekulationen ein weiteres Instrument bekommen sollen. Ob es sich dabei auch um ein sog. zoniertes Hebesatzrecht handeln soll, das unterschiedliche Hebesätze innerhalb des Gemeindegebietes ermöglicht, lässt sich den Eckpunkten nicht entnehmen.

### Anpassungen im Länderfinanzausgleich

Die Eckpunkte weisen auf die Notwendigkeit hin, die Auswirkungen der Neuregelung auf den Länderfinanzausgleich zu beobachten und dort ggf. nachzusteuern. Gleiches gilt im Übr-

gen auf Landesebene auch für den kommunalen Finanzausgleich! Welche Konsequenzen sich hier ergeben, kann aber ebenfalls erst auf der Grundlage eines fertigen Gesetzes diskutiert werden.

Die Vorbereitungsarbeiten in den Ländern zur Einführung und Umsetzung des neuen Bewertungs- und Grundsteuersystems könnten und sollten nun zielorientiert aufgenommen bzw. weitergeführt werden. Die Landesfinanzverwaltungen müssen für die Umsetzung der anstehenden Neubewertungen/Hauptfeststellung vorbereitet und personell sowie sachlich ausgestattet werden.

Über die weitere Entwicklung werden wir Sie in gewohnter Weise informieren.

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung:

gez. Claus Hamacher