

Die Grundsteuerreform und ihre Auswirkungen

Werdegang

Das Bundesverfassungsgericht hat im April 2018 die bisherige Form der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Daher musste der Bund bis Ende 2019 eine Neuregelung treffen. Die alte Regelung darf noch bis Ende 2024 angewendet werden.

Der Bund hat daraufhin Neuregelungen getroffen, die aber auch eine Länderöffnungsklausel beinhalten. Daher konnte u.a. das Land Baden-Württemberg für die Grundsteuer B eine vom Bundesmodell abweichende Regelung beschließen. Bei der Grundsteuer A (Land- und Forstwirtschaft) wird das Bundesmodell angewendet.

Das Landesmodell Baden-Württemberg für die Grundsteuer B (Grundvermögen) nennt sich Bodenwertmodell. Hierbei zählt allein der Bodenrichtwert der Zone, in der das Grundstück liegt, und die Grundstücksgröße. Die Bebauung, deren Art oder Größe, spielt keine Rolle für die Bemessungsgrundlage. Es gibt lediglich noch einen 30%igen Steuerabschlag bei überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken.

Sowohl gegen die Regelungen in Baden-Württemberg wie auch in anderen Bundesländern wurden Klagen erhoben. Ob diese zu einer Feststellung der Verfassungswidrigkeit führen, bleibt abzuwarten.

Verschiebungen bei der künftigen Steuerbelastung

Durch die Änderungen bei der Ermittlung des Grundsteuerwerts eines Grundstücks kann es zu individuellen Verschiebungen bei der Steuerbelastung kommen.

Wie die Belastungsverschiebung konkret aussieht, hängt von der Art und Struktur der Bebauung in der jeweiligen Gemeinde ab. Grundsätzlich deutet sich aber folgender Trend an:

- Grundstücke, welche in Bodenrichtwertzonen mit höheren Bodenrichtwerten liegen, werden tendenziell stärker belastet werden als Grundstücke in Bodenrichtwertzonen mit niedrigen Bodenrichtwerten.
- unbebaute Grundstücke werden tendenziell eine Mehrbelastung erfahren, während verhältnismäßig kleine Grundstücke mit einem hohen Grad baulicher Nutzung tendenziell entlastet werden.
- Gewerblich genutzte Immobilien in Gewerbegebieten werden (da deren Bodenrichtwert geringer als der von Baugebieten mit Wohnbebauung ist), ebenfalls tendenziell entlastet werden,
- Wohnbebauung wird (trotz des Korrektivs des 30%-Steuerabschlags für überwiegende Wohnnutzung), aufgrund der höheren Bodenrichtwerte in der Tendenz eine Mehrbelastung erfahren.
- Grundstücke in Altbaugebieten werden – da tendenziell niedrigere Einheitswerte zugrunde liegen, durch die Reform im Vergleich zu Neubaugebieten eine höhere Belastung erfahren.
- Eine tendenziell höhere Belastung ist auch für Grundstücke mit einer großen Fläche und einer vergleichsweise geringen Grundfläche der Gebäude zu erwarten.

Schema der Steuerfestsetzung

Da die Gemeinde ihre Hebesätze neu festlegen muss, ist derzeit eine konkrete Auswirkung im Einzelfall noch gar nicht benennbar. Zum besseren Verständnis hier eine Erläuterung, in welchen Schritten die Grundsteuer festgesetzt wird (siehe auch Schaubild „Schema Grundsteuer-Veranlagung“):

Schritt 1: Steuererklärung

Der Grundstückseigentümer bzw. Steuerpflichtige hat gegenüber dem Finanzamt die notwendigen Erklärungen abgegeben, so zum Beispiel die Lage, Größe und den Bodenrichtwert des Grundstücks.

Schritt 2.1: Hauptfeststellung durch das Finanzamt

Das Finanzamt prüft die Angaben aus Schritt 1 und versendet an den Steuerpflichtigen einen Grundsteuerwertbescheid. Die Fläche des Grundstücks multipliziert mit dem Bodenrichtwert ergibt den Grundsteuerwert in Euro.

Schritt 2.2: Hauptveranlagung durch das Finanzamt

Gleichzeitig erstellt das Finanzamt einen Grundsteuermessbescheid, der an den Steuerpflichtigen und die Gemeinde geht. Hier wird der Grundsteuerwert aus 2.1 mit einer Steuermesszahl multipliziert, die im Landesgrundsteuergesetz steht. Daraus ergibt sich der Steuermessbetrag in Euro.

Schritt 3: Ermittlung der Grundsteuer und Versand eines Grundsteuerbescheids durch die Gemeinde

Die Gemeinde nimmt den Steuermessbetrag aus 2.2, den das Finanzamt ermittelt hat, und multipliziert diesen mit dem zuvor vom Gemeinderat beschlossenen Hebesatz. Ergebnis ist der an die Gemeinde zu zahlende Betrag.

Die Rolle des Hebesatzes der Gemeinde

Wie man sieht, ist also am Ende der Hebesatz der Gemeinde das letzte ausschlaggebende Glied im Zustandekommen der Steuerforderung.

Die Grundsteuerreform soll nach dem Willen von Bund und Land aufkommensneutral gestaltet werden. Die Gemeinden sollen also in der Summe durch die neue Berechnungsmethode nicht mehr Grundsteuer generieren wie zuvor. Auch aus Sicht der Kommunalen Spitzenverbände wurde flankierend betont, dass sich die Höhe der des angestrebten Grundsteueraufkommens am Finanzbedarf der jeweiligen Kommunen zum jeweiligen Zeitpunkt orientiert, jedoch der Prozess der Reform als solcher nicht zum Instrument einer generellen Erhöhung des Aufkommens werden sollte.

Hebesatzfestlegung und Prognose der künftigen Steuerbelastung

Um die künftigen Hebesätze in diesem Sinne anzupassen, müssen der Gemeinde zuerst möglichst alle Hauptveranlagungen in ihrem Gemeindegebiet vorliegen. Nur so kann sie rechnerisch prognostizieren, mit welchen Hebesätzen die von der Gemeinde benötigten Steuereinnahmen erreicht werden können. Da aktuell noch eine nicht unbedeutende Menge an Steuermessbescheiden fehlt (Steuererklärung durch den Pflichtigen noch nicht abgegeben oder vom Finanzamt noch nicht bearbeitet), kann hierzu derzeit keine Aussage getroffen werden.

Daher ist es auch nicht möglich, im Einzelfall eine Prognose über die künftige Grundsteuer abzugeben.

Für Fragen zum Thema Grundsteuerreform können Sie sich an die Kämmerei, Regina Schwarz, 07484 9320-16 oder schwarz@simmersfeld.de wenden.