

GRUNDSTEUERREFORM: AUSWIRKUNGEN FÜR RHEINLAND-PFALZ

PROF. DR. DIRK LÖHR

DVW, 08.07.2021





DAS URTEIL DES BVERFG VOM 12.04.2018





DAS URTEIL DES BVERFG VOM 10.04.2018

DIE WICHTIGSTEN PUNKTE

- Einheitswerte (West von 1964, Ost von 1935) verstossen gegen den allgemeinen Gleichheitssatz.
- Zweistufige Frist:
 - Neuregelung bis spätestens Ende 2019 erforderlich.
 - Danach können die Einheitswerte noch maximal fünf Jahre verwendet werden, längstens bis Ende 2024.
- Bei Verstoß: ... droht die Aussetzung der Grundsteuer, wenn die Gesetzgebungskompetenz nicht in die Hände der Länder gegeben wird!

WICHTIGE VORGABEN DES BVERFG

- Künftige Reformoptionen: Gesetzgeber hat weiten Spielraum.
- Neue Bewertungsregeln müssen aber
 - den Belastungsgrund der Steuer erfassen und
 - die Relation der Wirtschaftsgüter realitäts- und gleichheitsgerecht abbilden (BVerfG 2018, Tenor, Nr. I; Rz. 97).

WAS BISHER GESCHAH

BVerfG-Urteil



11 / 2016

09 / 2017

02 / 2019

03 / 2019

04 / 2019

Bundesrats-
initiative

Bundestagswahl:
Diskontinuität

BMF:WUM
und WAM

BMF: Nach-
justierung WAM

Referenten-
entwurf

06 / 2019

09 / 2019

10 / 2019

11 / 2019

12 / 2019

Gesetz-
entwurf

Öffentl.
Sachverst.-
anhörung

Verabsch.
Bundestag

Verabsch.
Bundesrat

Verkündung

KERNTHEMEN

Kernthemen	
1.	Verfassungsänderung & Öffnungsklausel
2.	Finanzausgleich
3.	Kern: Grundsteuer- und Bewertungsrecht
4.	Grundsteuer C



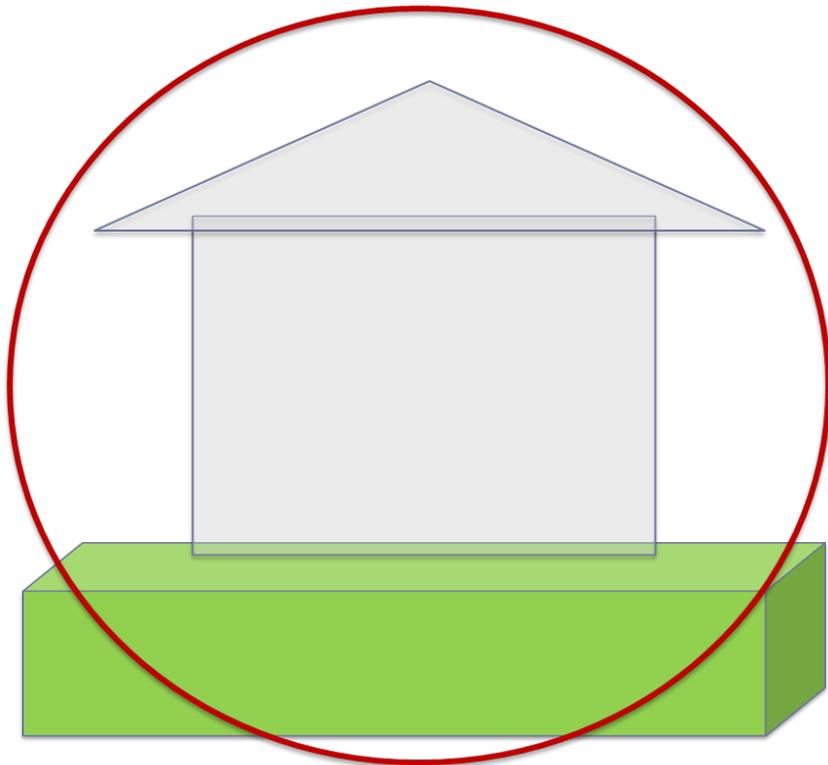
DAS BUNDESMODELL IM ÜBERBLICK



STRUKTUR DER STEUER: UNVERÄNDERT

	Aufbau	Setzung durch
	Bemessungsgrundlage	Bundes-/ Landesgesetz
x	Steuermesszahl	Bundes-/ Landesgesetz
=	Steuermessbetrag	
x	Grundsteuerhebesatz	Kommune
=	Grundsteuer	(Kommune)

BUNDESMODELL



Begründung: Objektive
Leistungsfähigkeit

Umsetzung: Bewertungsverfahren an
Verkehrswert angenähert (ImmoWertV)

HAUPTFESTSTELLUNG UND HAUPTVERANLAGUNG

- Erste Hauptfeststellung auf den 1.1.2022
- Hauptfeststellungszeitraum: 7 Jahre
- Erste Hauptveranlagung auf den 1.1.2025



WOHNIMMOBILIEN:VEREINFACHTER ERTRAGSWERT

jährlicher Rohertrag (§ 254 BewG, Anlage 39 zum BewG)

./. nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (§ 255 BewG, Anlage 40 zum BewG)

= jährlicher Reinertrag (§ 253 Absatz 1 BewG)

x **Vervielfältiger / Barwertfaktor** (§§ 253 Absatz 2, 256 BewG, Anlage 37, 38 zum BewG)

= Barwert des Reinertrages (§§ 252, 253 BewG)

+ **abgezinster Bodenwert** (§ 257 BewG, Anlage 41 zum BewG)

= Grundsteuerwert (§ 252 BewG)

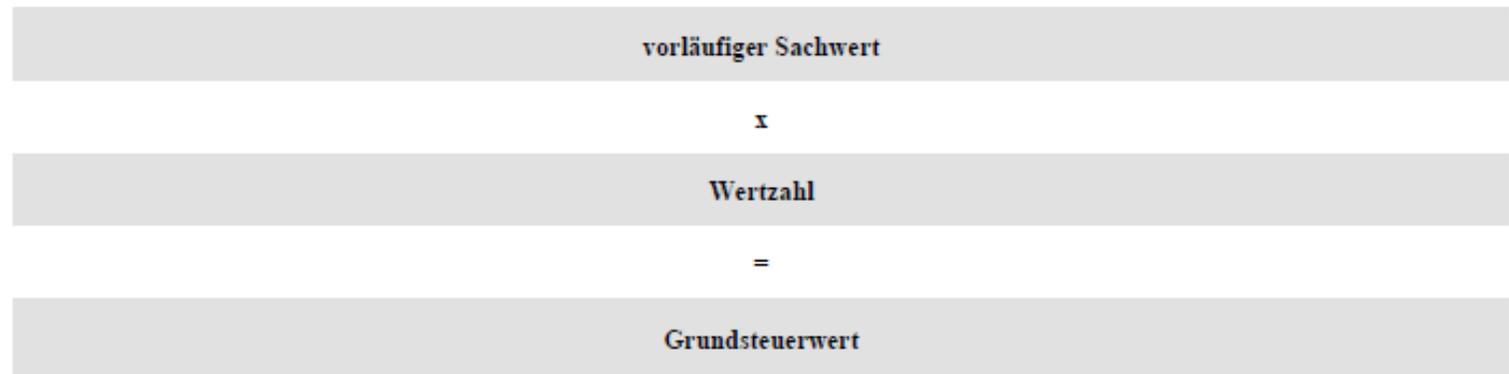
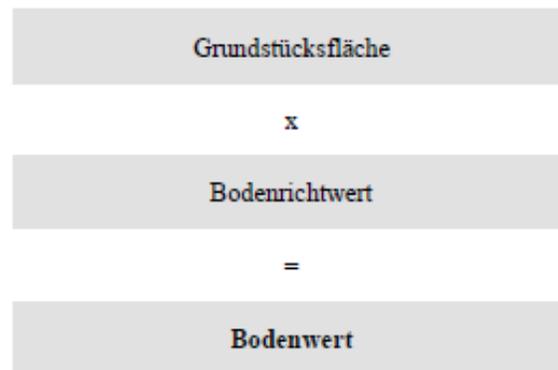
ERMITTLUNG DES ROHERTRAGES (ANLAGE 39 ZU § 254 ABS. 2 BEWVG)

Land	Gebäudeart	Wohnfläche (je Wohnung)	Baujahr des Gebäudes				
			bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	ab 2001
Rheinland-Pfalz	Einfamilienhaus	unter 60 m ²	6,32	6,73	6,91	6,97	7,45
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	5,48	5,83	5,98	6,03	6,44
		100 m ² und mehr	5,50	5,85	6,00	6,05	6,46
	Zweifamilienhaus	unter 60 m ²	6,24	6,65	6,84	6,88	7,37
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	5,29	5,63	5,78	5,84	6,24
		100 m ² und mehr	5,10	5,43	5,59	5,62	6,01
	Mietwohngrundstück	unter 60 m ²	6,88	7,33	7,54	7,60	8,11
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	6,19	6,60	6,78	6,84	7,30
		100 m ² und mehr	6,10	6,50	6,67	6,73	7,19

MIETNIVEAUSTUFEN

Mietniveaustufe 1	- 22,5 %
Mietniveaustufe 2	- 10,0 %
Mietniveaustufe 3	+/- 0 %
Mietniveaustufe 4	+ 10,0 %
Mietniveaustufe 5	+ 20,0 %
Mietniveaustufe 6 und höher	+ 32,5 %

NICHT-WOHN- IMMOBILIEN: VEREINFACHTES SACHWERT- VERFAHREN



NHK 2010

Gebäudeart		Baujahrgruppe		
		vor 1995	1995 - 2004	ab 2005
1	Gemischt genutzte Grundstücke (Wohnhäuser mit Mischnutzung)	695	886	1.118
2	Banken und ähnliche Geschäftshäuser	736	937	1.494
3	Bürogebäude, Verwaltungsgebäude	839	1.071	1.736
4	Gemeindezentren, Vereinsheime, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	1.004	1.282	1.555
5	Kindergärten (Kindertagesstätten), allgemeinbildende Schulen, berufsbildende, Schulen, Hochschulen, Sonderschulen	1.164	1.488	1.710
6	Wohnheime, Internate, Alten-, Pflegeheime	876	1.118	1.370
7	Krankenhäuser, Kliniken, Tageskliniken, Ärztehäuser	1.334	1.705	2.075
8	Beherbergungsstätten, Hotels, Verpflegungseinrichtungen	1.118	1.427	1.859
9.1	Sporthallen	1.133	1.447	1.777

WERT- ZAHLEN

Wertzahlen

für Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke nach § 249 Absatz 1 Nummer 5 bis 8

Vorläufiger Sachwert		Bodenrichtwert		
		bis 100 EUR/m ²	bis 300 EUR/m ²	über 300 EUR/m ²
bis	500 000 EUR	0,80	0,90	1,00
	750 000 EUR	0,75	0,85	0,95
	1 000 000 EUR	0,70	0,80	0,90
	1 500 000 EUR	0,65	0,75	0,85
	2 000 000 EUR	0,60	0,70	0,80
	3 000 000 EUR	0,55	0,65	0,75
über	3 000 000 EUR	0,50	0,60	0,70

WÜRDIGUNG

Wohnimmobilien: Ertragswert

Nichtwohn-Immobilien: Sachwert

Spezifische Probleme:

- **Lageunterschiede „geschliffen“!**
- Restnutzungsdauer
- (Flächenermittlung)

Spezifische Probleme:

- Korrekte Wertzahlen
- Gebäudeflächenermittlung
- Restnutzungsdauern

Generelle Probleme:

- Keine Escape-Klausel (z.B. mit Bezug auf fehlende Berücksichtigung von boG)
- Umsetzung, rechtzeitige digitale Verfügbarkeit der notwendigen Daten
- Komplexität

AUSGANGSPUNKT: KRITIK AM BUNDESMODELL

Zentral:

- Belastungsgrund “objektive Leistungsfähigkeit” nicht folgerichtig bzw. realitäts-, relationen- und gleichheitsgerecht umgesetzt (Ertragswertverfahren)
- Finanzausschuss (Bundestag): Listenmiete differenziert nicht nach Lagen

Lösungsvorschlag: Lagefaktor für Listenmiete (s. Grundsteuermodell Niedersachsen)

Angepasste Listenmiete = Listenmiete x (Bodenrichtwert/durchschn. Bodenrichtwert)^{0,3}

AUSGANGSPUNKT: KRITIK AM BUNDESMODELL

Weitere Kritik:

- Komplexität – dennoch wird Bewertungsziel “gemeiner Wert” verfehlt
- Keine Härtefallregelung (Umstellung)
- “Steuererhöhungsdynamik”
- Einstieg in die Vermögensteuer
- Wenig ernst zu nehmen: Wohnen wird unbezahlbar (ist – bei Orientierung an Aufkommensneutralität – bei keinem der diskutierten Modelle der Fall) →

Überblick über die verschiedenen Modelle:

Durchschnittsbelastung pro (Wohn-) Einheit für Deutschland (fiktiv),
Durchschnittslage, Bestandsgebäude, in Euro p.a., Aufkommensneutralität

Absolute Steuer / (Wohn-) Einheit	UG (WE)	EFH	ZFH	MFH	N-WG
Bodenwertniveau	235	205	205	256	184
Status Quo	19	309	223	160	1.119
Bundesmodell	49	303	240	108	1.344
Reines Flächenmodell (Bayern)	11	182	137	81	1.936
Flächen-Faktor-Verfahren (Hessen)	11	178	135	85	1.930
Bodenwertmodell (Baden-Württemberg)	105	344	257	90	1.279

Quelle: eigene Berechnungen



ZUR GRUNDSTEUER C



GRUNDSTEUER C

Neuer § 25 Abs. 5 GrStG

- Baureife Grundstücke
 - Zonierung
 - Erhöhter Hebesatz
 - Auch aus städtebaulichen Gründen
- Grundsätzlich: GrSt C lässt sich auch an andere Grundsteuermodelle „andocken“
(so Hessen und Niedersachsen, **(noch) nicht: Baden-Württemberg**)



SPEZIELLER PROBLEMKOMPLEX: BODENRICHTWERTE



BODENRICHTWERTE

Abgrenzung:

- Lagebezogene Wertunterschiede zwischen der Mehrzahl der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück soll nicht mehr als +/- 30 Prozent betragen
- Keine Lösung für Vorderland-/Hinterland-Problematik, überlappende Bodenrichtwertzonen etc.
- Wegen fehlender Escape-Klausel kein Rechtsmittel
- Herausforderung für Gutachterausschüsse!

RENEGATEN

Nutzung der Öffnungsklausel vor. durch

- Bayern, Hessen, Niedersachsen, Hamburg: Flächenbezogene Modelle
- Baden-Württemberg: Modifiziertes Bodenwertmodell
- Sachsen sowie Saarland: Min. Abweichungen zum Bundesmodell

Abweichungen

- nur bzgl. Grundsteuer B
- für Grundsteuer A Bundesmodell

**Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer
(Landesgrundsteuergesetz – LGrStG)**

Vom

Inhaltsübersicht

Abschnitt I

Allgemeine Vorschriften

Hessisches Ministerium der Finanzen

April 2020

Flächen-Faktor-Verfahren
Eckpunkte zur Neuregelung der Grundsteuer in Hessen

I. Wie funktioniert das „Flächen-Faktor-Verfahren“?

Das Flächen-Faktor-Verfahren baut auf dem Flächenmodell auf und entwickelt...

Gesetzentwurf

Hannover, den

Der Niedersächsische Ministerpräsident

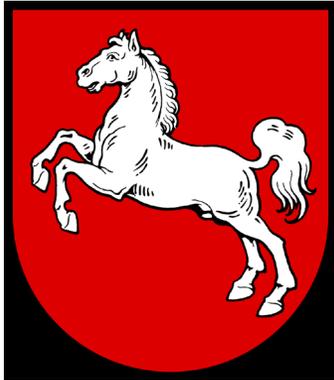
**Niedersächsisches Gesetz zur Bewertung für Zwecke der Grundsteuer (Nds. BewG) und
Niedersächsisches Gesetz zur Grundsteuer (Nds. GrStG)**

Frau
Präsidentin des Niedersächsischen Landtages
Hannover

2019



FLÄCHENBEZOGENE ANSÄTZE



Begründung: Äquivalenz

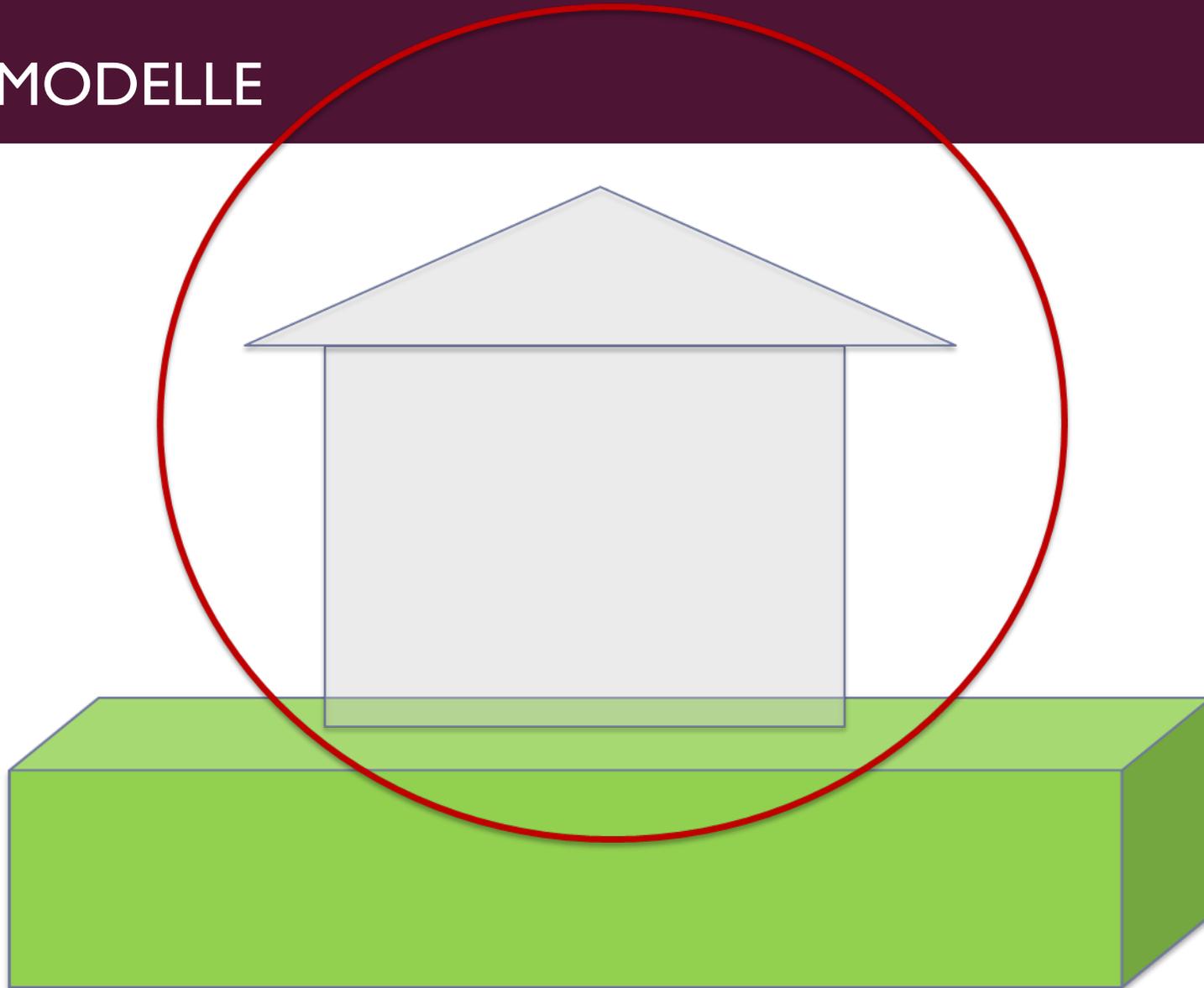
Bayern:

- Nur Besteuerung der Boden- und Gebäudefläche
- Kein Wertbezug

Sonstige:

- Ausgangspunkt Flächenmodell
- Lagebezogene Korrektur

VERBUNDMODELLE



BEISPIELE HESSEN/NIEDERSACHSEN

Beispiel Niedersachsen

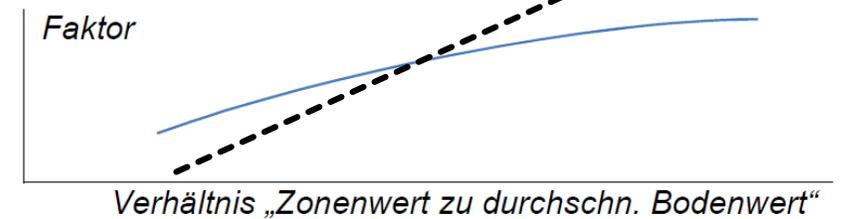
1. Stufe: Wie Bayern

Boden: Fläche (qm) x 4 Cent (Äquivalenzzahl) +

Gebäudegrundfläche x Geschosszahl x 50 Cent Äquivalenzzahl
(Gewerbe: Steuermesszahl 1, Wohnen: Steuermesszahl 0,7)

2. Stufe: Lagebezogene "Veredelung"

Faktor: (Zonenwert / durchschn. Bodenwert)^{0,3}



WIRKUNG

Verteilung

- Bayern: Extrem regressiv
- HE/NS: Gemildert regressiv, da Spreizung der Steuerwerte < Spreizung der Verkehrswerte
- Überwälzbarkeit nicht infrage gestellt

Städtebaulich, allokativ

- Schaffung von Wohnraum erhöht besteuert
- Kompakte Wohnformen kaum entlastet
- Unbebaute Grundstücke kaum besteuert, aber: GrSt C kann angedockt werden

BODENWERTSTEUER, MODELL BADEN-WÜRTTEMBERG



Begründung: Äquivalenz

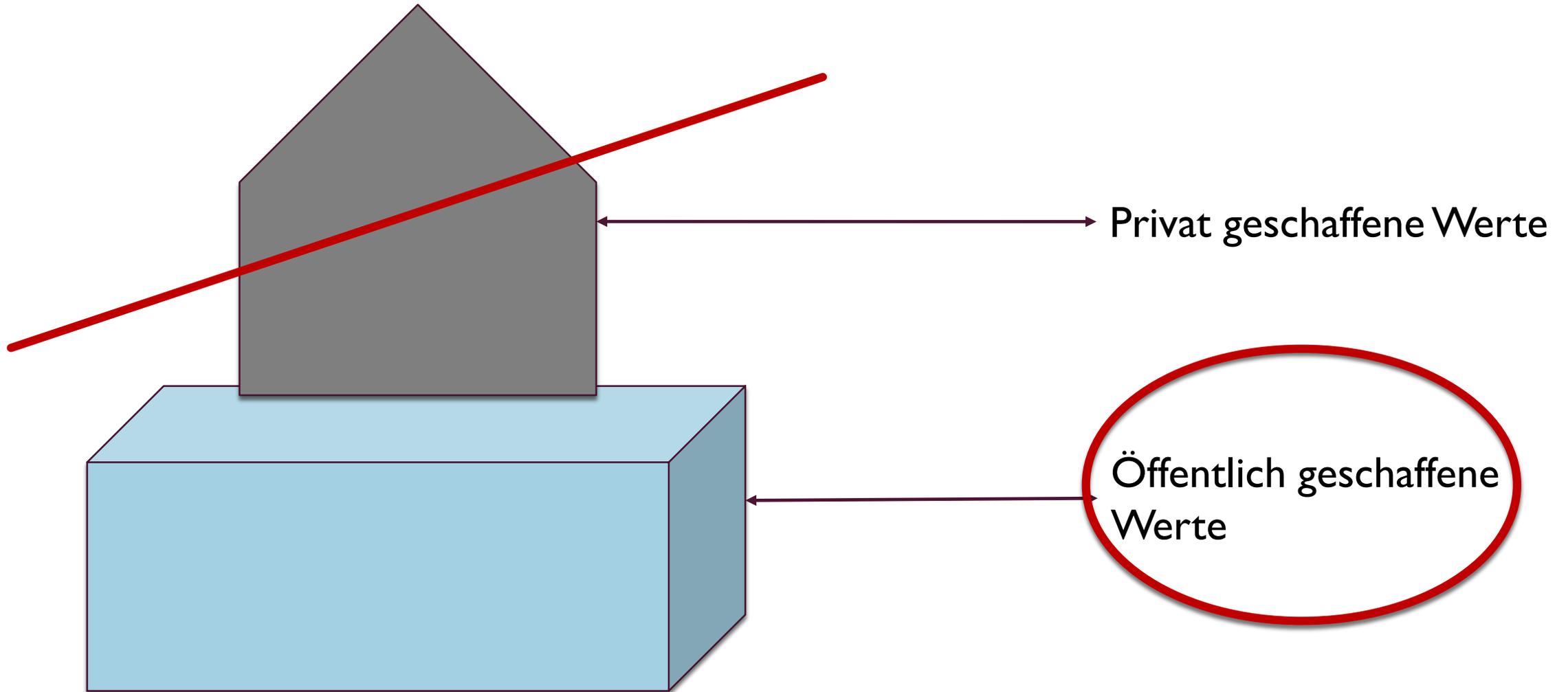
Bemessungsgrundlage:

Bodenrichtwert x Grundstücksfläche

Modifikation:

- Geminderte Steuermesszahl für Wohnnutzungen (- 30%)
- Zus. Abschlag (25%) Wohnraumförd.

ANSATZPUNKT: 2 WIRTSCHAFTSGÜTER



WIRKUNG

Planung und Siedlungspolitik:

- Nutzungs- bzw. Mobilisierungsdruck für un- und untergenutzte Grundstücke
- Erhöhte Compliance ggü. Planung
- Entlastung kompakterer Wohn- und Siedlungsformen

WIRKUNG

Ökonomisch:

- Minimierung steuerlicher Zusatzlasten, Einfachheit (aber: Differenzierung in BW)
- Investition / Schaffung von Wohnraum nicht steuerlich bestraft
- Private Bodenerträge / Bodenwerte reduziert (leichtere Ausübung kommunaler Vorkaufsrechte etc.)

SONSTIGES

- Keine Escape-Klausel
- Herausforderung für Gutachterausschusswesen

SENDESCHLUß

Danke!

d.loehr@umwelt-campus.de