

Grundsteuerreform: Bundesmodell vs. Länderöffnungsklausel

Autor:

Grundsteuerreform: Bundesmodell vs. Länderöffnungsklausel

Die Novelle zur Grundsteuer soll 2025 in Kraft treten. Hier geben wir einen Überblick über das Bundesmodell und Länderöffnungsklausel.

Die Novelle zur Grundsteuer soll 2025 in Kraft treten. Die Länder hatten die Wahl zwischen dem Bundesmodell – dann ist weiter nichts zu tun – oder dem Sonderweg durch die Länderöffnungsklausel, welches Bayern durchgesetzt hat, dann muss ein eigenes Gesetz her.

Bundesmodell

Bei dem Bundesmodell ist Grundlage das sogenannte Ertragswertverfahren:

In die Berechnung fließen

- Bodenrichtwert,
- Fläche der Immobilie,
- Nettokaltmiete und
- Alter des Hauses ein.

Daraus wird von den jeweiligen Finanzämtern der Steuermessbetrag ermittelt – der wird dann mit dem individuell festgelegten Hebesatz der Gemeinden multipliziert. Die erste Hauptfeststellung soll nach derzeitigem Planungsstand am 1.1.2022 erfolgen – das heißt, das Finanzamt legt den Wert des Grundbesitzes fest, den er Ende 2021 hat. Für die Umsetzung der Neubewertung durch alle Länder gilt eine Frist bis Ende 2024.

Die Bundesländer im Überblick

Baden-Württemberg

Baden-Württemberg hat als erstes unter den 16 Bundesländern am 4.11.2020 schon ein eigenes Gesetz verabschiedet. Grundlage für die Neuberechnung der Grundsteuer ist die Grundstücksfläche und der Bodenrichtwert. Eigentümer von Wohngebäuden würden mit dem sogenannten "modifizierten Bodenwertmodell" weniger belastet, Brachflächen in Wohngebieten hingegen höher besteuert werden, hieß es. Hier gab es verfassungsrechtliche Bedenken.

Eine Musterklage gegen die Neuregelung, die am 25.3.2021 beim baden-württembergischen Verfassungsgerichtshof eingereicht worden war, wurde am 3.5.2021 als unzulässig zurückgewiesen. Geklagt hatte die Eigentümerin eines Einfamilienhauses. Sie empfinde dieses Modell als ungerecht, da man gleich viel bezahlen müsse, völlig gleichgültig, ob auf dem Grundstück ein kleines Haus, eine Luxus-Villa oder ein Hochhaus stehe.

Niedersachsen

In Niedersachsen haben die Regierungsparteien CDU und SPD am 13.4.2021 den Gesetzentwurf von Finanzminister Reinhold Hilbers (CDU) für ein Flächen-Lage-Modell endgültig abgesegnet. Die Grundsteuer soll im Land künftig "anhand der Fläche, ergänzt um wertbildende innerkommunale Lagefaktoren" berechnet werden. Im Sommer 2021 wird das Gesetz voraussichtlich beschlossen.

Hamburg

Der Hamburger Senat entschied sich am 16.3.2021 für eine eigene Berechnung der Grundsteuer, bei der neben der Fläche des Grundstücks und der genutzten Fläche der Gebäude auch die Wohnlage der Immobilie berücksichtigt werden soll. Der Gesetzentwurf liegt zur Beratung bei der Bürgerschaft.

"Wohnlagenmodell" deshalb, weil in Hamburg gerade die Bodenwerte in die Höhe schießen. Zur Berechnung der Lage will sich der Senat am Mietspiegel orientieren, der die Grundstücke in "normale" und "gute" Wohnlagen einteilt. Bodenspekulation soll mit der "Grundsteuer C" verhindert werden: Für brachliegende Grundstücke, für die eine Baugenehmigung vorliegt, könnte künftig ein höherer Hebesatz berechnet werden. Die Grundstücksfläche soll unabhängig von der Nutzung mit 0,02 Euro und die Gebäudefläche mit 0,40 Euro je Quadratmeter bewertet werden.

Sachsen

Auch Sachsen wird bei der Berechnung der Grundsteuer ein eigenes Modell anwenden. Das Reformgesetz hat den Landtag am 3.2.2021 passiert. Künftig soll zwischen den Nutzungsarten "Wohnen", "Gewerbe" und "unbebaut" unterschieden werden: Für unbebaute Grundstücke und Wohngrundstücke soll die Steuermesszahl bei 0,36 Promille liegen, für Geschäftsgrundstücke bei 0,72 Promille. Ziel des Gesetzes ist laut Sächsischer Landesregierung unter anderem, dass die Mehrbelastung des Wohnens verhindert wird.

Hessen

Vor etwa einem Jahr kündigte Finanzminister Michael Boddenberg (CDU) ein "Flächen-Faktor-Modell" an, bei dem neben der Größe des Grundstücks und der Wohnfläche auch die Lage berücksichtigt wird. Die derzeitige schwarz-grüne Landesregierung muss aber noch liefern. Passiert ist bislang nichts. Aus der Opposition hat die FDP-Fraktion schließlich am 29.4.2021 ihren Entwurf für ein reines "Flächenmodell" zur ersten Lesung in den Landtag eingebracht. Dafür gab es viel Gegenwind, denn die Abgabe alleine anhand der Grundstücksfläche zu bemessen, gehe zulasten der Gerechtigkeit.

Bayern

Der Gesetzentwurf wurde vom Kabinett (CSU und Freie Wähler) am 6.12.2020 beschlossen. Die Novelle der bayerischen Grundsteuer verstößt aber laut einem Rechtsgutachten im Auftrag der Grünen-Fraktion gegen die Verfassung.

Nach dem Konzept soll die Höhe der Grundsteuer nach Grundstücks- (vier Cent pro Quadratmeter) und Gebäudefläche (50 Cent pro Quadratmeter), der Nutzung und dem Hebesatz (von den Kommunen festgelegt) berechnet werden – also unabhängig vom Wert des Grundstücks und der Immobilie. "Die Flächensteuer behandelt das in die Jahre gekommene Einfamilienhaus in Stadtrand-Lage genauso wie die Villa in der Innenstadt". Der Gutachter sieht durch die Novelle den in Artikel 3 Grundgesetz verankerten Gleichheitssatz verletzt, "da die Flächensteuer ohne sachlichen Grund Immobilien gleicher Größe aber unterschiedlicher Lage, Art, Beschaffenheit, Alter und Ausstattung der Gebäude gleichbehandelt und die potenziellen Erträge von Immobilien ungleich besteuert". Das gelte auch für Artikel 118 in der Bayerischen Verfassung. Am 20. Mai will das bayerische Parlament erstmals über den vorliegenden Gesetzentwurf beraten.

Nordrhein-Westfalen

Nordrhein-Westfalen wird von der Öffnungsklausel bei der Grundsteuer keinen Gebrauch machen. Damit wird künftig das Bundesmodell in Nordrhein-Westfalen gelten. Hierauf macht das Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen aktuell aufmerksam.

Berlin

In Berlin wurde von Anfang an das Bundesmodell favorisiert.

Thüringen

Thüringen spricht sich ebenfalls für das Bundesmodell aus.

Rheinland-Pfalz

Rheinland-Pfalz wird sich dem Bundesmodell ebenfalls anschließen.

Bremen

In Bremen wurde von Anfang an das Bundesmodell favorisiert.

Sachsen-Anhalt

Sachsen-Anhalt möchte das Bundesmodell übernehmen.

Brandenburg

Auch Brandenburg möchte das Bundesmodell übernehmen

Mecklenburg-Vorpommern

In Mecklenburg-Vorpommern hat sich das Kabinett am 13.4.2021 auf das Bundesmodell mit seiner wertabhängigen Komponente geeinigt.

Schleswig-Holstein

Ende Januar 2021 hieß es Schleswig-Holstein wird wohl auch das Bundesmodell übernehmen. Auch hier warb die FDP zuvor für ein eigenes Modell, das Fläche und Lage berücksichtigt.

Saarland

Das Saarland möchte das Bundesmodell zwar weitgehend übernehmen, aber dennoch von der Länderöffnungsklausel Gebrauch machen: So soll bei der Besteuerung des Grundvermögens im Bereich der Steuermesszahlen eine Differenzierung nach Grundstücksarten vorgenommen werden.

Welche Berechnungsmethode nun der beste Algorithmus ist, ist und bleibt umstritten!

<https://www.steuerkurse.de>

Stand: 06.08.2021