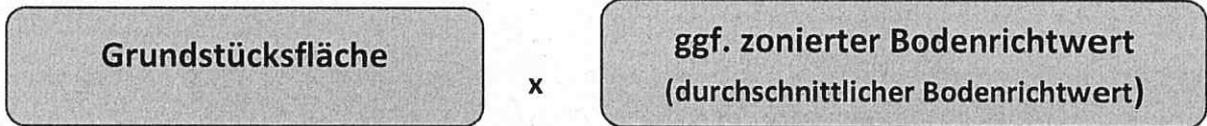


## Eckpunkte für die Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts

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 überlasst, 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).
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.

# Ertragswertmodell (= Mietwertmodell) Kompromissansatz 01.02.2019

## a) unbebaute Grundstücke



## b) bebaute Grundstücke

### Gebäudeertragswert

#### Wohngebäude

##### Ertragswertverfahren:

fiktive Durchschnittsmiete aus Statistik differenziert nach

- Bundesländern
- Gebäudeart
- Wohnfläche
- Baujahr des Gebäudes

Differenzierung nach Mietniveaustufen:

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

= fiktive Durchschnittsmiete je Kommune

alternativ:

Nachweis der bis zu 30 % geringeren tatsächlichen Miete (Ansatz max. 30 %)

**abzüglich**

pauschale Bewirtschaftungskosten  
(Verwaltungs- Betriebs-, Instandhaltung)

x

Kapitalisierung mit Vervielfältiger

**zuzüglich abgezinster Bodenwert**

Grundstücksfläche

x

ggf. zonierte Bodenrichtwert

x

Abzinsungsfaktor

**= Wert des bebauten Wohngrundstücks**

Mindestwert = 80 % des Bodenwerts  
(Grundstücksfläche x ggf. zonierte Bodenrichtwert)

#### Gewerbegebäude

##### Sachwertverfahren

Normalherstellungskosten

x

Baupreisindex

x

Bruttogrundfläche

= Gebäudenormal-

Herstellungswert

abzüglich

Alterswertminderung

(max. 70 %)

= Gebäudesachwert

+

Bodenwert:

Grundstücksfläche

x

ggf. zonierte Boden-

richtwert

= vorläufiger Sachwert

x

Wertzahl

(zur Anpassung an den gemeinen Wert = Verkehrswert)

##### Ertragswertverfahren

tatsächliche oder ortsübliche Miete

abzüglich

pauschale

Bewirtschaftungs-

kosten

x

Kapitalisierung

mit

Vervielfältiger

zuzüglich

abgezinster

Bodenwert

(Grundstücks-

fläche x

ggf. zonierte

Bodenrichtwert

x Abzinsungs-

faktor)

**= Wert des bebauten Gewerbegrundstücks**