

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Finanzausschuss	04.11.2019
Rechnungsprüfungsausschuss	05.11.2019

Reform der Grundsteuer - regelmäßige Berichterstattung

Als Ergebnis der Sitzung des Finanzausschusses am 11.02.2019 erhält dieser eine kontinuierliche Information über den Sachstand zur Reform der Grundsteuer.

Der Rechnungsprüfungsausschuss wünscht als Ergebnis der Sitzung am 12.02.2019 ebenfalls eine regelmäßige Berichterstattung zur Grundsteuerreform.

Gesetzentwurf des Bundeskabinetts zur Grundsteuer-Reform

Der Bundestag hat am 18.10.2019 ein Gesetzespaket der Bundesregierung für eine wertorientierte Reform der Grundsteuer beschlossen. Damit ist eine wichtige Hürde für die Reform genommen. Damit das Gesetz rechtzeitig in Kraft treten kann, bedarf es allerdings auch der Zustimmung des Bundesrates. Dies ist Voraussetzung, dass die Grundsteuer in ihrer bisherigen Form noch übergangsweise bis zum 31.12.2024 erhoben werden kann. Ab dem 01.01.2025 könnte dann die Neuregelung zur Anwendung kommen.

Nachfolgend die aus kommunaler Sicht wichtigsten Eckpunkte des im Bundestag beschlossenen Gesetzespakets:

- Beibehaltung des Aufkommens- und Hebesatzrechts der Städte und Gemeinden
Die Neuregelung behält das kommunale Hebesatzrecht bei und soll das derzeitige Aufkommensniveau sichern.
- Unveränderte Ermittlung der Grundsteuer durch ein dreistufiges Verfahren
Das heutige dreistufige Verfahren – Bewertung, Steuermessbetrag, kommunaler Hebesatz – bleibt erhalten. Unverändert wird zunächst durch Multiplikation einer bundesgesetzlich festgelegten Steuermesszahl mit dem Grundsteuerwert, der von der Finanzverwaltung auf Landesebene ermittelt wird, ein Steuermessbetrag ermittelt und festgesetzt. In die Bewertung fließen u. a. die Bodenrichtwerte, die Grundstücksgröße, das Baujahr und die Nettokaltmieten ein. Auf diesen, von den Finanzämtern ermittelten Steuermessbetrag, wird dann der gemeindliche Hebesatz angewendet. Abhängig von der Summe der Steuermessbeträge für das Gemeindegebiet legt die jeweilige Gemeinde die Hebesätze fest, um auf den gleichen Grundsteuerbetrag wie bisher (für Köln derzeit jährlich etwa 235 Mio. €) zu kommen.
- Schaffung einer Länder-Öffnungsklausel
Sie wird es den Bundesländern ermöglichen, durch abweichende landesrechtliche Regelungen das Bundesrecht in Teilen zu modifizieren oder auch durch komplett eigenständige Grundsteuer-

Modelle zu ersetzen. Die Einfügung dieses Kompromiss-Elements im Kontext der Bund-Länder-Finanzbeziehungen war erforderlich, um eine Mehrheitsfindung im Bundestag für die Grundsteuer-Reform zu ermöglichen.

Es liegen noch keine Informationen darüber vor, ob Nordrhein-Westfalen von der Öffnungsklausel Gebrauch macht.

➤ Einführung einer Grundsteuer C

Die Städte und Gemeinden dürfen ab dem Jahr 2025 aus städtebaulichen Gründen in ausgewählten Zonen des Gemeindegebietes einen erhöhten Sonder-Hebesatz für baureife, aber unbebaute Grundstücke festlegen. Anders als noch im Regierungsentwurf können jetzt alle Städte und Gemeinden eine Grundsteuer C erheben. Zuvor sollte das Optionsrecht nur für Städte und Gemeinden mit besonderem Wohnraumbedarf gelten. Darüber hinaus darf der besondere Hebesatz für die Grundsteuer C nun auch zoniert und damit deutlich zielgerichteter angewendet werden als zunächst vorgesehen.

➤ Umsetzungszeitraum

Die erstmalige Anwendung des neuen Bewertungsrechts, der Länder-Öffnungsklausel und der Grundsteuer C soll im Jahr 2025 erfolgen.

Der Finanzausschuss des Bundesrates hat am 24.10.2019 über die Beschlüsse des Bundestages beraten. Da es sich um eine nichtöffentliche Sitzung handelt, liegen über das Ergebnis der Beratungen keine Informationen vor.

Der Bundesrat könnte am 08.11.2019 über das Reformpaket beschließen. Alternativ könnte der Bundesrat auch noch an den Sitzungsterminen am 29.11.2019 oder am 20.12.2019 beschließen.

Erst wenn eine gesetzliche Ausgestaltung zur Grundsteuer-Reform vorliegt, kann eine Hebesatzkalkulation vorgenommen werden. Es kann noch nicht prognostiziert werden, wie die neue Grundsteuer gesetzlich tatsächlich ausgestaltet sein wird. Hierbei bleibt abzuwarten, ob das Land NRW von der Länder-Öffnungsklausel Gebrauch macht oder das Modell des Bundesfinanzministeriums anwendet.

gezeichnet: Prof. Dr. Diemert