

Die „liebe“ Grundsteuerreform ...

Mittlerweile hat jeder Grundstückseigentümer in Deutschland sich mit der Thematik befassen dürfen und sich mit den mehr oder weniger verständlichen Erklärungen zu dem Thema auseinandersetzen müssen. Wir versuchen hier nochmals zumindest ein Verständnis dafür bei Ihnen zu wecken.

Das Bundesverfassungsgericht hat mit seinem Urteil vom 10. April 2018 die bisherige Vorgehensweise zur Erhebung der Grundsteuer als verfassungswidrig eingestuft. Im Wesentlichen wurde eine Ungleichbehandlung bei der Bewertung von Grundvermögen festgestellt. Das Gericht hat gleichzeitig eine Übergangsfrist bis 31.12.2024 festgelegt, bis der Gesetzgeber ein neues Verfahren umsetzen muss. Der Bundestag beschloss das neue (Bundes-) Gesetz am 18.10.2019. Darüber hinaus wurde auch eine Grundgesetzänderung beschlossen, welche den Ländern erlaubt eigene Regelungen für die Grundsteuer zu treffen. In der Folge haben sich in den Bundesländern unterschiedliche Modelle in Bezug auf die Umsetzung des Urteils ergeben. Das Land Baden-Württemberg hat mit dem Beschluss des Landesgrundsteuergesetzes am 4.11.2020 über die hier anzuwendenden Modelle entschieden.

Seit der Umsetzung hat sich eine Vielzahl an Fragen ergeben, die an die Städte und Gemeinden herangetragen wurden. Weiterhin sind Fragestellungen zu den zu erwartenden Auswirkungen der Grundsteuerreform zunehmend auch Gegenstand der Beratung in kommunalen Gremien.

Nachfolgend die wichtigsten Themen im Überblick:

Was bedeutet „Aufkommensneutralität“ in Bezug auf die Grundsteuer?

„Aufkommensneutralität“ bedeutet, dass die Gemeinde insgesamt, also für das gesamte Gemeindegebiet, mit der neuen Systematik des Landesgrundsteuergesetzes keine Mehreinnahmen gegenüber der bisherigen Grundsteuer anstrebt. Es gibt für die Gemeinde jedoch keine rechtliche Verpflichtung die neue Grundsteuer gegenüber dem bisherigen Grundsteueraufkommen „aufkommensneutral“ gestalten zu müssen. Auch aus Sicht der Kommunalen Spitzenverbände wird aber 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.

„Aufkommensneutralität“ bedeutet jedoch nicht, dass für jeden Einzelnen künftig die gleiche Höhe der zu zahlenden Grundsteuer anfällt, wie dies in bisherigen Grundsteuersystem der Fall war. Es ist davon auszugehen, dass es Fälle geben wird, in denen die Steuerschuldner in der neuen Systematik teils deutlich mehr bezahlen müssen als bisher, wohingegen andere weniger belastet werden.

Dass es zu entsprechenden „Belastungsverschiebungen“ kommen wird, liegt im Urteil des Bundesverfassungsgerichts begründet, das die bisherige Systematik der Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt hatte.

Die bisherige Grundsteuer hat in Baden-Württemberg im Wesentlichen auf Werte für die Einheitswertberechnung aus dem Jahr 1964 zurückgegriffen, stellt also letztlich auf eine veraltete Datengrundlage ab. Die Verhältnisse haben sich seit dem Jahr 1964 zum Teil stark geändert.

Was ist mit Belastungsverschiebung genau gemeint?

Der Begriff „Belastungsverschiebungen“ stellt darauf ab, wie stark die verschiedenen Steuerpflichtigen einerseits, aber auch die Grundstücksarten (bspw. Wohnen, Gewerbe) zum Aufkommen der Grundsteuer (Einkommen der Gemeinde) beitragen und in welchem Maße sich die jeweiligen Belastungen durch die Neuregelung der Grundsteuer verändern. Anders als im bisherigen Grundsteuerrecht wird die vorhandene Grundstücksbebauung in der Bemessungsgrundlage der neuen Grundsteuer nicht mehr berücksichtigt. Es zählt allein der Bodenrichtwert der Richtwertzone,

in der das Grundstück liegt, und die Größe des Grundstücks, nicht aber, ob und mit welcher Intensität und welchem Objektalter die Grundstücke bebaut sind. Lediglich über eine Differenzierung der Steuermesszahlen gibt es eine Unterscheidung in der Gewichtung zwischen zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken (Bonus von 30 Prozent) und zu anderen Zwecken genutzten Grundstücken. Die Gemeinde kann nur Hebesätze für die Grundstücke des Grundvermögens (Grundsteuer B), für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) und neu für unbebaute, aber baureife Grundstücke (Grundsteuer C) festsetzen. Dadurch kann auf Veränderungen der Messbeträge einzelner Steuerschuldner bzw. Grundstücke/Grundstücksarten/Gebiete/Gemeindeteile nicht mit einer näher konkretisierenden Hebesatzgestaltung eingegangen werden.

Ein Vergleich der Messbeträge alt/neu eines Grundstücks lässt sich kein belastbarer Rückschluss auf den zu erwartenden neuen Hebesatz treffen. Die Gemeinden werden voraussichtlich erst in der zweiten Jahreshälfte 2024, wenn der Großteil der neuen Messbescheide vorliegt, über eine verlässliche Basis für die Hebesatzfestsetzung 2025 verfügen.

Zeichnet sich zum Erreichen der Aufkommensneutralität eine Hebesatzerhöhung ab (weil die Messbeträge im Vergleich zur bisherigen Grundsteuer gesunken wären), so werden Grundstücke, deren Messbetrag sich über den Gemeindedurchschnitt erhöht, eine Mehrbelastung erfahren. Grundstücke, deren Messbetrag sich unterdurchschnittlich verändert, werden gegenüber dem aktuellen Status weniger Grundsteuer als bisher bezahlen müssen. Dies gilt sinngemäß, wenn die Gemeinde ihren Hebesatz im Jahr 2025 absenkt (weil die Messbeträge im Vergleich zur bisherigen Grundsteuer gestiegen wären).

Wie die Belastungsverschiebung konkret aussieht, hängt von der Art und Struktur der Bebauung in der jeweiligen Gemeinde ab. Grundsätzlich deutet sich 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 Wohngebieten 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.

Welche Rolle spielen künftig die Hebesätze?

Im System der bisherigen Grundsteuer haben Hebesätze zur Ermittlung der Steuerhöhe eine zentrale Rolle gespielt. Hieran ändert sich grundsätzlich nichts:

- In eher ländlich geprägten Kommunen mit niedrigeren Bodenrichtwerten wird es eine Tendenz zu deutlichen Hebesatzerhöhungen geben;
- Im Verdichtungsraum mit vergleichsweise höheren oder sehr hohen Bodenrichtwerten ist hingegen eine Absenkung der Hebesätze zu erwarten.

Kommunen und die Grundsteuerbelastung in den Kommunen ausschließlich auf der Grundlage der Höhe ihrer Hebesätze vergleichen zu wollen, wird mit dem neuen Landesgrundsteuergesetz nahezu unmöglich sein.