



Grundsteuerreform: Land Berlin liegt bei Umsetzung im Zeitplan

12.01.2021 Fachinformation

Ab dem Jahr 2025 wird die Grundsteuer nach dem Grundsteuer-Reformgesetz festgesetzt. Mit dem Grundsteuer-Reformgesetz wurde eine verfassungskonforme, rechtssichere und zeitgemäße Fortentwicklung der Grundsteuer beschlossen, um die Grundsteuer als verlässliche Einnahmequelle zu erhalten. Darin hat der Bundesgesetzgeber eine Grundsteuer geregelt, die den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts entspricht. Es gewährleistet ein Maximum an Steuergerechtigkeit bei einem Minimum an Aufwand. Auch das Land Berlin wird das neue Gesetz anwenden. Die Vorbereitungen zur Umsetzung der Reform liegen im Zeitplan.

Das Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG) für die Erhebung der Grundsteuer ab dem Jahr 2025 gilt bundesweit; für seine Anwendung ist keine Entscheidung des Landesgesetzgebers erforderlich. Berlin hat dem Gesetz im Bundesrat zugestimmt. Nur eine Abweichung vom Bundesgesetz (die sogenannte Öffnungsklausel gem. Art. 72 Abs. 3 Grundgesetz) muss in einem Landesgesetz geregelt werden.

Finanzsenator Dr. Matthias Kollatz: "Berlin hat sich in den vergangenen Jahren immer für ein wertorientiertes Modell ausgesprochen und bleibt dabei. Die Umsetzung des Bundesgesetzes wird konsequent verfolgt. Durch verschiedene – vom Bundesrecht abweichende – Gesetze in einzelnen Ländern wird es für alle Verfahrensbeteiligten komplizierter und aufwändiger: Jedes Gesetz muss einzeln umgesetzt werden, also Automation, Vordrucke, Verwaltungsanweisungen. Die Beraterschaft muss alle Landesregelungen kennen und an die Bürgerinnen und Bürger vermitteln. Mit den abweichenden Landesregelungen wurde und wird die Chance zur Nutzung von Synergieeffekten vertan."

Aufkommensneutral und weitgehend automatisiert

Das GrStRefG enthält ein wertorientiertes Grundsteuer-Reformmodell. Die Bewertung erfolgt nach vereinfachten Ertragswert- und Sachwertverfahren und orientiert sich an der marktüblichen Bewertung von Grundstücken. Für die Berechnung der Bemessungsgrundlage, dem sogenannten Grundsteuerwert, werden nur wenige Daten benötigt, die den Bürgerinnen und Bürgern bzw. Unternehmen vorliegen und ihnen geläufig sind. Dabei handelt es sich beispielsweise um die Fläche des Grundstücks, Wohn-/Nutzfläche, Baujahr, Bodenrichtwert, Art der Nutzung.

Die bisherige dreistufige Berechnung der Grundsteuer wird beibehalten (Grundsteuerwert x Messzahl x Hebesatz). Mit Hilfe der Messzahlen und der Anpassung des Hebesatzes wird die Aufkommensneutralität gewährleistet. Aufkommensneutral heißt, dass die Reform der Grundsteuer eben nicht einher geht mit einer Erhöhung des Steueraufkommens. Die erforderlichen Änderungen wirken sich vielmehr neutral auf das Gesamtaufkommen aus der Grundsteuer aus.

Für die Hauptfeststellung wird bundesweit ein befristeter Personalmehrbedarf bestehen, da für 36 Mio. wirtschaftliche Einheiten (Grundstücke) aktuelle Daten erfasst und verarbeitet werden müssen. In Berlin sind mehr als 800.000 Grundstücke betroffen. Anders als für die Einheitsbewertung 1964 oder 1935 werden nunmehr alle Daten digital erfasst, sodass künftig – auch bei erneuten Hauptfeststellungen – die Verfahren weitgehend automatisiert erfolgen können.

Zeitplan bis 2025

Seit 2019 wird an der Umsetzung des Bundesgesetzes gearbeitet. Damit die erforderlichen Daten ab 2022 digital eingereicht und weiterverarbeitet werden können, müssen die vorhandenen Programme umfassend überarbeitet und erweitert werden. Der Grundsteuerwert wird nach dem tatsächlichen Bestand des Grundstücks (und der Gebäude) zum 01.01.2022 ermittelt. Die Erklärungen sind von den Eigentümerinnen und Eigentümern ab dem 1. Juli 2022 online über das Steuerportal "ELSTER" abzugeben.

Für die IT-Unterstützung werden Module der KONSENS-Verfahren zum Einsatz kommen und die bereits heute bestehenden Verfahren für die Wertermittlung und Festsetzung/Erhebung der Grundsteuer angepasst. Die fachlichen Festlegungen für die Programmierung wurden im 1. Halbjahr 2020 abgeschlossen. Trotz der Corona-bedingten Einschränkungen liegt Berlin mit den hierfür erforderlichen vielfältigen Vorarbeiten im Zeitplan. Für das zweite Halbjahr 2021 ist eine umfassende Information aller am Prozess der Grundsteuerreform beteiligten Personen, Unternehmen und Verbände vorgesehen. Die Vorbereitungsarbeiten werden auch 2021 fortgesetzt.

Dank der engen Kooperation ergeben sich für die Länder, die das Bundesgesetz ab dem Jahr 2025 anwenden werden, erhebliche Synergieeffekte. Die Feststellungen der Grundsteuerwerte sollen in Berlin bis Anfang/Mitte des Jahres 2024 weitgehend abgeschlossen sein. Anhand der Messbeträge kann dann ein Hebesatz für Berlin ab dem Jahr 2025 festgelegt werden, der ein insgesamt aufkommensneutrales Grundsteueraufkommen ermöglicht.

<https://bbu.de/beitraege/grundsteuerreform-land-berlin-liegt-bei-umsetzung-im-zeitplan>