



Neuregelung der Grundsteuer

27.06.2019 Fachinformation

Die Grundsteuer in Deutschland soll umfassend reformiert werden. Am 28. Juni 2019 wurde der von den Koalitionsfraktionen CDU/CSU und SPD vorgelegte Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts im Bundestag diskutiert.

Für die Erhebung der Steuer soll in Zukunft nicht mehr auf den Bodenwert zurückgegriffen werden, sondern es sollen auch Erträge wie Mieteinnahmen berücksichtigt werden. Für die Bundesländer ist eine Öffnungsklausel vorgesehen, damit sie die Grundsteuer mit einem abgeänderten Bewertungsverfahren erheben können. Dafür soll mit einem gesonderten Gesetz das Grundgesetz geändert werden.

Die bisherige Bemessungsgrundlage der Grundsteuer, die an die Einheitswerte anknüpfte, war vom Bundesverfassungsgericht verworfen worden. In Zukunft soll für die Berechnung der Steuer der Wert eines unbebauten Grundstücks anhand der Bodenrichtwerte ermittelt werden, die regelmäßig von unabhängigen Gutachterausschüssen ermittelt werden. Ist das Grundstück bebaut, werden außerdem Erträge wie Mieten zur Berechnung der Steuer herangezogen. Zur Vereinfachung des Verfahrens wird für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum ein vorgegebener durchschnittlicher Sollertrag in Form einer Nettokaltmiete je Quadratmeter in Abhängigkeit der Lage des Grundstücks typisierend angenommen. Als erster Hauptfeststellungszeitpunkt für die Feststellung der Grundsteuerwerte nach den neuen Bewertungsregeln ist der 1. Januar 2022 vorgesehen.

Die Gemeinden werden auch künftig die Höhe der Grundsteuer mit örtlichen Hebesätzen bestimmen können. In der Begründung heißt es, durch die Änderungen könne es zu einer nicht beabsichtigten strukturellen Erhöhung des Grundsteueraufkommens kommen. "An die Gemeinden wird daher appelliert, die aus der Neubewertung des Grundbesitzes resultierenden Belastungsverschiebungen durch eine gegebenenfalls erforderliche Anpassung des Hebesatzes auszugleichen, um ein konstantes Grundsteueraufkommen zu sichern", heißt es im Entwurf.