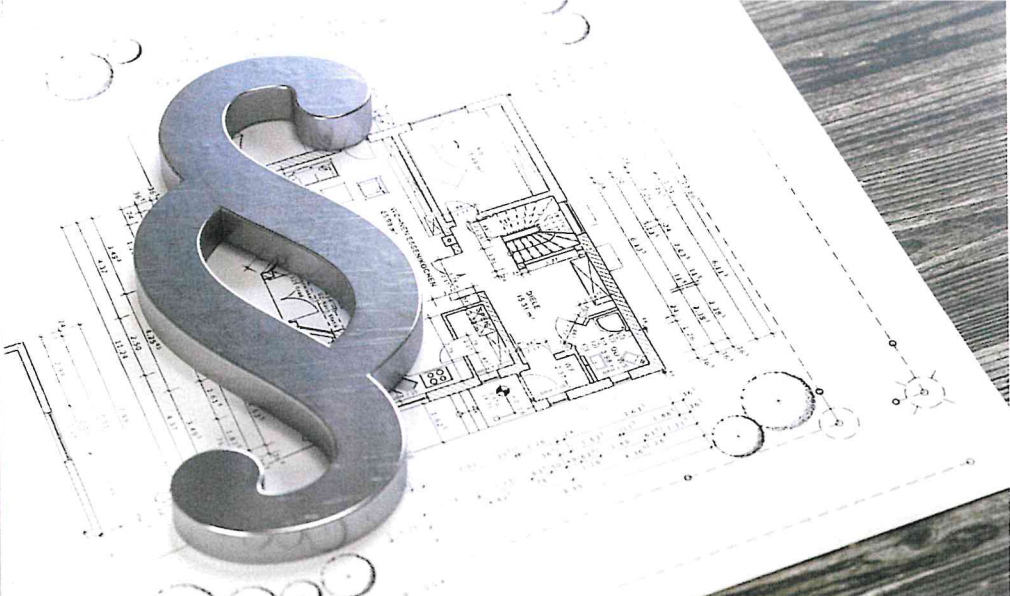




Mit Urteil vom 10. April 2018 hat das Bundesverfassungsgericht die Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Allerspätestens ab dem 1. Januar 2025 muss die Steuer für Grundbesitzer und für Unternehmer, die über Grundstücke im Betriebsvermögen verfügen, nach neuen Regelungen erhoben werden.

Grundsteuerreform – Gewinner und Verlierer

Das jährliche Aufkommen der Grundsteuer in Höhe von ca. 14 Mrd. Euro steht den Kommunen zu und ist – anders als z.B. das den Gemeinden zustehende Gewerbesteueraufkommen – konjunkturunabhängig. Seitens der Politik wird hartnäckig vorgetragen, dass es für Grundstückseigentümer ab 2025 nicht teurer werden wird. Insbesondere vor dem Corona-bedingten erheblichen Ausfall der Gewerbesteuer muss diese Aussage kritisch hinterfragt werden.

Ermittlung und Festsetzung der Grundsteuer

Nach dem geltenden Grundsteuergesetz sind Grundstückseigentümer zur Zahlung von Grundsteuern verpflichtet. Befindet sich das Grundstück im steuerlichen Betriebsvermögen (z.B. Geschäftsgrundstücke, Ladenlokale oder Praxisräume), ist die vierteljährlich zu entrichtende Grundsteuer eine steuermindernde Betriebsausgabe. Vermieter können die Grundsteuer bei ihren Vermietungseinkünften als Werbungskosten abziehen. Verfahrenstechnisch ist die Ermittlung der Grundsteuer (bedauerlicherweise) komplex und schwerfällig. Im Rahmen eines sog. Einheitswertbescheides ermittelt das zuständige Finanzamt den Einheitswert. Der Einheitswert legt fest, um welche Grundstücksart es sich handelt (z.B. Betriebsvermögen oder landwirtschaftliches Vermögen), wem der Einheitswert zuzurechnen ist (Grundstückseigentümer) und welcher Grundstückswert sich nach den Wertverhältnissen auf den Stichtag 1. Januar 1964 (alte Bundesländer) für das Grundstück ermittelt. Dieser ermittelte Einheitswert wird im zweiten Schritt mit der Grundsteuermesszahl multipliziert (in den alten Bundesländern zwischen 2,6 ‰ bis 6,0 ‰). Aus der Multiplikation von Einheitswert und Grundsteuermesszahl ermittelt sich der Grundsteuermessbetrag. Auf diesen Betrag wendet im dritten Schritt die Gemeinde den Grundsteuerhebesatz an, wobei

zwischen der Grundsteuer A (Land- und forstwirtschaftliches Vermögen), Grundsteuer B (bebaute und unbebaute Grundstücke) und Grundsteuer C (unbebaute baureife Grundstücke) unterschieden wird. Bei einem Einheitswert in Höhe von z.B. € 50 000, einer Grundsteuermesszahl von z.B. 2,6 ‰ und einem Hebesatz von 640 ‰ ermittelt sich also folgende Grundsteuer: $€ 50\,000 \times 0,0026 \times 6,4 = € 832$.

Einheitsbewertung für Bemessung der Grundsteuer verfassungswidrig

In seiner Entscheidung vom April 2018 ist das Bundesverfassungsgericht zu dem Ergebnis gekommen, dass die Grundsteuer in der jetzigen Form verfassungswidrig ist, da sich die Ermittlung der Steuer insbesondere auf veraltete Wertverhältnisse stützt (Wertverhältnisse auf den Stichtag 1. Januar 1964). Der Gesetzgeber musste reagieren und hat zum Stichtag 1. Januar 2022 die Neubewertung von rund 36 Millionen Grundstücken (davon circa 24 Millionen Wohngrundstücke) angeordnet. Für Zwecke der Grundsteuer werden also Grundstücke auf den Stichtag 1. Januar 2022 neu bewertet. Ergebnis dieser Neubewertung für jedes einzelne Grundstück ist dann der Grundsteuerwert. Dieser Wert löst den Einheitswert ab und ist ab dem 1. Januar 2025 Grundlage für die Grundsteuermesszahl. Aus dem sich dann ergebenden Grundsteuermessbetrag wird der jeweilige Hebesatz der Gemeinde angewendet. Im Ergebnis hält der Gesetzgeber also auch im neuen Recht an dem dreistufigen Verfahren zur Ermittlung der Grundsteuer fest. Lediglich der Einheitswert wird gegen den Grundsteuerwert „ausgetauscht“.

Ermittlung Grundsteuerwert auf den 1. Januar 2022

Zur Ermittlung des Grundsteuerwertes auf den Stichtag 1. Januar 2022 bedarf es einer (ggf.

vorausgefüllten) Steuererklärung des Grundstückseigentümers. Hier ist höchste Sorgfalt geboten, da sich der aus dieser Erklärung nach entsprechender Veranlagung durch das Finanzamt ergebende Grundsteuerwert Grundlage für die Grundsteuer ist. Die Ermittlung des Grundsteuerwertes erfolgt nach den Regelungen des Sachwertverfahrens (insbesondere für Geschäftsgrundstücke) und des Ertragswertverfahrens (maßgeblich für Wohngrundstücke). Der sich aus dem Sachwertverfahren ergebende Grundsteuerwert ermittelt sich aus den Normalherstellungskosten, Nutzflächen und Baujahr des Gebäudes sowie aus einer Multiplikation der Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert. Erfahrungsgemäß gestaltet sich insbesondere bei älteren (großen) Industriegrundstücken und Produktionshallen die Ermittlung der Gebäudeflächen als schwierig. Unter Umständen ist im Einzelfall eine (Neu-)Vermessung der Gebäudeflächen vorzunehmen. Auch die erforderliche Angabe des Baujahres und der Normalherstellungskosten des Gebäudes kann – wenn zwischenzeitlich umfangreiche Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen getätigt wurden – eine Herausforderung darstellen. Sofern hier Angaben und Ausführungen zu Ungunsten des Grundstückseigentümers gemacht werden, führen diese zu einem erhöhten Grundsteuerwert und damit im Ergebnis zu einer höheren Grundsteuer. Ausgangsgröße des Ertragswertverfahrens ist der jährliche Rohertrag (Miete) des Gebäudes. Da nunmehr (bedauerlicherweise) nicht die tatsächlich erzielte „echte“ Miete zugrunde gelegt wird, sondern eine nach den Vorgaben des Statistischen Bundesamtes durchschnittliche Miete die Grundlage für den Grundsteuerwert darstellt, ist hier insbesondere zu prüfen, ob steuermindernd im neuen Recht die korrekte Mietniveaustufe berücksichtigt wurde. Als Korrekturkomponente sieht die Neuregelung einzelne von der Gemeinde abhängige Mietniveaustufen vor.

Sofern die Bewertung des Wohngrundstücks nicht unter Zugrundlegung der korrekten Mietniveau- stufe erfolgt, kann dadurch im Ergebnis eine höhere Grundsteuer ausgelöst werden.

Steuermesszahl und Hebesätze nach der Neuregelung

Überschlägige Berechnungen haben ergeben, dass der „neue“ Grundsteuerwert circa um das Zehnfache höher sein wird als der „alte“ Einheitswert. Um einer ab 2025 (drastisch) ansteigenden Grundsteuer entgegenzuwirken, hat der Gesetzgeber die Grundsteuermesszahlen deutlich gesenkt (Grundsteuermesszahlen ab 2025 von 0,255 ‰ bis 0,55 ‰). Die große Unbekannte bei der Neuregelung ist der Hebesatz. Die Festsetzung des Grundsteuerhebesatzes obliegt ausschließlich und alleine den Kommunen. Diese werden – nicht zuletzt bedingt durch den eingangs erwähnten Corona bedingten Ausfall der Gewerbesteuer – nicht noch auf Einnahmen aus der Grundsteuer verzichten. Anhand der Neuregelungen lässt sich prognostizieren, dass es wohl für Besitzer von klassischen Einfamilienhäusern teurer wird. Bei Mehrfamilienhäusern dürfte sich die Grundsteuer vorteilhaft auswirken, da nur das Grundstück besteuert wird, auf dem das Gesamtgebäude steht (der Steuerbetrag wird

dann durch alle Eigentümer/Bewohner geteilt). Ein unbebautes Grundstück im Betriebs- oder Privatvermögen zu halten, wird ab 2025 teurer als heute. Bewohner von Großstädten müssen wohl mit steigenden Grundsteuerabgaben rechnen, während hingegen Bewohner von strukturschwachen Gegenden von der Grundsteuerreform profitieren.

Ermäßigung der Grundsteuermesszahl für sozialen Wohnungsbau

Die nach der Neuregelung geltenden Grundsteuermesszahlen (0,255 ‰ bis 0,55 ‰) werden um 25 % gesenkt, sofern es sich um ein Grundstück nach dem Wohnraumförderungsgesetz handelt. Dem Finanzamt ist hier gegebenenfalls der Bescheid der Bewilligungsbehörde (Kreis oder kreisfreie Stadt) für eine Absenkung der Grundsteuermesszahl vorzulegen.

Zurechnung Grundsteuerwert Erbbauberechtigter

Anders als bei den Einheitswerten im „alten Recht“ wird bei Ermittlung des Grundsteuerwertes dem Erbbauberechtigten eines Grundstücks das Grundstück zugerechnet. Erbbauberechtigte sind also erstmalig ab dem 1. Januar 2022 mit der Erstellung einer Steuererklärung konfrontiert.



Ansgar Meis führt seit 2012 nach beruflichen Stationen in großen und mittelständischen Beratungsgesellschaften und Tätigkeit in einer Konzernsteuerabteilung die seit mehr als vier Jahrzehnten am Markt tätige Steuerkanzlei Meis. Die Kanzlei berät Mandanten aller Branchen und Rechtsformen in steuerlichen und rechtlichen Angelegenheiten, wobei ein Branchenschwerpunkt der Kanzlei die Beratung von stationären und ambulanten Pflegeeinrichtungen bildet. Als qualifizierter „Fachberater für Internationales Steuerrecht“ und Mitglied der „Vereinigung der Fachberater für Internationales Steuerrecht e.V.“ ist er darüber hinaus Ansprechpartner für grenzüberschreitende steuerliche Fragestellungen.

www.kanzleimeis.de

Eine hier verspätete Abgabe der Steuererklärung kann zur Festsetzung von Verspätungszuschlägen durch das Finanzamt führen.

Ansgar Meis, Rechtsanwalt und Steuerberater,
Fachanwalt für Steuerrecht und Fachberater
für Internationales Steuerrecht

Schneller, stabiler, wirtschaftlicher. Glasfaser für Ihr Unternehmen.



**0800
281 281 2**
anrufen und
Beratungsgespräch
vereinbaren!

Wir realisieren den reinen Glasfaserausbau in Ihrem Gewerbegebiet.
deutsche-glasfaser.de/business



Deutsche Glasfaser Business GmbH / Am Kuhm 31 / 46325 Borken