

Grundsteuerreform

So weit sind die Bundesländer

In wenigen Wochen stehen die Neufeststellungen von Grundstückswerten im Zuge der Grundsteuerreform an. Denn bereits Anfang 2022 beginnt die Bewertungsfrist von Grundstücken, die für die Finanzverwaltung bis Ende 2024 läuft. Nach derzeitigem Stand haben Steuerpflichtige die Angaben zu ihren Grundstücken ab dem 01. Juli 2022 zu machen. Diese Frist endet bereits am 31. Oktober bzw. am 01. November 2022. Was der Steuerpflichtige in seiner Feststellungserklärung anzugeben hat, hängt vom jeweiligen Grundsteuermodell ab.

Zur Erinnerung: Das Bundesverfassungsgericht kippte das alte Grundsteuermodell, da zu keiner Zeit die gesetzliche Verpflichtung der turnusmäßigen Neubewertung eingehalten wurde. Diesem Umstand musste der Gesetzgeber mit dem Grundsteuerreformgesetz Ende 2019 Rechnung tragen. Allerdings gab das Bundesverfassungsgericht keine Modalitäten vor, wie das neue Gesetz gestaltet sein muss. Der Bundesgesetzgeber entschied sich weiterhin für ein wertbasiertes Modell und berücksichtigte die Preissteigerungen der vergangenen Jahrzehnte. Gleichzeitig wurde den Bundesländern das Recht eingeräumt, eigene Grundsteuergesetze aufzustellen.

Ländermodelle

Sieben Bundesländer machen von der Öffnungsklausel Gebrauch. Aber noch wurden nicht alle Grundsteuer-Gesetzesentwürfe umgesetzt. Einen Überblick verschafft die nachstehende Tabelle. Saarland und Sachsen ändern lediglich die Steuermesszahlen. Es wird dabei stärker zwischen Wohn- und Gewerbeflächen unterschieden. Ansonsten gilt das Bundesgesetz. Insgesamt wählen fünf Bundesländer ein ganz eigenes Modell. Bayern sieht in seinem Gesetzesentwurf ein reines Flächenmodell vor. Es wird zwischen Grund und Boden sowie Wohn- und Nutzfläche unterteilt. Der Flächenbetrag errechnet sich sodann aus dem Produkt der jeweiligen Fläche mit der jeweiligen Äquivalenzzahl. Damit folgt es als einziges Bundesland unserer Forderung nach einer einfachen Grundsteuer. Hamburg kombiniert das Flächenmodell mit einem Wohnlage-Faktor. Dafür wird zwischen guter und normaler Wohnlage differenziert. Dagegen wenden Niedersachsen und Hessen als zusätzlichen Faktor zum Flächenbetrag einen gewichteten Bodenrichtwert an.

Überblick der geplanten Grundsteuermodelle in den Ländern

Baden-Württemberg	Modifiziertes Bodenwertmodell verabschiedet am 04.11.2020
Bayern	Flächenmodell, Gesetzesentwurf
Hamburg	Flächen-Lage-Modell verabschiedet am 24.08.2021
Hessen	Flächen-Lage-Faktor-Modell, Gesetzesentwurf
Niedersachsen	Flächen-Lage-Faktor-Modell verabschiedet am 07.07.2021
Saarland	Bundesmodell mit Modifikation verabschiedet am 15.09.2021
Sachsen	Bundesmodell mit Modifikation verabschiedet am 03.02.2021

Dieser Faktor mildert die Wirkung eines reinen Bodenrichtwerts und überbrückt die Diskrepanz zwischen den Wohnlagen. Baden-Württemberg setzt dagegen nur den Bodenrichtwert als einzigen Faktor zur Fläche an. Ferner bleiben dabei Gebäudeflächen unbeachtet. In Großstädten mit sehr hohen Bodenrichtwerten führt das zu massiven Steuersteigerungen, wenn die Gemeindehebesätze nicht deutlich reduziert werden.

Unabhängig von dem gewählten Modell ist die aufkommensneutrale Grundsteuererhebung geboten. Daher müssen die Gemeinde-Hebesätze meist reduziert werden. Die neue Grundsteuer darf nicht als Anlass zu Steuererhöhungen verstanden werden. Wir haben die bundesweiten Hebesätze und das Grundsteueraufkommen im Blick. Eine Erhöhung über die Inflation hinaus wäre eine unangemessene Belastung der Steuerzahler. *Markus Ehrentreich, ehrentreich@steuerzahlerinstitut.de*

