

Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts: Bundesmodell als Grundlage für die Grundsteuer in NRW ab 2025

Ende November 2019 wurde das Gesetzespaket zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts im Bundesgesetzblatt verkündet. Ziel der Reform ist es, unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts die Grundsteuer verfassungskonform, rechtssicher und zeitgemäß auszugestalten, um damit einerseits durch weitgehende Automation ein zukunftsfähiges, einfaches, transparentes und nachvollziehbares Verwaltungsverfahren für die Bürger, Wirtschaft und Verwaltung einzuführen und andererseits die Grundsteuer als notwendige verlässliche kommunale Einnahmequelle dauerhaft zu erhalten. Bezweckt ist insbesondere die Verringerung des steuerbürokratischen Aufwandes.

Den Ländern steht es aufgrund der sog. Öffnungsklausel frei, entweder die bundeseinheitliche Reform (sog. Bundesmodell) anzuwenden oder eigene Regelungen zu erlassen. Im Mai hat das Land Nordrhein-Westfalen bekannt gegeben, dass das Bundesmodell auch in Nordrhein-Westfalen Anwendung finden wird.

Ab dem 01.01.2025 wird die Grundsteuer nach den Neuregelungen erhoben. Die erste Hauptfeststellung zur Ermittlung der maßgeblichen Grundsteuerwerte nach den neuen Bewertungsregeln ist jedoch bereits zum Stichtag 01.01.2022 vorgesehen. Mangels aktueller Daten zu dem jeweiligen Grundbesitz sind für diesen Hauptfeststellungszeitpunkt Steuererklärungen abzugeben.

I. Überblick über das neue Bundesmodell

Das bisherige wertabhängige Modell bleibt in seiner Grundstruktur erhalten. Die Grundsteuer berechnet sich zukünftig wie nach bisherigem Recht in drei Schritten:

Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz.

Zunächst wird der Grundbesitz durch Feststellungsbescheid des Finanzamtes mit dem **Grundsteuerwert** bewertet. Dies geschieht in der Regel im Zuge der allgemeinen Hauptfeststellung alle sieben Jahre und auf Grundlage einer vom Steuerpflichtigen zu diesem Anlass abzugebenden Grundsteuererklärung („Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte“). Auf die bisher maßgeblichen Einheitswerte aus den Jahren 1964 bzw. 1935 wird nicht mehr zurückgegriffen. Der festgestellte Grundsteuerwert wird sodann mit einem bundesgesetzlich und bundeseinheitlich vorgegebenen Faktor, der sog. **Steuermesszahl**, multipliziert. Anschließend wird dies mit dem sog. **Hebesatz** multipliziert, welcher von den Kommunen selbstständig bestimmt wird. Die Hebesätze für das Jahr 2025 werden im Jahre 2024 in der Satzung des Haushalts der einzelnen Kommunen festgelegt.

Die Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts soll insgesamt aufkommensneutral ausgestaltet werden, die Gesamtheit der Steuerzahlerinnen und Steuerzahler also voraussichtlich nicht mehr oder weniger Grundsteuer zahlen. Da die bisherige Berechnung

der Grundsteuer auf den Jahrzehnte alten Einheitswerten basiert und die Grundstückswerte in der Vergangenheit mehrheitlich gestiegen sind, erfolgt daher eine erhebliche Absenkung der bundeseinheitlichen Steuermesszahl. Zum anderen sind die Gemeinden aufgefordert, ihre Hebesätze entsprechend anzupassen. Eine Veränderung der Höhe des individuell zu entrichtendem Steuerbetrag auch zulasten des einzelnen Steuerpflichtigen ist jedoch nicht ausgeschlossen.

II. Ermittlung des Grundsteuerwerts für Geschäftsgrundstücke

Da sich die Grundsteuer weiterhin am Wert der Immobilie orientiert, kommt der Ermittlung des Grundstückswertes („Grundsteuerwert“) eine entscheidende Bedeutung zu. Es macht auch künftig einen Unterschied, ob ein Gewerbebetrieb beispielsweise in einer strukturschwachen Region oder in einer Großstadt angesiedelt ist.

Die Bewertung von **Geschäftsgrundstücken** sowie anderer Nichtwohngrundstücke wie gemischt genutzten Grundstücken oder dem Teileigentum erfolgt anders als bei Wohngrundstücken im **typisierten vereinfachten Sachwertverfahren**.

In diesem Rahmen erfolgt zunächst die gesonderte Wertermittlung von Grund und Boden („Bodenwert“) sowie von Gebäuden („Gebäudesachwert“). Da es sich um ein typisierendes Verfahren handelt, werden nicht die tatsächlichen individuellen Herstellungs- oder Anschaffungskosten angesetzt, sondern im Grundsatz die durchschnittlichen Anschaffungskosten für den Grund und Boden sowie die gewöhnlichen Herstellungskosten für die jeweilige Gebäudeart abzüglich einer Alterswertminderung. Die Summe aus Bodenwert und Gebäudesachwert wird mittels einer Wertzahl („Marktanpassungsfaktor“) an die objektiv-realen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt angepasst und bildet sodann den maßgeblichen Grundsteuerwert.

Der **Bodenwert** (Wert des unbebauten Grundstücks) ermittelt sich regelmäßig durch Multiplikation der Grundstücksfläche mit dem jeweiligen Bodenrichtwert. Die Bodenrichtwerte sind von den rechtlich unabhängigen kommunalen Gutachterausschüssen auf den Hauptfeststellungszeitpunkt zu ermitteln, zu veröffentlichen (siehe www.boris.nrw.de) und den zuständigen Finanzbehörden mitzuteilen.

Bei der Ermittlung des **Gebäudesachwerts** ist weitgehend auf vorgegebene Bewertungsfaktoren zurückzugreifen. Maßgeblich sind die Normalherstellungskosten und die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes, welche gesetzlich pauschal nach Gebäudeart festgelegt werden, sowie der vom Statistischen Bundesamt ermittelte aktuelle Baupreisindex. Lediglich die zugrundeliegende Brutto-Grundfläche („BGF“) – die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen des Bauwerks –, welche anstelle der bislang üblichen Kubikmeterzahl des umbauten Raumes herangezogen wird, ist vom Steuerpflichtigen konkret zu ermitteln. Gerade bei älteren Gebäuden dürfte die Brutto-Grundfläche nicht oder nicht digital verfügbar sein und daher erst durch Berechnungen oder Vermessungen zu ermitteln sein.

Abgesehen von wesentlichen Nutzungsdauerverlängernden Maßnahmen werden besondere objektspezifische Merkmale – wie ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Altlasten – bei der typisierenden Wertermittlung aus Vereinfachungsgründen grundsätzlich nicht gesondert berücksichtigt. Dasselbe gilt für bauliche Anlagen, insbesondere Außenanlagen, wie beispielsweise Außenstellplätze, sowie sonstige Anlagen. Der Nachweis eines niedrigeren Verkehrswerts ist ausgeschlossen.

III. Pflichten für Steuerpflichtige

Das typisierende Bewertungsverfahren soll zu einer Vereinfachung und einer automationsunterstützten Bewertung führen. In die Berechnung der Grundsteuer fließen

künftig nur noch wenige verwaltungsexterne und vergleichsweise einfach zu ermittelnde Daten ein. Im Hinblick auf Nichtwohngrundstücke sinkt die Zahl der von den Steuerpflichtigen mitzuteilenden Angaben von bisher mehr als 30 auf in der Regel acht.

1. Erklärungspflicht

Im Zuge der Hauptfeststellung fordert das zuständige Finanzamt die Steuerpflichtigen – in der Regel die (wirtschaftlichen) Eigentümer – zur Abgabe einer Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte auf. Ohne entsprechende Aufforderung besteht eine Pflicht zur Abgabe einer Grundsteuererklärung nicht. Mit dem Bescheid hat sie eine Frist zu bestimmen, die einen Monat nicht unterschreiten darf. Insbesondere im Hinblick auf den ersten Hauptfeststellungszeitpunkt zum 01.01.2022 ist anzunehmen, dass die Finanzämter im Sinne der Verwaltungsvereinfachung von der Möglichkeit Gebrauch machen werden, die Aufforderungen durch öffentliche Bekanntgabe kundzutun.

Es muss eine Grundsteuererklärung neben den persönlich-individuellen Angaben des Steuerpflichtigen die für die Ermittlung des Grundsteuerwertes notwendigen Grundlagen enthalten. Dies erfasst insbesondere Angaben zu Grundstücksfläche, Grundstücks- und Gebäudeart, Alter des Gebäudes und Brutto-Grundfläche. Beabsichtigt ist – vor allem unter Berücksichtigung der umfangreichen Mitteilungspflichten außersteuerlicher Behörden – eine **vorausgefüllte Steuererklärung** zu erstellen, um Steuerpflichtige in erheblichem Maße von einer eigenständigen Ermittlung zu entlasten. In diesem Falle ist dennoch eine sorgfältige Überprüfung der vorausgefüllten Angaben geboten, nicht zuletzt da bei unterlassenen steuererhöhenden Korrekturen eine Ahndung als strafbare Steuerverkürzung bzw. bußgeldbewehrte leichtfertige Steuerverkürzung in Betracht kommt.

Daneben sind auch Angaben über die rechtliche Beziehung des Erklärenden zum maßgeblichen Grundstück notwendig. Ferner sollte davon ausgegangen werden, dass auch etwaige Antragsrechte auszuüben und Besteuerungsgrundlagen zu erfassen sind, welche lediglich für die Grundsteuermessbetrags- und Grundsteuerfestsetzung von Bedeutung sind.

2. Anzeigepflicht

Neu eingefügt wurde zudem eine Anzeigepflicht hinsichtlich Änderungen tatsächlicher Verhältnisse zwischen zwei Hauptfeststellungszeitpunkten, die sich grundsteuerlich, insbesondere auf die Höhe des Grundsteuerwertes oder die Grundstücksart, auswirken oder zu einer erstmaligen Grundsteuerwertfeststellung führen können. Anders als die Grundsteuererklärung ist die Anzeige unaufgefordert innerhalb eines Monats nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben, abzugeben. Sie kann jedoch dann unterbleiben, wenn die Finanzbehörde bereits durch Mitteilungen anderer Behörden Kenntnis von der Änderung erlangt hat.

Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungen

Ferner werden Grundeigentümer verpflichtet, den Finanzbehörden auf Anforderung alle Informationen zur Verfügung zu stellen, auf deren Basis eine Überprüfung und Aktualisierung der allgemein vorgegebenen Bewertungsfaktoren des typisierenden Bewertungsverfahrens erfolgen kann. In diesem Zuge kann auch eine örtliche Besichtigung der Besteuerungsobjekte zwecks Datenerhebung erfolgen.

Daneben sind (außersteuerliche) Bundes- und Landesbehörden – insbesondere Bau- und Grundbuchämter – im Sinne des automationsgestützten und elektronischen Verfahrens sowie zur Ermöglichung der vorausgefüllten Grundsteuererklärung verpflichtet, den Finanzbehörden sämtliche ihnen bekannt gewordenen rechtlichen und tatsächlichen Umstände mitzuteilen, soweit sie für die Grundsteuer von Bedeutung sein können.

IV. Grundsteuer C

Die Gemeinden erhalten zudem in Zukunft die Möglichkeit, für unbebaute, baureife Grundstücke einen gesonderten, erhöhten Hebesatz festzulegen („Grundsteuer C“). Dies soll der Spekulation mit baureifen Grundstücken entgegenwirken und finanzielle Anreize zur Schaffung von Wohnraum setzen.

Stand: Oktober 2021

Hinweis: Dieses Merkblatt soll nur erste Hinweise geben und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl es mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.

Mitgliedsunternehmen der IHK Bonn/Rhein-Sieg erteilt weitere Information:

Detlev Langer, Tel: 0228/2284 134, Fax: 0228/2284-222, Mail: langner@bonn.ihk.de
Bonner Talweg 17, 53113 Bonn, www.ihk-bonn.de

Verantwortlich: Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg, Bonner Talweg 17, 53113 Bonn, www.ihk-bonn.de