

S.-H. Gemeindetag • Reventlouallee 6 • 24105 Kiel

Empfänger  
der SHGT – info – intern  
- Ämter  
- Gemeinden  
- Zweckverbände  
im Verbandsbereich des SHGT

24105 Kiel, 23.10.2019

Reventlouallee 6/ II. Stock  
Haus der kommunalen Selbstverwaltung  
Telefon: 0431 570050-50  
Telefax: 0431 570050-54  
E-Mail: [info@shgt.de](mailto:info@shgt.de)  
Internet: [www.shgt.de](http://www.shgt.de)

Aktenzeichen: 22.03.25 Ni/Pe  
Zuständig: Herr Nielsen  
Telefon/Durchwahl: 67

## **SHGT - info - intern Nr. 174/19**

### **Deutscher Bundestag beschließt Reform der Grundsteuer**

Am 18. Oktober 2019 hat der Deutsche Bundestag endlich die Forderung der kommunalen Spitzenverbände erfüllt und eine Reform der Grundsteuer beschlossen.

Die notwendige Zwei-Drittel-Mehrheit zur Änderung des Grundgesetzes wurde durch die Stimmen der Regierungsfractionen wie der Fractionen FDP und Bündnis 90/Die Grünen erzielt. Nun steht noch die Annahme der Gesetze durch den Bundesrat an. Die Beschlussfassung ist für die nächste Bundesratsplenarsitzung vorgesehen (voraussichtlich 08.11.2019), von einer Zustimmung kann ausgegangen werden. Nach Ausfertigung der beschlossenen Gesetze werden diese am 31. Dezember 2019 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht. Die vom Bundesverfassungsgericht mit der Entscheidung vom 10. April 2019 vorgegebene erste Frist zur Neuregelung der Grundsteuer bis Ende des Jahres 2019 wird damit erfüllt. Sodann greift eine zweite Frist zur Umsetzung der beschlossenen Reform bis spätestens Ende 2024. Ab dem 1. Januar 2025 wird die Grundsteuer dann nach neuem Recht erhoben, bis dahin kann das bisherige Recht noch übergangsweise angewendet werden. Stichtag der ersten Hauptfeststellung nach neuem Recht ist der 1. Januar 2022.

Im Wesentlichen wurden die bekannten Entwürfe der Regierungsfractionen (Beschluss Bundeskabinett 21.06.2019) zur Änderung des Grundgesetzes, zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts und zur Einführung einer Grundsteuer C beschlossen. Die neue bundesrechtliche Grundsteuer soll wie bisher in drei Schritten berechnet werden. Zunächst wird ein Wert ermittelt, auf den dann eine bundeseinheitliche Steuerzahl angewendet wird, dann wendet jede Gemeinde individuell seinen eigenen Hebesatz an.

Der Grundsteuerwert bebauter Grundstücke wird nach dem Ertragswertverfahren (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum) oder dem Sachwertverfahren (Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum, sonstige bebaute Grundstücke) ermittelt. Der Grundsteuerwert bebauter Grundstücke zur Wohnnutzung, auf den dann wie bisher Steuermesszahl und Hebesatz angewendet werden, setzt sich aus einer Boden- (Fläche und abgezinster Bodenrichtwert maßgebend) und Gebäudekomponente zusammen. Maßgebend für die Bewertung der Gebäudekomponente ist neben der Fläche die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete. Zur Berücksichtigung von Mietniveauunterschieden zwischen Gemeinden eines Landes wird es Zu- oder Abschläge in Abhängigkeit von der jeweiligen Mietstufe (von Mietniveaustufe 1 -22,5 % bis Mietniveaustufe 6 und höher +32,5 %) geben. Maßgeblich beim Sachwertverfahren sind neben der Fläche die Bodenrichtwerte wie die Normalherstellungskosten.

Die Grundgesetzänderungen waren hinsichtlich der Gesetzgebungskompetenz des Bundes (dieser erhält nun die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz) wie der Öffnungsklausel für die Länder, um vom bundeseinheitlichen Bewertungsmodell abweichen zu können, notwendig. Die Bundesländer bekommen damit die Möglichkeit, gegenüber dem Bundesrecht ein landeseigenes Bewertungs- und Grundsteuerrecht einzuführen.

Über eine sog. Grundsteuer C sollen Gemeinden ab dem Jahr 2025 in Gebieten mit besonderem Wohnraumbedarf die Möglichkeit erhalten auf baureife, aber unbebaute Grundstücke einen höheren Hebesatz anwenden zu können.

**Hervorgehoben seien die folgenden durch den Bundestag noch am 18.10.2019 beschlossenen Änderungen bzw. Ergänzungen gegenüber den bisherigen Gesetzesentwürfen:**

#### *Grundsteuer B – Steuermesszahl und Baudenkmäler*

Hier hat der Bundestag eine Ermäßigung der Steuermesszahl um 10 Prozent für bebaute Grundstücke beschlossen, sofern sich auf dem Grundstück Baudenkmäler im Sinne des jeweiligen Landesdenkmalschutzgesetzes befinden.

#### *Bund-Länder-Finanzausgleich*

In der politischen Diskussion stand hier vor allem die Frage, wie für den Bund-Länder-Finanzausgleich vergleichbare Grundsteuerwerte erhoben werden können bzw. welcher ggf. zusätzliche administrative Aufwand hieraus erwachsen würde, wenn ein Land bzw. mehrere Länder von der Öffnungsklausel Gebrauch machen und ein vom Bundesrecht abweichendes Bewertungsrecht umsetzen würden. Der Bundestag hat daher eine Ergänzung des § 8 Nr. 1 Abs. 2 Finanzausgleichsgesetz beschlossen, wonach bei der Ermittlung der Steuerkraftzahlen der Grundsteuer unverhältnismäßiger Verwaltungsaufwand zu vermeiden sei. Ferner wird festgeschrieben, dass für die Steuerpflichtigen aus dem Verfahren zur Normierung des Grundsteueraufkommens (falls Länder von der Öffnungsklausel Gebrauch machen) keine gesonderte Erklärungspflicht resultieren darf. Kein Bürger wird also zwei Steuererklärungen (eine zur Berechnung der Grundsteuerschuld und eine für den Finanzausgleich) abgeben müssen.

Im Übrigen ist es bei den vorgeschlagenen Regelungen zum Bund-Länder-Finanzausgleich geblieben, die sicherstellen sollen, dass dieser nicht durch abweichende Länderregelungen und -grundsteueraufkommen beeinträchtigt wird.

### *Grundsteuer C*

Die beschlossenen Änderungen bei der Grundsteuer C betreffen vor allem die kritisierte Einschränkung auf „Gebiete mit besonderem Wohnraumbedarf“. Nun soll eine Gemeinde aus „städtebaulichen Gründen“ auf baureife Grundstücke einen erhöhten Hebesatz anwenden können. Zu städtebaulichen Gründen zählen insbesondere die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen wie die Stärkung der Innenentwicklung. Eine Zonierung der Grundsteuer C auf bestimmte Gemeindegebiete ist möglich und überdies auch vorgeschrieben, sofern die von der Gemeinde bestimmten städtebaulichen Gründe nur für einen bestimmten Gemeindeteil vorliegen (Gemeindeteil muss min. 10 % des gesamten Gemeindegebiets umfassen).

Die neue gesetzliche Regelung zur Grundsteuer C hat den folgenden Wortlaut:

*„Die Gemeinde kann aus städtebaulichen Gründen baureife Grundstücke als besondere Grundstücksgruppe innerhalb der unbebauten Grundstücke im Sinne des § 246 des Bewertungsgesetzes bestimmen und abweichend von Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 für die Grundstücksgruppe der baureifen Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festsetzen. Baureife Grundstücke sind unbebaute Grundstücke im Sinne des § 246 des Bewertungsgesetzes, die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden könnten. Eine erforderliche, aber noch nicht erteilte Baugenehmigung sowie zivilrechtliche Gründe, die einer sofortigen Bebauung entgegenstehen, sind unbeachtlich. Als städtebauliche Gründe kommen insbesondere die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen oder die Stärkung der Innenentwicklung in Betracht. Die Gemeinde hat den gesonderten Hebesatz auf einen bestimmten Gemeindeteil zu beschränken, wenn nur für diesen Gemeindeteil die städtebaulichen Gründe vorliegen. Der Gemeindeteil muss mindestens 10 Prozent des gesamten Gemeindegebiets umfassen und in dem Gemeindeteil müssen mehrere baureife Grundstücke belegen sein. Die genaue Bezeichnung der baureifen Grundstücke, deren Lage sowie das Gemeindegebiet, auf das sich der gesonderte Hebesatz bezieht, sind jeweils nach den Verhältnissen zu Beginn eines Kalenderjahres von der Gemeinde zu bestimmen, in einer Karte nachzuweisen und im Wege einer Allgemeinverfügung öffentlich bekannt zu geben. In der Allgemeinverfügung sind die städtebaulichen Erwägungen nachvollziehbar darzulegen und die Wahl des Gemeindegebiets, auf das sich der gesonderte Hebesatz beziehen soll, zu begründen. Hat eine Gemeinde die Grundstücksgruppe baureifer Grundstücke bestimmt und für die Grundstückgruppe der baureifen Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festgesetzt, muss dieser Hebesatz für alle in der Gemeinde oder dem Gemeindeteil liegenden baureifen Grundstücke einheitlich und höher als der einheitliche Hebesatz für die übrigen in der Gemeinde liegenden Grundstücke sein.“*

Abschließend sei ergänzend noch darauf hingewiesen, dass der Gesetzesentwurf der Bundesregierung zur Umsetzung des Klimaschutzprogramms 2030 im Steuerrecht auch Änderungen des Grundsteuergesetzes vorsieht. So sollen Gemeinden ab dem Jahr 2025 über die Grundsteuer C Gebiete für Windenergieanlagen und die dort

belegenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen als besondere Grundstücksgruppe innerhalb des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens bestimmen und einen gesonderten Hebesatz festlegen können.

#### *Grundsteuer A*

Die vorgenommenen Änderungen sind vor allem redaktioneller Natur bzw. dienen der Präzisierung. Um Missverständnisse zum kataster- und bauplanungsrechtlichen Begriff des „Sondergebiets für Windenergieanlagen“ zu vermeiden, wird im Gesetztext nun von „Standortflächen der Windenergieanlage und der dazu gehörenden Betriebsvorrichtungen“ bzw. auch „Stromerzeugung aus Windenergie“ gesprochen.

Die Bundestagsdrucksachen 19/14136, 19/14138 und 19/14139 mit den Beschlussempfehlungen des Finanzausschusses des Deutschen Bundestages zu dessen Plenarannahme vom 18. Oktober 2019 sind zur Information angefügt.

Die beschlossenen Texte, die jeweiligen Berichte des Finanzausschusses wie auch die abgelehnten Anträge der Oppositionsfraktionen (u.a. zur Abschaffung der Umlagefähigkeit) können unter

<https://www.bundestag.de/dokumente/textarchiv/2019/kw26-de-grundsteuer-648982> abgerufen werden.

Über das weitere Verfahren werden wir wie gewohnt informieren.

**- Ende info - intern Nr. 174/19 -**

**Anlagen**