



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/283/2019

Tagesordnungspunkt		
Grundsteuerreform - Stellungnahme der Gemeinde - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Fachbereich 1 - Gremien und Verwaltung	Datum: 05.02.2019
Bearbeiter:	Bauer	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	26.02.2019	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Wird in der Sitzung formuliert.
----------------------------	--

Sachverhalt:

Die Gemeinderatsfraktionen der Grünen und ULiP haben bei der Bürgermeisterin am 17. Januar 2019 folgenden Antrag gestellt:

„Die Gemeinde Pfinztal / Frau Bürgermeisterin Bodner unterstützt den bundesweiten Aufruf zur Grundsteuerreform, unterzeichnet den Aufruf unter <http://www.grundsteuerreform.net/aufruf-im-wortlaut/> und folgt damit vielen Städten und Gemeinden und Verbänden, die den Aufruf bereits unterzeichnet haben. Darunter u.a.

- » Bund Deutscher Architekten BDA e.V.
- » Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND)
- » Deutscher Mieterbund e.V.
- » Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V.
- » Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung (SRL) e.V.
- » vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.

Hintergrund/Begründung:

Das Bundesverfassungsgericht hat dem Gesetzgeber aufgegeben, bis Ende 2019 die Grundsteuer umfassend neu zu regeln.

Die Grundsteuer B in ihrer heutigen Form besteuert sowohl Grund und Boden als auch das darauf stehende Gebäude. Das

- ist ungerecht und verwaltungsaufwendig,
- entmutigt bauliche Investitionen,
- erschwert die Verwirklichung der kommunalen Planung und
- befördert den verschwenderischen Umgang mit Boden und Landschaft.

Die Grundsteuer muss ohnehin reformiert werden, da sonst die Einnahmen komplett auf dem Spiel stehen wenn die bisherige Regelung einkassiert wird.

Ähnliches gab es ja bei den Abwassergebühren.

Die bisher mehrheitlich diskutierten Reformvorschläge wollen auch künftig die Grundsteuer am Wert von Grund und Boden einschließlich der Gebäude bemessen. Doch dafür müssen die zuständigen Behörden den aktuellen Wert der Gebäude aufwendig neu ermitteln. Dabei ließe sich die Grundsteuer viel einfacher reformieren – und würde nebenbei dringend benötigte Investitionen in neue und bestehende Gebäude fördern.

Weitere Infos hierzu s. hier:



<https://www.iwkoeln.de/studien/iw-kurzberichte/beitrag/ralph-henger-thilo-schaefer-grundsteuerreform-eine-bodensteuer-waere-besser-301694.html>

Daher fordern die Unterzeichner des Aufrufs, die Gleichbehandlung von unbebauten und bebauten Grundstücken und damit die Ausgestaltung der Grundsteuer als Bodensteuer ernsthaft zu prüfen.

Eine Bodensteuer hat folgende Vorteile:

Die Bodensteuer ist gerecht!

Ob ein erschlossenes Grundstück tatsächlich bebaut ist oder nicht, bedeutet aus kommunaler Sicht keinen Unterschied im Aufwand, etwa für die Erschließung oder den Unterhalt der Infrastruktur. Die Städte und Gemeinden sollen von den Grundstückseigentümern jeweils die Grundsteuern erhalten, die ihnen zustehen – ein bescheidener „Grundtarif“ für das dauerhafte Recht zur Bebauung und für die dauerhafte Möglichkeit zur Inanspruchnahme öffentlicher Güter und Leistungen und ggf. Erzielung von Einnahmen.

Die Bodensteuer ist investitionsfreundlich!

Boden ist ein knappes Gut, mit dem wirtschaftlich umgegangen werden muss. Und in Gebäude muss regelmäßig investiert werden, um sie zu erhalten und den jeweiligen Anforderungen der Zeit anzupassen. Daher gilt es, mit Baurechten versehene Flächen tatsächlich zu bebauen und auf diese Weise die vorhandene Infrastruktur besser auszulasten, die kommunalen Haushalte zu schonen und den Landschaftsverbrauch zu reduzieren.

Investitionen der Grundstückseigentümer dürfen nicht zu einer höheren Grundsteuer führen. Das garantiert einzig eine Grundsteuer in Form einer Bodensteuer.

Die Bodensteuer ist einfach!

Eine gerechte und investitionsfreundliche Grundsteuer muss nicht kompliziert sein: Die auf dem Grundstück stehenden Gebäude bei der Wertermittlung unberücksichtigt zu lassen, bedeutet eine wesentliche Vereinfachung. Eine Vielzahl von Finanzbeamten könnte ihre Zeit wichtigeren Dingen widmen.“

Behandlung im Gemeinderat

Da es sich bei der Grundsteuer um eine Gesetzgebungsangelegenheit des Bundes handelt, ist eine grundsätzliche Zuständigkeit des Gemeinderates nicht ohne weiteres gegeben. Damit sich der Gemeinderat mit der Angelegenheit befassen kann, ist ein örtlicher Bezug notwendig. Die Verwaltung sieht den örtlichen Bezug gegeben, da die Grundsteuer eine wesentliche Einnahme darstellt und durch Änderungen im Steuergegenstand, Verfahren usw. auch Auswirkungen auf die Arbeit der Verwaltung und die Bürger vor Ort zukommen. Weiter entfaltet die Grundsteuer auch Lenkungswirkungen die insbesondere in der eigenen Kommune (z.B. für die Aktivierung Bauland) von Bedeutung sein können.

Standpunkt des Gemeindetags:

Der Gemeindetag Baden-Württemberg wurde zur Grundsteuerreform und dem vorgebrachten Vorschlag der Bodensteuer von der Verwaltung angefragt. Er äußerte sich mit Verweis auf die Ausführungen in der BWGZ 14-15, 2018 (Auszug siehe Anlage) wie folgt zur Anfrage der Gemeinde:

„Gegen die reine Bodenwertsteuer hat der Gemeindetag deshalb Vorbehalte, weil sie mit dem Charakter der Grundsteuer als der wichtigsten Infrastrukturabgabe nicht richtig zusammenpasst und die Umverteilungswirkungen sehr erheblich sind. Dies wird auch nach Beratung in unseren Ausschüssen so gesehen. Das reine Flächenmodell würde dem Grundsteuercharakter am ehesten entsprechen, ist aber stark in der öffentlichen Kritik wegen zu viel Gleichmacherei, was mit Blick auf die örtliche Hebesatzgestaltung so nicht stimmt, die Auswirkungen auf Finanzausgleich und Umlagen indes aber beträchtlich sein würden. Aus unse-



rer Sicht wäre das Bundesratsmodell als Kompromiss in der verbleibenden kurzen Zeit am einfachsten legislatorisch umzusetzen, weil der Gesetzentwurf bereits die Grundsteuer A mit aufgegriffen hat, wo bei den anderen Modellen bisher Fehlanzeige steht. Die ausreichende Zeit für die praktische Umsetzung ist der Nachteil aller drei wertabhängigen Modelle, hier sind die größten Unbekannten beim Mietwertmodell, bei der Bodenbewertung müssten sich die Gemeinden selbst fragen, wie flächendeckend sie über belastbare Bodenrichtwerte verfügen bzw. dies hinbekommen werden.“

Entwicklungen nach Eingang des Antrages:

Nach Eingang der Stellungnahme des Gemeindetages und des Antrags der Grünen und ULiP haben die Finanzminister der Länder und des Bundes am 1. Februar 2019 zur Grundsteuerreform beraten. Dabei haben sie folgende Eckpunkte festgelegt (Quelle BMF):

1. Bei Wohngrundstücken wird zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage an die aus dem Mikrozensus des Statistisches Bundesamtes abgeleiteten durchschnittlichen Nettokaltmieten (Mieten aus dem Mikrozensus, nach Mietstufen gestaffelt) angeknüpft. Anstelle der **durchschnittlichen Nettokaltmiete** wird die **tatsächlich vereinbarte Nettokaltmiete** angesetzt, wenn der Eigentümer dem Mieter Grundstücke oder Grundstücksteile zu einer Nettokaltmiete überlässt, die bis zu 30 Prozent unterhalb der durchschnittlichen Nettokaltmiete liegt. Überlässt der Eigentümer dem Mieter Grundstücke oder Grundstücksteile zu einer Nettokaltmiete, die über **30 Prozent unterhalb der durchschnittlichen Nettokaltmiete** liegt, ist die um **30 Prozent geminderte durchschnittliche Nettokaltmiete** anzusetzen.
2. Das **Baujahr** ist für die Ermittlung des Grundstückswerts ein notwendiger Bewertungsparameter. Für Gebäude, die vor 1948 erbaut wurden, genügt aus Vereinfachungsgründen in der Erklärung die Angabe „Gebäude erbaut vor 1948“.
3. Ausgangspunkt für die Bewertung von Grund- und Boden sind die Bodenrichtwerte. Die Finanzverwaltung kann ergänzende Vorgaben zur Bestimmung der Bodenrichtwertzonen (Größe) machen, § 196 Abs. 1 BauGB. Die Gutachterausschüsse können Bodenrichtwertzonen zu noch größeren Zonen (Lagen) zusammenfassen. Für Kommunen, deren mittleres Bodenwertniveau **unter dem Landesdurchschnitt** Wohnen liegt, kann optional das für die Kommune jeweils ermittelte „mittlere Bodenwertniveau“ als „Ortsdurchschnittswert“ angesetzt werden (De-minimis-Regelung).
4. Soweit für **gemischt genutzte Grundstücke** sowie **Geschäftsgrundstücke** weder tatsächlich vereinbarte Mieten vorliegen noch ortsübliche Mieten ermittelt werden können, ist anstelle des Ertragswertverfahrens ein gegenüber dem geltenden Recht **vereinfachtes Sachwertverfahren** anzuwenden (statt über 30 Angaben sind dann nur 8 erforderlich).
5. Die Reform wird aufkommensneutral gestaltet. Die **Steuermesszahl** für die Neuregelung des Grundsteuer- und Bewertungsrechts unter Berücksichtigung der Punkte 1 bis 4 beträgt bei konstanten Hebesätzen nach erster grober Schätzung 0,325 ‰. Die Steuermesszahl wird nach Grundstücksarten differenziert. Für die jeweiligen Grundstücksarten wird die Steuermesszahl regelmäßig überprüft und gegebenenfalls angepasst.
6. Für die **Grundsteuer A** für die Land- und Forstwirtschaft wird ein Ertragswertverfahren, gemäß dem Gesetzentwurf des Bundesrats (BR-Drs. 515/16) eingeführt.
7. Die Kommunen erhalten die Option, eine **Grundsteuer C** auf unbebaute baureife Grundstücke zu erheben.
8. Es wird eine Lösung hinsichtlich der Auswirkungen für den **Länderfinanzausgleich** erarbeitet.



Zusammengefasst stellt sich das nun vorliegende Kompromissmodell wie folgt dar:

- **Das dreistufige Verfahren wird beibehalten:** Ermittlung und Feststellung des Grundsteuerwerts, Ermittlung und Festsetzung des Steuermessbetrags (Grundsteuerwert X Steuermesszahl), Berechnung und Festsetzung der jährlichen Grundsteuer (Steuermessbetrag X Hebesatz).
- Es bleibt bei den Vermögensarten **Land- und forstwirtschaftliches Vermögen** und **Grundvermögen**.
- **Ermittlung und Feststellung der Grundsteuerwerte:**
 - **Beibehaltung der Feststellungsarten** einer Hauptfeststellung (geplant: alle 7 Jahre) und dazwischen wie bisher von Art-, Wert- und Zurechnungsfortschreibungen; reduzierte und IT-gestützte Erklärungspflichten (elektronische Abgabe der Grundstückswerterklärung); Digitalisierung / Datenaustausch zwischen den Behörden auf elektronischem Wege
 - **Bewertung des Grundvermögens**
 - **Unbebaute Grundstücke:** Grundstücksfläche X (ggf. zonierter oder ortsdurchschnittlicher) Bodenrichtwert
 - **Bebaute Grundstücke:**
 - **Wohngrundstücke** werden in einem **Ertragswertverfahren** bewertet: Der Grundstückswert setzt sich aus dem Gebäudewert und dem Bodenwert zusammen.
Der **Gebäudewert** ergibt sich aus der Kapitalisierung des jährlichen **Reinertrags** mit einem gesetzlich festzulegenden Vervielfältiger (anhand der Restnutzungsdauer). Der jährliche Reinertrag wird ermittelt, indem von der **durchschnittlichen Nettokaltmiete** (s. o.) pauschalierte Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht werden. Der **Bodenwert** (Ermittlung wie bei unbebauten Grundstücken) soll mit einem Abzinsungsfaktor (orientiert an der Restnutzungsdauer des Gebäudes) **abgezinst** werden.
 - Für **gemischt genutzte Grundstücke** sowie für **Geschäftsgrundstücke** soll ebenfalls ein **Ertragswertverfahren** mit **tatsächlich vereinbarten bzw. ortsüblichen Mieten** angewandt werden.
Soweit diese Werte nicht vorliegen, soll ein **vereinfachtes Sachwertverfahren** zur Anwendung kommen, bei dem ein **vorläufiger Sachwert** mit einer **Wertzahl** (u. a. Erfassung unterschiedlicher regionaler Baupreisverhältnisse) multipliziert wird und so den Grundstückswert ergibt. Der vorläufige Sachwert setzt sich aus dem Gebäudesachwert und dem Bodenwert zusammen. Der **Bodenwert** soll wie bei unbebauten Grundstücken ermittelt werden. Der **Gebäudesachwert** ergibt sich, indem von einem Gebäudenormalherstellungswert (Brutto-Grundfläche des Gebäudes X auf den Bewertungsstichtag baupreisindizierte Normalherstellungskosten [gesetzlich normiert nach dem Vorbild der Anlage 24 zum BewG]) die Alterswertminderung (max. 70 Prozent) abgezogen wird.
 - Erwogen wird, den Wert eines bebauten Grundstücks mindestens mit 80 Prozent des Bodenwerts (Grundstücksfläche X ggf. zonierter oder durchschnittlicher Bodenrichtwert) anzusetzen (**Mindestwert**).
 - **Land- und forstwirtschaftliches Vermögen:** Übernahme des speziellen Ertragswertverfahrens aus dem Bundesratsmodell 2016 (BR-Drs. 515/16). **Wohngebäude sollen zum Grundvermögen zugeordnet werden!** D. h. für eine landwirtschaftliche Hofstelle würden ggf. zwei wirtschaftliche Einheiten vorliegen.
- **Steuermessbetragsverfahren:** Die Steuermesszahl soll nach Grundstücksarten differenziert werden. Die (bundesweit festzulegenden) Messzahlen sollen die Gesamtaufkommensneutralität der Reform sicherstellen.
- **Grundsteuerfestsetzung und -erhebung:**



- Das kommunale Hebesatzrecht bleibt in seiner bisherigen Form erhalten. Die Kommunen sollen die Option erhalten, (mittels eines Zuschlags auf den Hebesatz) eine **Grundsteuer C** auf unbebaute baureife Grundstücke zu erheben.
- **Zusammenarbeit Finanzämter/Kommunen**
 - Die bisherige Zuständigkeitsverteilung zwischen Finanzämtern und kommunalen Steuerämtern bleibt bestehen.
 - Die Kommunen werden jedoch als Datenlieferanten insbesondere der Bodenrichtwerte enger mit der Finanzverwaltung kooperieren müssen. Einzelheiten der Verfahren und der Datenbereitstellung sind noch zu klären.
 - Die Grundsteuermessbescheide werden aller Voraussicht nach künftig nur noch elektronisch an die Kommunen übermittelt. Kommunen, die bisher noch nicht am Datenträgeraustausch teilgenommen haben, sollten die verbleibende Vorlaufzeit bis 2025 nutzen, in den Datenträgeraustausch mit der Finanzverwaltung einzuweisen und auch den jährlichen Bestandsabgleich zwischen kommunalen und Finanzamtsdaten durchzuführen. Hilfreich für die Steuerpflichtigen wird es sein, wenn die Kommunen künftig auf ihren Grundsteuerbescheiden auch das Einheitswert-Aktenzeichen des Finanzamts informativ mit angeben.

Es besteht nach dem gefundenen Kompromiss am 1.2.2019 nun die zeitliche Vorstellung, dass das Bundesfinanzministerium bis Ostern auf der Grundlage der Eckpunkte einen ersten Gesetzentwurf vorlegen wird.

Allerdings ist mit den nun vorliegenden Eckpunkten die politische Auseinandersetzung um das „richtige“ Grundsteuermodell und erst recht das „Feintuning“ des Modells noch nicht beendet. Nach den jüngsten Verlautbarungen des bayerischen Ministerpräsidenten und des bayerischen Finanzministers sieht Bayern (bisher Befürworter des wertunabhängigen Flächenmodells) das neue Modell noch nicht als zustimmungsfähig an. Aber auch sonst gibt es von Interessenverbänden und -vertretern (z. T. durchaus nachvollziehbare) Kritik am neuen Eckpunkte-Modell, das unverändert als sehr verwaltungsaufwändig eingeschätzt wird. Selbst das reine Bodenwertsteuer-Modell wird von dessen Unterstützern nach wie vor in der Diskussion gehalten.

Nachdem sich die Finanzminister auf die Eckpunkte geeinigt haben, stellt sich die Frage nach der Nachhaltigkeit einer weiteren Diskussion im Gemeinderat. Weiter ist fraglich inwiefern es sinnvoll ist, sich als gemeindliches Gremium gegen die Position der eigenen Interessensvertretung, dem Gemeindetag Baden-Württemberg, zu stellen. Der Gemeinderat möge entscheiden, wie er sich positionieren möchte.

Finanzielle Auswirkung:

Die finanziellen Auswirkungen einer Grundsteuerreform auf die Gemeinde Pfinztal sind im Moment noch nicht absehbar. Derzeit wird davon ausgegangen, dass das Grundsteueraufkommen der Gemeinde, nach dem vorgelegten Eckpunktepapier, annähernd gleichbleiben wird.

Anlagen:

Information Gemeindetag zur Grundsteuerreform, Auszug BWGZ 14-15,2018