



DStGB

Deutscher Städte-
und Gemeindebund



Kommunaler Spitzenverband in Deutschland und Europa

www.dstgb.de

Die Reform der Grundsteuer

Bewertung aus kommunaler Sicht

Herbsttagung FVK NRW

Hagen, 04.10.2018

**Florian Schilling | Referatsleiter
Deutscher Städte- und Gemeindebund**

„Grundsteuerreformen“ in Deutschland

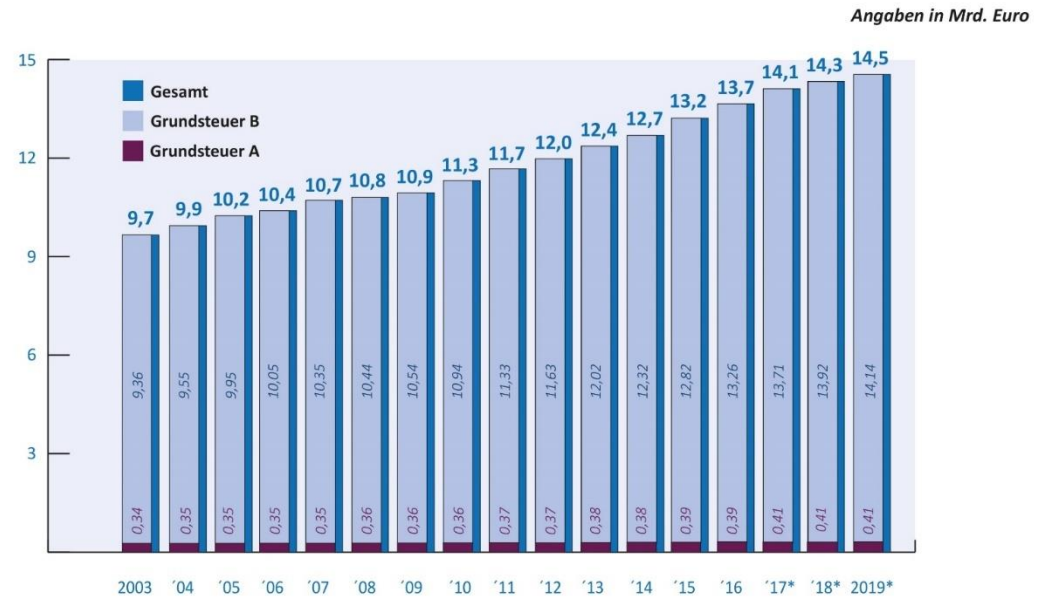
- 1861 Preußische Grundsteuerreform
- 1893 Miquell'sche Steuerreform
- 1919/1920 Erzberger'sche Finanzreform
- 1936 Realsteuerreform (Anwendung Reichsbewertungsgesetz von 1934)
- 1951 Neufassung Grundsteuer (aber keine neuen Einheitswerte)
- 1965 Bewertungsänderungsgesetz (Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1964)
- 1970 Aussetzung der periodischen Wiederholung einer Hauptfeststellung
- 1974 Erstmalige Anwendung der Einheitswerte vom 1. Januar 1964
- 1990 Einigungsvertrag (Rückgriff bei Grundsteuer in neuen Ländern auf Einheitswerte von 1935)
- 2016 Bundesrat beschließt sog. „Kostenwertmodell“
- 2018 Entscheidung BVerfG
- **Gesetzgeberisches Versagen von Bund und Ländern!**

- Individuelle Belastung gering (Ø 16,50 € pro Monat je Mietpartei)

- 2017: 14 Mrd. €

- 13 % der gemeindlichen Steuereinnahmen (105 Mrd. €), Anteil in finanzschwachen Kommunen aber > 30 %
- Kein Grundsteueraufkommen = tiefrote Zahlen!

GRUNDSTEUER 2003–2019



Quellen: Statistisches Bundesamt; *AK Steuerschätzung (November 2017); Grafik DStGB 2017

Bewertung der Grundsteuerreform aus kommunaler Sicht

1. Abschaffung der Grundsteuer ist keine Option!
2. Grundsteuer schnellstmöglich auf neue gerechte, rechtssichere und nachvollziehbare Grundlage stellen!
 - Ziel ist Wiederherstellung der Steuergerechtigkeit in den Gemeinden zwischen den Steuerschuldnern!
3. Klärung Gesetzgebungskompetenz!
 - Klare Präferenz für bundeseinheitliches Grundsteuerrecht!
 - Gelingt aber keine Einigung auf Bundesebene, müssen Länder umgehend (möglichst koordiniert) Grundsteuergesetze erlassen!
4. Reformmodell soll möglichst Wertkomponenten aus Grundstücksfläche und Gebäude beinhalten!
5. Priorität hat Umsetzung im Rahmen BVerfG-Fristen!
6. Beibehaltung des gemeindlichen Hebesatzrechtes!
7. Zügige Umsetzung eines neuen Bewertungs- und Grundsteuermodells durch Landesfinanzverwaltungen!
 - Personalkapazitäten sind zur Erledigung dieser Aufgabe entsprechend anzupassen und zu stärken!

	Kostenwertmodell	Bodenwertmodell	Flächenmodell
Unterstützer	Bundesrat	NGOs, wiss. Institute	Bayern, (Hamburg)
Neubewertung	35 Mio. wirtsch. Einheiten sind bei einer Reform neu zu bewerten		
Bodenkomponente	Wertorientiert, Grundstücksfläche und Bodenrichtwert maßgebend	Wertorientiert, Grundstücksfläche und Bodenrichtwert maßgebend	Pauschaler Wert (kategorisiert nach Nutzart) bezogen auf Grundstücksgröße und Nutzfläche (Geschossfläche)
Gebäudekomponente	Wertunabhängig, typisiert nach 18 Gebäudetypen	nein	
Wertorientierung	mittel	stark	keine
Steuermesszahl	Ja, auch landesspezifische Messzahlen vorgesehen	ja	ja
Aufkommensneutralität	Polit. Ziel ist unabhängig vom Reformmodell die Aufkommensneutralität (zu einem Tag X)		
Belastungsverschiebungen	keine Belastungsneutralität im Einzelfall, Gebäudekomponente kann Belastungsverschiebungen aber abfedern	Da sich insbesondere die Bodenrichtwert in den letzten Jahrzehnten unterschiedlich entwickelt haben, ist von entsprechenden Belastungsverschiebungen auszugehen	Belastungsneutralität im Einzelfall kann es auch hier nicht geben
Vergleichbare Grundsteuermodelle in EU	nein	Dänemark	Polen
Gemeindliches Hebesatzrecht	ja		
Zeitschiene	<ol style="list-style-type: none"> 1. Legislative Verabschiedung eines Reformmodells 2. Modernisierung der IT-Strukturen und Einbindung in die bundeseinheitlichen Programmsysteme und Datenbanken (6 Jahre wurden angesetzt, sollte bei entsprechender Prioritätensetzung schneller umsetzbar sein) 3. Neubewertung (beim Kostenwertmodell wurden hier 2-3 Jahre angesetzt, schnellere Umsetzung über z.B. vorläufige Steuerbescheide aber vorstellbar) 		

1. Herbst 2018 BMF-Eckpunktepapier
2. Anfang 2019 Gesetzesentwurf
3. 31. Dezember 2019 legislative Verabschiedung
4. 1. Januar 2020 Stichtag für 1. Hauptfeststellung
5. 2020 Versendung Aufforderungen zur Grundsteuererklärungsabgabe
6. 2021 – 2023 Neubewertung
7. 2024 Anpassung Hebesätze und Grundsteuerfestsetzung durch Kommunen
8. 1. Januar 2025 Erhebung Grundsteuer nach neuem Recht
9. 1. Januar 2026 ggf. Stichtag für 2. Hauptfeststellung



Autor

Florian Schilling

Referatsleiter

Deutscher Städte- und Gemeindebund

Marienstraße 6

12207 Berlin

Fon 030 - 773 07 205

Fax 030 - 773 07 222

Florian.Schilling@dstgb.de

www.dstgb.de