

06. September 2019

1
2
3 Öffentliche Anhörung im Finanzausschuss des Deutschen Bundestages am 11. September 2019 zu
4 Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformge-
5 setz – GrStRefG), Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und SPD vom 25. Juni 2019,
6 BT-Drs. 19/11085

7 Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen
8 Grundstücken für die Bebauung, Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und SPD vom
9 25. Juni 2019, BT-Drucksache 19/11086

10
11
12
13 **Grundsteuerreform:**

14 **Warum einfach Grundsteuer erheben, wenn es auch kompliziert geht?**

15
16
17 **1 Bewertung des Gesetzentwurfs zur Grundsteuerreform.....2**
18 **2 Verbesserungsmöglichkeiten.....4**
19 **3 Länderfinanzausgleich nicht ausreichend geregelt5**
20 **4 Bewertung des Gesetzentwurfs zur Grundsteuer C6**

21
22
23
24
25 **Fazit:**

- 26 • Der Gesetzentwurf führt zu unsystematischen und widersprüchlichen Grundsteuern.
27 • Ein vereinfachtes Sachwertverfahren auch für Wohngebäude wäre ein leicht verständliches und ein-
28 heitliches Verfahren, das für jedes gewünschte Grundsteuermodell angewendet werden könnte.
29 • Zwingend erforderlich ist eine gesetzliche Festlegung (möglichst auch im Grundgesetz), dass durch
30 eine länderspezifische Grundsteuergesetzgebung die Zahlungen in den Länderfinanzausgleich unver-
31 ändert bleiben.
32 • Statt einer Grundsteuer C sollte man den Gemeinden das Recht geben, zumindest für neu ausgewie-
33 senes Bauland eine Baupflicht auferlegen zu können.

1 Bewertung des Gesetzentwurfs zur Grundsteuerreform

1.1 Grundsteuerbelastung laut Gesetzentwurf unsystematisch und widersprüchlich

Wir haben die Grundsteuerbelastung laut Gesetzentwurf untersucht¹ (siehe Anhang):

- Für ein Einfamilienhaus mit 150 m² Wohnfläche beträgt die Grundsteuer bei einem **Neubau** auf großem Grundstück mit hohem Bodenrichtwert gut **2-mal** so viel wie bei einem kleinem Grundstück mit niedrigem Bodenrichtwert, hingegen bei einem **Altbau** rund **5-mal** so viel.
- Für ein Einfamilienhaus ist die Grundsteuer bei einem **Neubau** mit hohem Bodenrichtwert mehr als doppelt so hoch wie für eine gleich große Wohnung mit gleich großem (anteiligem) Grundstück, hingegen bei einem **Altbau** mit niedrigem Bodenrichtwert ein Viertel niedriger.
- Für eine Wohnung mit 150 m² Wohnfläche ist die Grundsteuer – im Gegensatz zum Einfamilienhaus – weitgehend unabhängig von Grundstücksgröße, Bodenrichtwert und Alter.
- Eigentumswohnungen werden bis zu einem Viertel höher besteuert als vergleichbare Wohnungen in nicht aufgeteilten Häusern.

Fazit: Der Gesetzentwurf führt zu unsystematischen und widersprüchlichen Grundsteuern.

1.2 Vergleich der Grundsteuerbelastung mit anderen Grundsteuermodellen

Jedem Land soll eine umfassende weitreichende Regelungskompetenz eröffnet werden². Für 32 Beispielfälle³ wurde die Grundsteuerbelastung laut Gesetzentwurf mit drei Alternativmodellen verglichen⁴. Durch geeignete Normierung wird sichergestellt, dass die jeweilige Summe des Grundsteueraufkommens aus den 32 Beispielfällen in allen Modellen gleich hoch ist⁵.

In Tab. 1 und 2 wird für jeweils 4 dieser Beispielfälle die Grundsteuer laut Gesetzentwurf und laut **Flächenmodell** (Bayern) verglichen. Das Flächenmodell bemisst die Grundsteuer alleine durch Grundstücksfläche und Gebäudefläche, ist also wertunabhängig und lässt – im Gegensatz zum Gesetzentwurf – den Wert des Grundstücks und des aufstehenden Gebäudes unberücksichtigt.

Tab. 1⁶ zeigt einen Vergleich der Grundsteuer laut Gesetzentwurf und laut wertunabhängigem Flächenmodell (Bayern) für 4 Beispielfälle eines Einfamilienhauses in Wiesbaden mit 150 m² Wohnfläche und 200 m² Grundstücksfläche.

Tab. 1: Grundsteuer für ein Einfamilienhaus in Wiesbaden mit 150 m² Wohnfläche und 200 m² Grundstücksfläche

Bodenrichtwert [€/m ²]	300	300	1500	1500	
Alter	Neubau	Altbau	Neubau	Altbau	Summe
(1) Gesetzentwurf [€/a]	693	369	1.094	759	2.916
zum Vergleich:					
(2) Flächenmodell (Bayern) [€/a]	635	635	635	635	2.538

¹ Jarass/Trautvetter: Grundsteuerreform – Wer gewinnt, wer verliert? Grundsteuerbelastung bei unterschiedlichen Grundsteuermodellen. Betriebsberater – BB, Heft 31/2019, 29. Juli 2019, S. 1751-1760; der Beitrag liegt dieser Stellungnahme als Anhang bei.

² Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes (Artikel 72, 105 und 125b), BT-Drs. 19/1184.

³ Für statistisch aussagekräftige Untersuchungen benötigt man eine deutlich größere und für den Wohnungsbestand in Wiesbaden repräsentative Stichprobe.

⁴ Kostenwertmodell von 14 Bundesländern (außer Bayern und Hamburg) aus dem Jahr 2016, Bodenwertmodell und wertunabhängiges Flächenmodell (Bayern).

⁵ Siehe Jarass/Trautvetter: Grundsteuerreform ..., S. 1756.

⁶ Quelle zu Tab. 1: Siehe Jarass/Trautvetter: Grundsteuerreform ..., Tab. 6.

Die Grundsteuer ist laut Gesetzentwurf u.a. abhängig von Bodenrichtwert und Alter des Hauses:

- Bei einem Bodenrichtwert von 300 €/m² beträgt die Grundsteuer für einen Neubau 693 €/a, für einen Altbau mit 369 €/a nur gut die Hälfte.
- Bei einem Bodenrichtwert von 1.500 €/m² beträgt die Grundsteuer für einen Neubau 1.094 €/a, für einen Altbau mit 759 €/a nur knapp drei Viertel.

Beim wertunabhängigen Flächenmodell beträgt die Grundsteuer unabhängig von Bodenrichtwert und Alter einheitlich 635 €/a.

Tendenziell werden beim Gesetzentwurf Einfamilienhäuser stärker besteuert als beim Flächenmodell.⁷

Tab. 2⁸ zeigt denselben Vergleich für 4 Beispielfälle einer Mietwohnung in Wiesbaden mit wiederum 150 m² Wohnfläche und 200 m² (anteilige) Grundstücksfläche.

Die Grundsteuer ist laut Gesetzentwurf wiederum abhängig von Bodenrichtwert und Alter des Hauses:

- Bei einem Bodenrichtwert von 300 €/m² beträgt die Grundsteuer für einen Neubau 476 €/a, für einen Altbau mit 490 €/a geringfügig mehr (beim EFH betrug sie nur gut die Hälfte).
- Bei einem Bodenrichtwert von 1.500 €/m² beträgt die Grundsteuer für einen Neubau mit 488 €/a etwa genauso viel wie bei einem Bodenrichtwert von 1.500 €/m², für einen Altbau hingegen mit 625 €/a deutlich mehr.

Tab. 2: Grundsteuer für eine Eigentumswohnung in Wiesbaden mit 150 m² Wohnfläche und 200 m² (anteilige) Grundstücksfläche

Bodenrichtwert [€/m ²]	300	300	1500	1500	
Alter	Neubau	Altbau	Neubau	Altbau	Summe
(1) Gesetzentwurf [€/a]	476	490	488	625	2.079
zum Vergleich:					
(2) Flächenmodell (Bayern) [€/a]	635	635	635	635	2.538

Beim wertunabhängigen Flächenmodell beträgt die Grundsteuer unabhängig von Bodenrichtwert und Alter wiederum einheitlich 635 €/a, weil die Wohn- und Grundstücksflächen unverändert blieben.

Tendenziell werden beim Gesetzesvorschlag Mietwohnungen niedriger besteuert als beim Flächenmodell.⁹

1.3 Vergleich der Grundsteuerbelastung gegenüber Status quo

Für drei Wohngrundstücke in Wiesbaden mit jeweils hohem Bodenrichtwert wurde beispielhaft die bei den einzelnen Modellen zu erwartende Grundsteuer mit der derzeit gezahlten Grundsteuer verglichen:

- Bei allen Modellen ändert sich bei einem Ein- oder Zweifamilienhaus nicht viel.
- Bei einer größeren Eigentumswohnung sinkt die Grundsteuer in allen Modellen.
- Bei einer kleineren (und deutlich älteren) Eigentumswohnung hingegen steigt die Grundsteuer in allen Modellen deutlich.

Dies ist nur eine beispielhafte Berechnung für drei Wohnungen. Für statistisch aussagekräftige Untersuchungen benötigt man eine deutlich größere und für den Wohnungsbestand in Wiesbaden repräsentative Stichprobe. Dann könnte auch abgeschätzt werden, wie stark der Hebesatz in Wiesbaden für eine aufkommensneutrale Grundsteuerform geändert werden müsste.

⁷ Dies zeigt auch die ungewichtete Summe der Grundsteuern (ganz rechts in Tab. 1), die beim Gesetzentwurf höher ist als beim Flächenmodell.

⁸ Quelle zu Tab. 2: Siehe Jarass/Trautvetter: Grundsteuerreform ..., Tab. 7.

⁹ Dies zeigt auch die ungewichtete Summe der Grundsteuern (ganz rechts in Tab. 2), die beim Gesetzentwurf niedriger ist als beim Flächenmodell.

1.4 Änderungen des Grundsteueraufkommens

Das Aufkommen aus unbebauten Grundstücken wird deutlich steigen, da nunmehr der reine Bodenrichtwert für diese Grundstücke anzusetzen ist. Hinzu kommt die den Kommunen zukünftig eingeräumte Möglichkeit, die Grundsteuer für unbebautes Bauland mittels erhöhter Hebesätze zu erhöhen (siehe Kap. 4), was die Grundsteuer für unbebautes Bauland noch weiter erhöhen dürfte.

Der Gesetzentwurf sieht Steuerermäßigungen für Mietwohnungen in nicht aufgeteilten Häusern und zusätzliche Steuerermäßigungen für Sozialwohnungen vor, was deren Steuerbelastung tendenziell senken wird.

Die im Gesetzentwurf vorgesehene wertorientierte Grundsteuer führt bei jeder neuen Hauptfeststellung¹⁰ automatisch zu einer Erhöhung der Grundsteuermessbeträge und damit auch bei konstanten Hebesätzen zu einer Erhöhung der Grundsteuer, soweit Kaltmieten und Bodenwerte gestiegen sind. Diese automatischen Erhöhungen gibt es bei einer wertunabhängigen Grundsteuer wie der Flächensteuer nicht.

2 Verbesserungsmöglichkeiten

2.1 Sachwertverfahren auch für Wohngebäude verwenden

Auch für Wohngebäude könnte das im Gesetzentwurf für Nicht-Wohngebäude vorgesehene vereinfachte Sachwertverfahren¹¹ verwendet werden:

Grundsteuer =
[(Grundstücksfläche mal Bodenrichtwert) + (Brutto-Grundfläche * Normalherstellungskosten)]
* Wertzahl * Grundsteuermesszahl * Hebesatz.

Dabei wäre durchaus auch ein noch weiter vereinfachtes Sachwertverfahren sinnvoll, wie es Fuest vorschlägt: "*In der Bemessungsgrundlage der Grundsteuer könnten die nach Bodenrichtwerten gemessenen Grundstückswerte dann mit den Gebäudeflächen kombiniert und mit Gewichtungsfaktoren zusammengeführt werden.*"¹²

Fazit: Ein vereinfachtes Sachwertverfahren auch für Wohngebäude wäre ein leicht verständliches und einheitliches Verfahren, das im Gegensatz zum Gesetzesvorschlag immer systematische Ergebnisse ergibt: Wertvollere Immobilien zahlen mehr Grundsteuer.

Das Prinzip des Sachwertverfahrens könnte auch für andere Grundsteuermodelle angewendet werden:

- Für eine reine Flächensteuer würden in der obigen Gleichung der Bodenrichtwert und die Normalherstellungskosten jeweils mit einem konstanten Pauschalwert angesetzt.
- Für eine reinen Bodenwertsteuer würde in der obigen Gleichung die Größe ´Brutto-Grundfläche * Normalherstellungskosten´ mit 0 angesetzt.

2.2 Vereinfachtes Sachwertverfahren auch für Landwirtschaft verwenden

Das im Gesetzentwurf für land- und forstwirtschaftliches Vermögen vorgesehene Grundsteuerbewertungsverfahren¹³ ist unnötig kompliziert. Auch hierfür könnte das im Gesetzentwurf für Nicht-Wohngebäude vorgesehene vereinfachte Sachwertverfahren Verwendung finden. Dabei sollte wie derzeit eine eigene Grundsteuermesszahl¹⁴ angesetzt werden.

2.3 Erhöhungen der Grundsteuerbelastung vorübergehend begrenzen

Durch die Reform der Grundsteuer könnte es in Einzelfällen zumindest prozentual zu massiven Erhöhungen der Grundsteuerbelastung kommen (auch wenn die Grundsteuer in Euro nicht sehr bedeutend

¹⁰ Alle 7 Jahre, § 221 Abs. 1 BewG-E.

¹¹ § 258 ff. BewG-E.

¹² Fuest C: Die neue Grundsteuer – eine verpasste Chance zur Steuervereinfachung. Öffentliche Anhörung im Finanzausschuss des Dt. Bundestags am 11. September 2019.

¹³ § 232 ff. BewG-E.

¹⁴ 14, 15 GrStG-E.

1 ist). Deshalb könnte in Erwägung gezogen werden, in den ersten Jahren die Änderung der Grundsteuer-
2 erbelastung zu begrenzen, z. B. auf maximal 20%/a. Schlagartige Erhöhungen der Grundsteuerbelas-
3 tung könnten dadurch vermieden werden. Der hierfür festzulegende maximale Änderungssatz könnte
4 jeweils von den Bundesländern oder den Gemeinden festgelegt werden.

5 2.4 Umlagefähigkeit der Grundsteuer begrenzen

6 Die Umlagefähigkeit der Grundsteuer im Rahmen der Betriebskostenverordnung sollte kurzfristig für neu
7 abgeschlossene Mietverträge aufgehoben werden. Mittelfristig sollte die Grundsteuer ausschließlich von
8 den Eigentümerinnen und Eigentümern getragen werden.

9 3 Länderfinanzausgleich nicht ausreichend geregelt

10 Für die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse ist der in Art. 107 GG zwingend vorgeschriebene
11 Länderfinanzausgleich¹⁵ von besonderer Bedeutung¹⁶:

- 12 • Bayern hat 2018 insgesamt 6,7 Mrd. € in den Länderfinanzausgleich hineingezahlt, Baden-Württem-
13 berg 3,1 Mrd. €, Hessen 1,6 Mrd. €.
- 14 • Zahlungen aus dem Länderfinanzausgleich haben im Wesentlichen die ostdeutschen Länder bekom-
15 men, insbesondere Berlin mit 4,4 Mrd. €.

16 Rund 4%¹⁷ des Länderfinanzausgleichs sind durch Unterschiede bei der Grundsteuer bedingt.

17 Ab 2020 werden der Länderfinanzausgleich in seiner jetzigen Form sowie der Umsatzsteuervorweg-
18 ausgleich zu einer Ausgleichsstufe zusammengefasst. Der Ausgleich der Finanzkraftunterschiede unter
19 den Ländern bleibt jedoch erhalten. Dabei wird die unterschiedliche Finanzkraft auf Gemeindeebene im
20 zukünftigen Ausgleichssystem stärker berücksichtigt, indem die Gemeindesteuern ab dem Jahr 2020 zu
21 75% statt wie bisher zu 64% berücksichtigt werden. Der Anteil der Grundsteuer am Länderfinanzaus-
22 gleich steigt damit auf über 4%.

23 Wie soll das im Gesetzentwurf für den Finanzausgleich vorgesehene "*bundesgesetzlich normierte Be-*
24 *wertungsrecht*"¹⁸ aussehen, wenn – wie vorgesehen – die einzelnen Bundesländer die Grundsteuer
25 nach unterschiedlichen Bewertungsverfahren erheben dürfen, also z.B. Bayern nach einem wertunab-
26 hängigen Modell, andere Bundesländer nach einem wertabhängigen Modell mit jeweils völlig unter-
27 schiedlichen Ergebnissen¹⁹? Hierzu geben weder der vorliegende Gesetzentwurf zur Änderung des
28 Grundgesetzes noch der Entwurf des Grundsteuer-Reformgesetzes eine Antwort.

29 Um zu vermeiden, dass die Wahl eines abweichenden Grundsteuermodells Auswirkungen auf den Län-
30 derfinanzausgleich hat und damit ungewollte Anreize entstehen, ist eine geeignete Anpassung des Fi-
31 nanzausgleichsgesetzes erforderlich.²⁰

32 **Fazit: Zwingend erforderlich ist eine gesetzliche Festlegung (möglichst auch im Grundge-**
33 **setz), dass durch eine länderspezifische Grundsteuergesetzgebung die Zahlungen in den**
34 **Länderfinanzausgleich unverändert bleiben.**

¹⁵ Zu den Grundprinzipien des Länderfinanzausgleichs siehe https://www.bundesfinanzministerium.de/Web/DE/Themen/Oeffentliche_Finzen/Foederale_Finanzbeziehungen/Laenderfinanzausgleich/laenderfinanzausgleich.html .

¹⁶ Zum Länderfinanzausgleich im Jahr 2018 siehe https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Oeffentliche_Finzen/Foederale_Finanzbeziehungen/Laenderfinanzausgleich/vorlaeufige-Abrechnung_2018.pdf;jsessionid=7784D53BBDDCOF7EB74D479AAE0BB7CE?__blob=publicationFile&v=1 .

¹⁷ 4% = 14.164.000 € (Realsteuerkraft der Grundsteuer A und B) bezogen auf 364.937.095 € (Finanzkraftmesszahl gesamt).
Quelle siehe Fn. 16. Insgesamt sind rund 20% durch Unterschiede in den kommunalen Steuern (v.a. bei der Gewerbesteuer und der hier relevanten Grundsteuer) bedingt: 72.618.468 € (Messzahl zum Ausgleich der Gemeindesteuereinnahmen) bezogen auf 364.937.095 € (Finanzkraftmesszahl gesamt). Quelle siehe Fn 16.

¹⁸ Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG). Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und SPD vom 25.06.2019, Drucksache 19/11085. Art. 17 Änderung des Finanzausgleichsgesetzes, § 8 Abs. 2 (2).

¹⁹ Siehe hierzu Jarass/Trautvetter: Grundsteuerreform – Wer gewinnt, wer verliert? Grundsteuerbelastung bei unterschiedlichen Grundsteuermodellen. Betriebsberater – BB, 31/2019, S. 1751-1760.

²⁰ Siehe hierzu Jarass LJ: Länderfinanzausgleich angemessen berücksichtigen. Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes (Artikel 72, 105 und 125b), BT-Drs. 19/1184, Öffentliche Anhörung im Finanzausschuss des Deutschen Bundestages am 11. November 2019.

4 Bewertung des Gesetzentwurfs zur Grundsteuer C

4.1 Grundsteuer C ist sehr kompliziert

Das Problem besteht darin, dass eine Kommune eine Wiese zum Bauland macht, wodurch der Wert des Grundstücks vervielfacht wird. Der Grundstückseigentümer bekommt so einen enormen und zudem leistungslosen Vermögenszuwachs geschenkt, der vielfach bei Verkauf auch noch steuerfrei gestellt werden kann. Von einer Lohnerhöhung nimmt der Staat hingegen durch Lohnsteuer und Sozialabgaben fast zwei Drittel weg.²¹

Vielfach lässt der Eigentümer aber das Grundstück liegen, weil unbebautes Bauland die beste Geldanlage ist. Deshalb müsste die Grundsteuer für unbebautes Bauland ein Vielfaches der normalen Grundsteuer betragen, sonst hätte sie keinen ausreichenden Effekt. Eine Kombination aus einem erhöhten Grundsteuerhebesatz – so wie es der Gesetzentwurf vorsieht – mit einer erhöhten Grundsteuermesszahl²² für unbebaute Grundstücke könnte vielleicht einen ausreichenden Effekt haben.

4.2 Baupflicht für neu ausgewiesene Baugrundstücke sinnvoll

Statt einer komplizierten Grundsteuer C sollte man den Gemeinden das Recht geben, zumindest für neu ausgewiesenes Bauland eine Baupflicht auferlegen zu können und zudem einen Teil des leistungslosen Wertzuwachses für Infrastrukturmaßnahmen nutzen zu können. Das wäre ein höchst einfaches und extrem wirkungsvolles Verfahren mit sehr großer Unterstützung in der Öffentlichkeit.

Anhang:

Jarass/Trautvetter: Grundsteuerreform – Wer gewinnt, wer verliert? Grundsteuerbelastung bei unterschiedlichen Grundsteuermodellen. Betriebsberater – BB, Heft 31/2019, 29. Juli 2019, S. 1751-1760.

²¹ Siehe Jarass/Obermair: Angemessene Unternehmensbesteuerung, BoD, 2017, S. 42ff.

²² So fordert z.B. der Antrag der Fraktion DIE LINKE vom 21. Februar 2019, BT-Drs. 19/7980, eine deutliche Erhöhung der Grundsteuermesszahl für unbebaute Grundstücke.

Prof. Dr. Lorenz J. Jarass und Christoph Trautvetter

Grundsteuerreform – Wer gewinnt, wer verliert?

Grundsteuerbelastung bei unterschiedlichen Grundsteuermodellen

Die Reform der Grundsteuer hat konkrete Form angenommen: Die Bundesregierung hat sich Mitte Juni 2019 auf einen Kompromiss bei der Grundsteuer geeinigt. Am 27.6.2019 fand die erste Lesung der drei vorgelegten Gesetzentwürfe statt. Standardmodell für die Grundsteuerreform ist das wertabhängige BMF-Grundsteuermodell. Die Länder erhalten die Option, davon z.B. mit einem wertunabhängigen Modell abzuweichen. Laut Gesetzentwurf sollen Steuerzahler insgesamt nicht höher als bislang belastet werden, falls die Kommunen ihre Hebesätze entsprechend anpassen. In jedem Fall wird es aber Gewinner und Verlierer geben. Der Beitrag erläutert anhand von Fallbeispielen für Wiesbaden die im BMF-Modell geplante Grundsteuer und vergleicht sie mit dem Kostenwertmodell, das 14 Bundesländer präferiert haben, dem reinen Bodenwertmodell und dem wertunabhängigen Flächenmodell von Bayern und Hamburg.

I. Grundsteuermodelle

1. Wertabhängige versus wertunabhängige Grundsteuermodelle

Bisher gab es in der politischen Diskussion zwei Modelltypen zur Reform der Grundsteuer, nämlich wertabhängige und wertunabhängige Grundsteuermodelle.¹

a) Wertabhängiges Grundsteuermodell

Das Kostenwertmodell² von 14 Bundesländern (außer Bayern und Hamburg) aus dem Jahr 2016 sah eine vom Immobilienwert abhängige Grundsteuer vor. Bemessung der Grundsteuer durch:

- Grundstückswert (Grundstücksfläche multipliziert mit dem jeweiligen Bodenrichtwert) und
- pauschalierter Gebäudewert (Gebäudefläche multipliziert mit einem Pauschalwert, korrigiert durch einen Altersabschlag).

Es war eine Länder-Kompetenz zur Bestimmung eigener Steuermesszahlen für Bodenwert und Gebäudewert vorgesehen.

b) Wertunabhängiges Grundsteuermodell

Das Modell von Bayern und Hamburg sah im Gegensatz zum Kostenwertmodell eine nicht vom Immobilienwert abhängige Grundsteuer vor. Bemessung der Grundsteuer durch:

- Grundstücksfläche (also keine Berücksichtigung des Verkehrswerts des Grundstücks) und
- Gebäudefläche (also kein Altersabschlag).

2. Derzeitige Erhebung der Grundsteuer verfassungswidrig

Bund und Länder konnten sich bis Anfang 2018 nicht auf ein gemeinsames Modell einigen. Das Bundesverfassungsgericht hat am 10.4.2018 die derzeitige Erhebung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und eine Frist zur Neuregelung bis 31.12.2019 gesetzt.

Wird die Grundsteuer bis dahin nicht reformiert, wird sie – ähnlich wie die Vermögenssteuer – ausgesetzt und darf ab 2020 bis zum Abschluss der Reform nicht mehr erhoben werden.³

3. BMF-Grundsteuermodell von 19.6.2019

Bundesfinanzminister *Olaf Scholz* hat wiederholt seine Präferenz für ein wertabhängiges Modell betont, da es nach seiner Meinung rechtsicher und sozial gerecht sei.⁴

Am 3.4.2019 wurde ein BMF-Referentenentwurf für ein Grundsteuer-Reformgesetz⁵ veröffentlicht und damit aus Sicht des BMF ein „zukunftsfähiges, einfach, transparent und nachvollziehbar ausgestaltetes Verwaltungsverfahren bei der Erhebung der Grundsteuer geschaffen“⁶.

Die Bundesregierung hat sich Mitte Juni 2019 auf einen Kompromiss bei der Grundsteuer geeinigt. Standardmodell ist das wertabhängige BMF-Grundsteuermodell vom 19.6.2019.⁷ Die Länder erhalten die Option, davon z.B. mit einem wertunabhängigen Modell abzuweichen.

II. Bestimmung des Grundsteuerwerts laut BMF-Modell

Das BMF-Modell bestimmt einen Grundsteuerwert statt – wie bisher – einen Einheitswert:

- Der Grundsteuerwert unbebauter Grundstücke ermittelt sich regelmäßig durch Multiplikation ihrer Fläche mit dem jeweiligen Bodenrichtwert.
- Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum sind – wie bisher – im Ertragswertverfahren zu bewerten (§ 250 Abs. 2 BewG-E).
- Für Geschäftsgrundstücke etc. erfolgt die Bewertung im Sachwertverfahren (§ 250 Abs. 3 BewG-E).

1 Jarass, 2018, 3041, 3042. Zu einer ausführlichen Darstellung der Grundsteuermodelle s. Jarass/Obermair, BoD, 2016, 221 ff.

2 Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes. Gesetzentwurf des Bundesrates vom 4.11.2016, BR-Drs. 515/16 (Beschluss).

3 BVerfG, 10.4.2018 – 1 BvL 11/14, ECLI:DE:BVerfG:2018:1s20180410.1bvl001114; s. dazu z.B. Broer/Jarass, 2018, 919.

4 S. z. B. Der Tagespiegel, 26.11.2018, abrufbar unter <https://www.tagesspiegel.de/politik/wert-statt-flaeche-wie-olaf-scholz-die-grundsteuer-reformieren-will/23683724.html> (Abruf: 20.6.2019).

5 Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz), Referentenentwurf des BMF, 3.4.2019.

6 GrRefG-RefE, 3.4.2019, A. Problem und Ziel, letzter Absatz.

7 Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG), Gesetzentwurf der Bundesregierung vom 21.6.2019, BT-Drs. 19/11085 (im Folgenden als BMF-Modell bezeichnet), abrufbar unter www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/FAQ/2019-06-21-faq-die-neue-grundsteuer.html (Abruf: 22.6.2019, das Abrufdatum gilt, sofern nicht anders angegeben, auch für alle folgenden Links). Zwei weitere Gesetzentwürfe betreffen die Änderung des Grundgesetzes (Art. 72, 105 und 125b), BT-Drs. 19/11084, sowie die Einführung einer Grundsteuer C zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung, BT-Drs. 19/11086. Wesentliche Unterschiede des Gesetzes zum BMF-Referentenentwurf vom 3.4.2019: – Geschäftsgrundstücke etc. sollen nun generell nach dem Sachwertverfahren bewertet werden (§ 250 Abs. 3 BewG-E). – Der Großstadtzuschlag von 10 % bei hohen Bodenrichtwerten ist entfallen.

In diesem Beitrag werden das Sachwertverfahren (§§ 258 ff. BewG-E) – wie auch die Grundsteuerbewertung von land- und forstwirtschaftlichem Vermögen (§§ 232 ff. BewG-E) – nicht weiter betrachtet.

1. Grundsteuerwert

a) Unbebaute Grundstücke

Grundsteuerwert für unbebaute Grundstücke (§ 247 BewG-E)

$$= \text{Grundstücksfläche} * \text{Bodenrichtwert} \quad (1)$$

b) Bebaute Grundstücke

Für das Ertragswertverfahren gilt (§ 252 BewG-E):

Grundsteuerwert (§ 252 BewG-E)

$$= \text{kapitalisierter Reinertrag} (\S 253 \text{ Abs. 2 BewG-E})$$

$$+ \text{abgezinster Bodenwert} (\S 257 \text{ BewG-E}) \quad (2)$$

$$\text{Grundsteuerwert ist mindestens 75\% des Bodenwerts} (\S 251 \text{ BewG-E}). \quad (3)$$

2. Kapitalisierter Reinertrag (§ 253 Abs. 2 BewG-E)

Kapitalisierter Reinertrag (§ 253 Abs. 2 BewG-E)

$$= \text{Reinertrag} (\S 253 \text{ Abs. 2 BewG-E}) * \text{Vervielfältiger} \\ (\S 253 \text{ Abs. 2, Anlage 37 BewG-E}). \quad (4)$$

Reinertrag

$$= \text{Rohertrag des Grundstücks} (\S 254 \text{ BewG-E})$$

$$- \text{Bewirtschaftungskosten} (\S 255 \text{ BewG-E}) \quad (5)$$

a) Rohertrag des Grundstücks

(1) Wohngrundstücke

Für Wohngrundstücke wird der Rohertrag bestimmt durch pauschale Nettokaltmieten, die gesetzlich festgelegt werden (§ 254, Anlage 39/I BewG-E) in Abhängigkeit von Bundesland, Gebäudeart (Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Mietwohngrundstück), Wohnfläche (bis 60 m², 60 bis 100 m², über 100 m²) und Baujahr (bis 1948, bis 1978, bis 1990, bis 2000, ab 2001).

Die Werte für die pauschale Nettokaltmiete variieren zwischen monatlich 5,03 €/m² (Sachsen-Anhalt, Zweifamilienhaus, Wohnfläche größer 100 m², Baujahr vor 1948) und 9,49 €/m² (Bayern, Wohnung, Wohnfläche kleiner 60 m², Baujahr nach 2001), zzgl. 35 € für Garage/Tiefgaragenstellplatz.

Zudem müssen Ab- und Zuschläge in Abhängigkeit von der für jede Gemeinde einheitlich festgelegten Mietniveaustufe berücksichtigt werden, z. B. bei Mietniveaustufe 1 ein Abschlag von 22,5%, bei Mietniveaustufe 6 ein Zuschlag von 32,5% (§ 254, Anlage 39/II BewG-E).

Beispiel zur Bestimmung des Rohertrags:

Einfamilienhaus in Wiesbaden, Baujahr 1996, Wohnfläche 200 m², 1 Einzelgarage

Rohertrag

$$= [\text{Nettokaltmiete für diesen Gebäudetyp in Hessen pauschal } 5,97 \text{ €/m}^2 * 200 \text{ m}^2 \\ + 32,5\% \text{ Zuschlag (Wiesbaden hat Mietniveaustufe 6)} + 35 \text{ € für Garage}]$$

$$* 12 \text{ Monate} = 19405 \text{ €/a}$$

(2) Geschäftsgrundstücke (z. B. Büro, Gewerbe)

Geschäftsgrundstücke etc. werden nun generell nach dem Sachwertverfahren bewertet (§ 250 Abs. 3 BewG-E).

Flächen in Wohngrundstücken (§ 249 Abs. 1 S. 1 bis 4.), „die zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, gelten als Wohnfläche. Für geschäftlich in Mietwohngrundstücken genutzte Flächen ist die für

Wohnungen mit einer Fläche unter 60 m² geltende monatliche Nettokaltmiete in €/m² Nutzfläche (ohne Zubehörräume) anzusetzen. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind diese Flächen zu der jeweiligen Wohnfläche zu addieren“ (§ 254, Anlage 39/I, BewG-E, S. 74).

b) Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind, ähnlich wie die Nettokaltmieten bei Wohngrundstücken, pauschal in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer (4 Altersklassen) und der Grundstücksart (5 Typen) anzusetzen (§ 255, Anlage 40 BewG-E).

Die Werte für die pauschalen Bewirtschaftungskosten variieren zwischen 18% des Rohertrags bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Geschäftsgrundstücken mit einer Restnutzungsdauer von über 60 Jahren und 31% bei Eigentumswohnungen mit Restnutzungsdauern bis zu 20 Jahren.

c) Vervielfältiger

Der Vervielfältiger ergibt sich in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz (§ 253 Abs. 2, Anlage 37 BewG-E). Die Werte für den Vervielfältiger variieren beim minimal anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 1,5%/a zwischen 0,985 bei einer Restnutzungsdauer von 1 Jahr und 46,41 bei einer Restnutzungsdauer von 80 Jahren. Beim maximal anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 6,0%/a variieren sie zwischen 0,94 bei einer Restnutzungsdauer von 1 Jahr und 16,51 bei einer Restnutzungsdauer von 80 Jahren.

(1) Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ergibt sich als Unterschiedsbetrag zwischen der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag (§ 253 Abs. 2 BewG-E).

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist pauschal festgelegt auf 80 Jahre für Wohngebäude und auf 30 bis 80 Jahre für sonstige Gebäude je nach Gebäudeart (§ 253 Abs. 2, Anlage 38 BewG-E). „Sind nach der Bezugfertigkeit des Gebäudes Veränderungen eingetreten, die die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes wesentlich verlängert haben, ist von einer der Verlängerung entsprechenden Restnutzungsdauer auszugehen. Die Restnutzungsdauer eines noch nutzbaren Gebäudes beträgt mindestens 30% der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer“ (§ 253 Abs. 2 BewG-E), für Wohngebäude also mindestens 24 Jahre.

(2) Liegenschaftszinssatz: ein Wolf im Schafspelz

Der Liegenschaftszinssatz gibt die Renditeerwartungen für die jeweilige Grundstücksart an, die für die Grundsteuer typisierend und pauschalierend vorgegeben werden⁸ (§ 256 BewG-E):

– 2,5%/a⁹ für Ein- und Zweifamilienhäuser abzgl. 0,1 Prozentpunkte für jede volle 100 €, die der Bodenrichtwert den Betrag von 500 €/m² übersteigt, mindestens aber 1,5%/a. Hierbei spielt es keine Rolle, ob das Haus durch den Eigentümer selbstgenutzt oder vermietet wird;

⁸ Laut Gesetzentwurf werden „grundstücksartbezogen marktübliche Liegenschaftszinssätze gesetzlich normiert“ (Begründung zu § 256 BewG-E). Der Liegenschaftszinssatz wird normalerweise nach § 193 Abs. 5 S. 2 Nr. 1 BauGB von Gutachterausschüssen basierend auf den erzielten Kaufpreisen und modellhaften Gewinnrechnungen nach detaillierten Gebäudemerkmalen differenziert errechnet, um die Markterwartungen zu erfassen. S. z. B. für Berlin: <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/daten-zur-wertermittlung/artikel.174905.php> (Abruf: 15.7.2019).

⁹ In § 256 BewG-E mit „Prozent“ bezeichnet, aber Zinssätze sind zeitraumbezogen, also muss es Prozent pro Jahr heißen, im Folgenden kurz mit %/a bezeichnet.

- 3,0%/a für Eigentumswohnungen (also für Wohnungen in einem in „Wohnungseigentum“ aufgeteiltem Haus) abzgl. 0,1 Prozentpunkte für jede volle 100 €, die der Bodenrichtwert den Betrag von 2000 €/m² übersteigt, mindestens aber 2,0%/a. Hierbei spielt es keine Rolle, ob die Wohnung durch den Eigentümer selbstgenutzt oder vermietet wird;
- 4,0%/a für Mietwohnungsgrundstücke (also Mietshäuser, die nicht in Eigentumswohnungen aufgeteilt sind (§ 249 Abs. 4 BewG-E)) mit bis zu 6 Wohnungen. Hierbei spielt es keine Rolle, ob eine oder mehrere Wohnungen durch den Eigentümer selbstgenutzt werden;
- 4,5%/a für Mietwohnungsgrundstücke mit mehr als 6 Wohnungen. Der im ersten Moment unscheinbare Liegenschaftszinssatz ist von größter Bedeutung für den kapitalisierten Reinertrag des Gebäudes. Je höher der Liegenschaftszinssatz ist, desto niedriger ist der Vervielfältiger, mit dem der Reinertrag multipliziert wird (Anlage 37 BewG-E). Ein ähnliches Ergebnis entsteht beim Bodenwert über den anschließend erläuterten Abzinsungsfaktor.

Der Liegenschaftszins wird bei Ein- und Zweifamilienhäusern und bei Eigentumswohnungen nach Lage differenziert, wodurch eine gute Lage durch den niedrigeren Liegenschaftszins und deshalb höheren Vervielfältiger höher bewertet wird, und zwar zusätzlich zum ohnehin in diesem Fall höheren Bodenwert. Wohnungen in nicht aufgeteilten Mietshäusern und Geschäftsgrundstücke werden hingegen generell niedriger und ohne Zuschlag für besonders gute Lagen besteuert.

Beispiel:

Bei einem neu gebauten Einfamilienhaus mit einem Bodenwert von über 1.500 €/m² (Liegenschaftszinssatz 1,5%/a) beträgt der Vervielfältiger 46,41, bei einer neu gebauten Wohnung in einem Mietwohnungsgrundstück mit mehr als 6 Wohnungen (Liegenschaftszinssatz 4,5%/a) beträgt der Vervielfältiger hingegen mit 21,57 weniger als die Hälfte.

Damit ist in diesem Beispiel trotz gleicher Wohnfläche (und unabhängig von der Grundstücksgröße) der ertragsbezogene Grundsteuerwert der Wohnung nur knapp halb so groß wie beim Einfamilienhaus.

3. Abgezinsten Bodenwert (§ 257 BewG-E)

$$\text{Abgezinsten Bodenwert (§ 257 BewG-E)} = \text{Bodenwert} * \text{Abzinsungsfaktor} \quad (6)$$

a) Bodenwert

$$\text{Bodenwert} = \text{Bodenrichtwert} * \text{Fläche (§ 247 BewG-E)} \quad (7)$$

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind zur Bestimmung des Bodenwerts Korrekturfaktoren zu berücksichtigen (Anlage 36 BewG-E). Z.B. wird der Bodenwert für Grundstücke mit weniger als 250 m² um 24 % erhöht, mit mehr als 2000 m² um 36 % vermindert.

Dies wird durch typischerweise auftretende Wertunterschiede in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße begründet.

b) Abzinsungsfaktor

Der Abzinsungsfaktor ergibt sich in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer (§ 253 Abs. 2 BewG-E) und dem Liegenschaftszinssatz (§ 256 BewG-E, Anlage 41 BewG-E).

Je höher der Liegenschaftszinssatz ist, desto niedriger ist der Abzinsungsfaktor (§ 257, Anlage 37 BewG-E), mit dem der Bodenwert multipliziert wird.

Dem Konzept des Abzinsungsfaktors liegt die Idee zugrunde, dass der Ertrag des Bodens während der Restnutzungsdauer schon durch die

Nettokaltniete berücksichtigt wird, sodass zur Vermeidung einer doppelten Berücksichtigung des Bodenwerts nur der Barwert des Bodens nach Ablauf der Restnutzungsdauer berücksichtigt werden darf. Dabei wird angenommen, dass der Bodenwert im Zeitablauf konstant bleibt.

Der Abzinsungsfaktor ist in Abhängigkeit von Restnutzungsdauer und Liegenschaftszins festgelegt und schwankt zwischen 0,9825 (Restnutzungsdauer 1 Jahr, Liegenschaftszinssatz 1,5%/a) und 0,0029 (Restnutzungsdauer 100 Jahre, Liegenschaftszinssatz 6%/a).

Durch den höheren Liegenschaftszinssatz für Wohnungen in nicht aufgeteilten Mietshäusern und für Gewerbeimmobilien ist der Abzinsungsfaktor niedriger, der abgezinsten Bodenwert dieser Objekte wird also im Vergleich zu Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen bei gleicher Größe und Bodenrichtwert deutlich niedriger angesetzt.

Beispiel:

Bei einem neu gebauten Einfamilienhaus mit einem Bodenwert von über 1.500 €/m² (Liegenschaftszinssatz 1,5%/a) beträgt der Abzinsungsfaktor 0,3039, bei einer neu gebauten Wohnung in einem Mietwohnungsgrundstück mit mehr als 6 Wohnungen (Liegenschaftszinssatz 4,5%/a) beträgt der Abzinsungsfaktor hingegen mit 0,0296 nur rund ein Zehntel.

Damit ist in diesem Beispiel trotz gleicher Grundstücksfläche (und unabhängig von der Wohnfläche) der bodenbezogene Grundsteuerwert der Wohnung nur weniger als ein Zehntel so groß wie beim Einfamilienhaus.

4. Grundsteuer

$$\text{Grundsteuer} = \text{Grundsteuerwert} * \text{Steuermesszahl} * \text{gemeindlicher Hebesatz} \quad (8)$$

a) Steuermessbetrag

$$\text{Steuermessbetrag (§ 13 GrStG)} = \text{Grundsteuerwert} * \text{Steuermesszahl} \quad (9)$$

Die Steuermesszahl soll zukünftig einheitlich 0,34 vom Tausend (§ 15 Abs. 1 GrStG-E) betragen, knapp ein Zehntel der aktuellen Steuermesszahl von 3,5 vom Tausend (§ 15 Abs. 1 GrStG).

Derzeit wird bei Einfamilienhäusern die Grundsteuer messzahl um bis zu einem Viertel reduziert,¹⁰ bei Zweifamilienhäusern um gut ein Zehntel.¹¹ Zukünftig soll (stattdessen) die Steuermesszahl für Wohnungen mit Förderzusage nach dem Wohnungsförderungsprogramm um ein Viertel verringert werden.

Eine Länderkompetenz für die Festlegung der Steuermesszahl ist im Gegensatz zum Kompromissmodell der 14 Länder aus 2016 nicht vorgesehen.

b) Gemeindlicher Hebesatz

Der Hebesatz wird von jeder Gemeinde nach eigenem Ermessen festgelegt (§ 25 GrStG). Er beträgt z.B. in Ingelheim (Böhringer!) nur 80 %, in Wiesbaden 475 % und in Berlin 810 %, zehnmal so hoch wie in Ingelheim und doppelt so hoch wie in Wiesbaden.

¹⁰ 2,6 statt 3,5 vom Tausend für die ersten 38 346,89 € des Einheitswerts.
¹¹ 3,1 statt 3,5 vom Tausend.

Tabelle 1: Grundsteuer für ein Einfamilienhaus in Wiesbaden mit einer Wohnfläche von 150 m²

	(1.1)	(1.2)	(2.1)	(2.2)	(3.1)	(3.2)	(4.1)	(4.2)
(1) Varianten für Wohnfläche, Grundstücksgröße, Bodenrichtwert, Alter								
(1.1) Wohnfläche [m ²]	150	150	150	150	150	150	150	150
(1.2) Grundstücksgröße [m ²]	200	200	200	200	1.000	1.000	1.000	1.000
(1.3) Bodenrichtwert [€/m ²]	300	300	1.500	1.500	300	300	1.500	1.500
(1.4) Alter [Jahre]	Neubau	≥56	Neubau	≥56	Neubau	≥56	Neubau	≥56
(2) Grundsteuerwert [€]	429.385	228.555	677.603	470.170	454.018	326.750	947.466	1.091.326
(3) Grundsteuer [€/a]	693	369	1.094	759	733	528	1.530	1.762

Tabelle 2: Grundsteuer für eine Wohnung in Wiesbaden mit einer Wohnfläche von 150 m² in einem nicht aufgeteilten Haus mit mehr als 6 Wohnungen

	(1.1)	(1.2)	(2.1)	(2.2)	(3.1)	(3.2)	(4.1)	(4.2)
(1) Varianten für Wohnfläche, Grundstücksgröße, Bodenrichtwert, Alter								
(1.1) Wohnfläche [m ²]	150	150	150	150	150	150	150	150
(1.2) Grundstücksgröße [m ²]	50	50	50	50	200	200	200	200
(1.3) Bodenrichtwert [€/m ²]	300	300	1.500	1.500	300	300	1.500	1.500
(1.4) Alter [Jahre]	Neubau	≥56	Neubau	≥56	Neubau	≥56	Neubau	≥56
(2) Grundsteuerwert [€]	293.466	287.991	295.242	308.853	294.798	303.638	301.902	387.086
(3) Grundsteuer [€/a]	474	465	477	499	476	490	488	625

Tabelle 3: Grundsteuer für eine Wohnung in Wiesbaden mit einer Wohnfläche von 50 m², Eigentumswohnung gegenüber Wohnung in einem nicht aufgeteilten Haus

	(1.1)	(1.2)	(2.1)	(2.2)	(3.1)	(3.2)	(4.1)	(4.2)
(1) Varianten für Wohnfläche, Grundstücksgröße, Bodenrichtwert, Alter								
(1.1) Wohnfläche [m ²]	50	50	50	50	50	50	50	50
(1.2) Grundstücksgröße [m ²]	20	20	20	20	50	50	50	50
(1.3) Bodenrichtwert [€/m ²]	300	300	1.500	1.500	300	300	1.500	1.500
(1.4) Alter [Jahre]	Neubau	≥56	Neubau	≥56	Neubau	≥56	Neubau	≥56
(2) Eigentumswohnung								
(2.1) Grundsteuerwert [€]	151.048	76.195	153.304	88.000	151.894	80.622	157.534	110.136
(2.2) Grundsteuer [€/a]	244	123	248	142	245	130	254	178
(3) Wohnung in einem nicht aufgeteilten Haus mit mehr als 6 Wohnungen								
(3.1) Grundsteuerwert [€]	118.773	71.411	119.483	79.755	119.039	74.540	120.815	95.402
(3.2) Grundsteuer [€/a]	192	115	193	129	192	120	195	154
(4) Eigentumswohnung im Verhältnis zur Wohnung im nicht aufgeteilten Haus								
(4.1) Grundsteuerwert [€]	127%	107%	128%	110%	128%	108%	130%	115%
(4.2) Grundsteuer [€/a]	127%	107%	128%	110%	128%	108%	130%	115%

III. Beispiele für die zukünftige Grundsteuer in Wiesbaden laut BMF-Modell

Wie erläutert, wird der Grundsteuerwert im üblicherweise angewandten Ertragswertverfahren wie folgt bestimmt (§ 252 BewG-E):

$$\text{Grundsteuerwert} = \text{Wohnfläche [m}^2\text{]} \cdot \text{Reinertrag [€/m}^2\text{]} \cdot \text{Vervielfältiger} + \text{Grundstücksfläche [m}^2\text{]} \cdot \text{Bodenwert [€/m}^2\text{]} \cdot \text{Abzinsungsfaktor} \quad (10)$$

Vervielfältiger und Abzinsungsfaktor werden dabei in Abhängigkeit unterschiedlichster Parameter bestimmt.

1. Einfamilienhaus und gleich große Wohnung in Wiesbaden

Tab. 1 zeigt die Grundsteuer für ein Einfamilienhaus in Wiesbaden mit einer Wohnfläche von 150 m² in Abhängigkeit von folgenden Parametern:

- Anteilige Grundstücksgröße 200 m², alternativ 1000 m².
 - Bodenrichtwert 300 €/m², alternativ 1.500 €/m².
 - Neubau (Alter 0 Jahre), Altbau (Alter ≥ 56 Jahre¹²).
- Bei einer Wohnfläche von jeweils 150 m² beträgt die Grundsteuer bei einem Neubau auf kleinem Grundstück mit niedrigem Bodenwert 693 €/a (Sp. 1.1), hingegen bei einem Neubau auf großem Grundstück und hohem Bodenwert 1.530 €/a (Sp. 4.1), also gut 2-mal so viel.¹³

Die Grundsteuer ist in den meisten Fällen bei einem Altbau deutlich niedriger als bei einem Neubau. Nur bei einem Altbau auf großem Grundstück mit hohem Bodenrichtwert ist die Grundsteuer höher als bei einem vergleichbaren Neubau (Sp. 4.2 versus Sp. 4.1). Bei Altbauten gehen nämlich rund 70%¹⁴ des Bodenwerts in den Grundsteuerwert ein, bei Neubauten hingegen nur rund 30%, was bei Altbauten zu einem deutlich höheren Grundsteuerwert bei einem relativ großen und teuren Grundstück führt.

Tab. 2 zeigt Grundsteuerwerte für eine Wohnung in Wiesbaden in einem nicht aufgeteilten Haus mit mehr als 6 Wohnungen, zum einen für eine anteilige Grundstücksgröße von 50 m², zum anderen von 200 m² wie in Tab. 1, Sp. (1.1) bis (2.2).

Die Grundsteuer beträgt bei einer Wohnfläche von wiederum jeweils 150 m² für alle Varianten, also unabhängig von Bodenrichtwert und Grundstücksgröße, zwischen 465 €/a und 499 €/a. Nur beim Altbau mit relativ großem und teurem Grundstück¹⁵ ist die Grundsteuer mit 625 €/a (Sp. 4.2) etwas höher. Bei Neubauten gehen nämlich hier nur rund 3%¹⁶ des Bodenwerts in den Grundsteuerwert ein, bei Altbauten hingegen mit rund 35% das gut 11-Fache, was bei dem in diesem Fall relativ großen und teuren Grundstück zu einem deutlich höheren Grundsteuerwert bei einem Altbau führt.

2. Eigentumswohnung und gleich große Wohnung in einem nicht aufgeteilten Haus in Wiesbaden

In Tab. 3¹⁷ sind einige Beispiele für eine Wohnung in Wiesbaden mit einer Wohnfläche von 50 m² dargestellt.

Die Grundsteuer beträgt bei einer Eigentumswohnung für alle Neubauvarianten rund 250 €/a (Z. 2.2, Sp. 1.1 bis 4.1), hingegen für eine

12 Baujahr des Gebäudes 1949 bis 1978 laut Anlage 39, BewG-E, S. 72.
 13 In den Innenstadtlagen der großen Städte werden teilweise noch sehr viel höhere Bodenrichtwerte bis über 10 000 €/m² erreicht.
 14 S. Tab. A1, Z. (3.3) im Anhang (abrufbar unter BBL2019-1754-1): Der Abzinsungsfaktor für den Bodenwert beträgt beim Altbau 0,6995, weshalb beim Neubau 69,95% des Bodenwerts in den Grundsteuerwert eingehen, hingegen nur 0,3039 beim Neubau, weshalb beim Neubau nur 30,39% des Bodenwerts in den Grundsteuerwert eingehen. Wie beim Abzinsungsfaktor schon erläutert, wird zur Vermeidung einer doppelten Berücksichtigung des Bodenwerts nur der Barwert des Bodens nach Ablauf der Restnutzungsdauer berücksichtigt.
 15 Tab. 2, Sp. (2.2).
 16 Der Abzinsungsfaktor für den Bodenwert beträgt beim Neubau 0,0296, weshalb hier nur 2,96% des Bodenwerts in den Grundsteuerwert eingehen, hingegen beim Altbau 0,3477, weshalb beim Altbau 34,77% des Bodenwerts in den Grundsteuerwert eingehen.
 17 S. hierzu Tab. A3 bis A5 im Anhang (abrufbar unter BBL2019-1754-1).

gleich große Wohnung in einem nicht aufgeteilten Haus mit rund 195 €/a (Z. 3.2, Sp. 1.2 bis 4.2) etwa 55 €/a weniger.

Für die Altbauvarianten variiert die Grundsteuer im Gegensatz dazu erheblich. Für eine Eigentumswohnung liegt sie zwischen 123 €/a (Z. 2.2, Sp. 1.2) und 178 €/a (Z. 2.2, Sp. 4.2), für eine gleich große Wohnung in einem nicht aufgeteilten Haus zwischen 115 €/a (Z. 3.2, Sp. 1.2) und 154 €/a (Z. 3.2, Sp. 4.2).

Woher kommen die Unterschiede?

- Die Grundsteuer ist bei den Neubauvarianten deutlich höher, weil hier wegen der längeren Restnutzungsdauer der Barwert des Reinertrags gut doppelt so hoch¹⁸ ist.
- Bei Neubauten geht der Grundstückswert nur zu weniger als einem Zehntel in den Grundsteuerwert ein,¹⁹ bei Altbauten hingegen bis zur Hälfte, was bei einem relativ großen und teuren Grundstück zu einem deutlich höheren Grundsteuerwert führt.

Bei gleicher Wohnfläche, gleicher anteiliger Grundstücksgröße und gleichem Bodenrichtwert ist die Grundsteuer bei einer Eigentumswohnung wegen des hier niedriger angesetzten Liegenschaftszinssatzes bei einem Neubau gut ein Viertel höher (Z. 4.2, Sp. 1.1 bis 4.1) als bei einer Wohnung in einem nicht aufgeteilten Wohnhaus, bei einem Altbau gut ein Zehntel höher (Z. 4.2, Sp. 1.2 bis 4.2). Dabei spielt es keine Rolle, ob die Wohnung durch den Eigentümer selbstgenutzt oder vermietet ist.

3. Wer zahlt beim BMF-Modell mehr Grundsteuer, wer weniger?

Bei der Grundsteuerreform geht es um die relative Verteilung der Grundsteuerbelastung innerhalb einer Gemeinde. Deshalb spielen nur Unterschiede in den Bewertungsfaktoren innerhalb einer Gemeinde eine Rolle, nicht zwischen einzelnen Gemeinden. Z. B. ist es bei einer wertorientierten Grundsteuer für den Wiesbadener Grundstücksbesitzer völlig unerheblich, dass im benachbarten Taunusstein die Bodenrichtwerte deutlich niedriger sind.

Wenn die Grundsteuerreform – wie angekündigt – aufkommensneutral innerhalb einer Gemeinde sein soll, muss die Gemeinde ihren Grundsteuerhebesatz anpassen. Trotzdem werden einzelne Grundstücksbesitzer dann mehr und andere weniger Grundsteuer zahlen.

– Grundsteuer für große und teure Grundstücke zukünftig höher

Für relativ große Grundstücke muss beim BMF-Modell zukünftig mehr Grundsteuer gezahlt werden, da beim bisherigen Einheitswertverfahren der Bodenwert nur wenig eingeht.²⁰

So würde laut Tab. 1 die Grundsteuer in Wiesbaden für ein neu gebautes Einfamilienhaus bei jeweils gleicher Wohnfläche von 150 m² bei einem großem Grundstück und hohem Bodenwert gut 2-mal (Sp. 4.1 versus 1.1) so hoch sein wie bei einem kleinen Grundstück und niedrigem Bodenwert, hingegen bei einem Altbau knapp 5-mal so hoch (Sp. 4.2 versus 1.2).

– Grundsteuer für eine Eigentumswohnung zukünftig höher als für eine Wohnung in einem nicht aufgeteilten Haus

Bisher wurden Wohnungen in aufgeteilten Häusern („Eigentumswohnung“) und in nicht aufgeteilten Häusern gleich bewertet. Zukünftig muss laut Tab. 3 trotz gleicher Wohnfläche, gleicher anteiliger Grundstücksgröße und gleichem Bodenrichtwert für eine neu gebaute Eigentumswohnung rund ein Viertel mehr Grundsteuer bezahlt werden

als für eine neu gebaute Wohnung in einem nicht aufgeteilten Wohnhaus, bei Altbau-Eigentumswohnungen rund ein Zehntel mehr. Hierbei spielt es keine Rolle, ob die Wohnung durch den Eigentümer selbstgenutzt oder vermietet ist.

– Neubau versus Altbau

Bei Neubauten geht der Grundstückswert sehr viel weniger in den Grundsteuerwert ein als bei Altbauten, was bei Altbauten auf größeren und teureren Grundstücken zu einer im Vergleich zu Neubauten stärkeren Grundsteuerbelastung führt.

– Einfamilienhaus versus Wohnung

Tab. 4²¹ zeigt einen Vergleich der zukünftigen Grundsteuern in Wiesbaden für ein Einfamilienhaus (s. Tab. 1) und eine Wohnung in einem nicht aufgeteilten Haus mit mehr als 6 Wohnungen (s. Tab. 2) mit jeweils gleicher Wohnfläche und gleicher (anteiliger) Grundstücksgröße für unterschiedliche Bodenrichtwerte und unterschiedliches Alter.

Tabelle 4: Vergleich der Grundsteuern für ein Einfamilienhaus und eine Wohnung in Wiesbaden mit jeweils gleicher Wohnfläche und gleicher Grundstücksgröße

	(1.1)	(1.2)	(2.1)	(2.2)
(1) Varianten für Wohnfläche, Grundstücksgröße, Bodenrichtwert, Alter				
(1.1) Wohnfläche [m ²]	150	150	150	150
(1.2) Grundstücksgröße [m ²]	200	200	200	200
(1.3) Bodenrichtwert [€/m ²]	300	300	1.500	1.500
(1.4) Alter [Jahre]	Neubau	≥56	Neubau	≥56
(2) Grundsteuer Einfamilienhaus gegenüber Wohnung	46%	-25%	124%	21%

Für Wohnungen werden im BMF-Modell etwas höhere pauschale Nettokaltmieten angesetzt als für Einfamilienhäuser, wodurch der Grundsteuerwert von Wohnungen etwas erhöht wird. Andererseits haben Wohnungen einen höheren Liegenschaftszins und damit sowohl einen niedrigeren Vervielfältiger für den jährlichen Reinertrag als auch einen niedrigeren Abzinsungsfaktor für den Bodenwert, was den Grundsteuerwert im Vergleich zu den Einfamilienhäusern deutlich reduziert.

Bei gleicher Wohnfläche, Grundstücksgröße²² und Bodenrichtwert müssen deshalb Einfamilienhäuser nach dem BMF-Modell deutlich mehr Grundsteuer bezahlen, bei einem Neubau mit hohem Bodenrichtwert mehr als das Doppelte. Nur bei einem Altbau und niedrigem Bodenrichtwert ist die Grundsteuer beim Einfamilienhaus etwas niedriger.

18 S. Tab. A4 bzw. A5, Z. (2.7) im Anhang (abrufbar unter BBL2019-1754-1).

19 Der Abzinsungsfaktor für den Bodenwert beträgt beim Neubau 0,0940 (Eigentumswohnung, Tab. A4, Z. (3.3) im Anhang) bzw. 0,0296 (Wohnung in einem nicht aufgeteilten Haus, Tab. A5, Z. (3.3) im Anhang), weshalb hier nur 9,40% bzw. 2,96% des Bodenwerts in den Grundsteuerwert eingehen, hingegen beim Altbau 0,4919 bzw. 0,3477, bei dem also 49,19% bzw. 34,77% des Bodenwerts in den Grundsteuerwert eingehen.

20 Beim grundsätzlich angewendeten Ertragswertverfahren, § 76 Abs. 1 BewG; zudem werden unbebaute, aber voll erschlossene Grundstücke in der Praxis meist nur mit dem Preis für Garten- oder Ackerland bewertet. Nur beim Sachwertverfahren, das laut § 76 Abs. 2 BewG in Ausnahmefällen angewendet wurde, wird der Bodenwert wesentlich berücksichtigt (§ 83 BewG).

21 S. Tab. A7 im Anhang (abrufbar unter BBL2019-1754-1).

22 Wohnungen haben normalerweise eine kleinere anteilige Grundstücksfläche als Einfamilienhäuser.

IV. Vergleich der Grundsteuerbelastung bei unterschiedlichen Grundsteuermodellen

1. Untersuchte Grundsteuermodelle

Alle Modelle bestimmen eine Grundsteuer-Bemessungsgrundlage nach folgender Gleichung, mit jeweils unterschiedlicher Gewichtung und Pauschalierung:

$$\begin{aligned} &\text{Grundsteuer-Bemessungsgrundlage} = \\ &\text{Wohn/Nutzfläche [m}^2\text{]} * \text{Ertrag [€/m}^2\text{]} + \\ &\text{Grundstücksfläche [m}^2\text{]} * \text{Bodenwert [€/m}^2\text{]} \end{aligned} \quad (11)$$

Tab. 5 vergleicht die in den einzelnen Modellen berücksichtigten Parameter.

Tabelle 5: Vergleich der Grundsteuermodelle

	(1) BMF- Modell	(2) Kostenwert- modell	(3) Bodenwert- modell	(4) Flächen- modell
(1) Wohnfläche	x	x		x
(2) Ertrag	x	x		
(3) Grundstücksfläche	x	x	x	x
(4) Bodenwert	x	x	x	

a) BMF-Modell

Das BMF-Modell bestimmt den Ertrag – wie in Kap. II. 2. erläutert – als kapitalisierten Reinertrag und den Bodenwert – wie in Kap. II. 3. erläutert – als abgezinsten Bodenwert. Die Summe wird mit einer einheitlichen Grundsteuermesszahl multipliziert. Die resultierenden Grundsteuern sind für eine Reihe von Beispielen in den Tab. 1 bis 4 dargestellt. Für dieselben Beispiele soll im Folgenden die Grundsteuerbelastung für die anderen in der politischen Diskussion befindlichen Modelle abgeschätzt werden.

b) Kostenwertmodell der 14 Bundesländer

Das bereits ganz zu Beginn erwähnte Kostenwertmodell²³ der 14 Bundesländer bestimmt den Ertrag durch Pauschalherstellungskosten, korrigiert durch einen Altersabschlag. Z.B. werden für unterkellerte Ein- und Zweifamilienhäuser für Baujahre vor 1995 650 €/m² angesetzt,²⁴ 750 €/m² für Baujahre zwischen 1995 und 2004 und 900 €/m² ab 2005. Für Mehrfamilienhäuser werden mit 680 €/m², 780 €/m² und 935 €/m² geringfügig höhere Werte angesetzt. Die genannten Werte werden proportional zum Alter des Hauses gemindert, wobei von einer Nutzungsdauer von 70 Jahren ausgegangen wird, mindestens aber von 21 Jahren. Diese Werte werden für den folgenden Vergleich verwendet. Der Bodenwert wird durch den Bodenrichtwert bestimmt. Eine neue Grundsteuermesszahl sollte erst später festgelegt werden und bleibt deshalb bei den folgenden Berechnungen unberücksichtigt.²⁵

Beim Kostenwertmodell resultiert grundsätzlich eine sehr ähnliche Grundsteuer wie bei einem vereinfachten Sachwertverfahren (§ 258 ff. BewG-E).

c) Bodenwertmodell

Das Bodenwertmodell²⁶ lässt im Gegensatz zum Kostenwertmodell Wohn/Nutzfläche und Ertrag bei der Bestimmung der Grundsteuer unberücksichtigt, vielmehr werden nur Grundstücksfläche und Bodenrichtwert berücksichtigt.

d) Flächenmodell von Bayern und Hamburg

Das Flächenmodell sieht eine wertunabhängige Grundsteuer nach dem Äquivalenzprinzip vor. Ertrag und Bodenwert bleiben bei der Bestimmung der Grundsteuer unberücksichtigt. Die für Wohnzwecke genutzten Gebäudeflächen werden mit einer Äquivalenzzahl von 0,20 €/m² multipliziert, nicht für Wohnzwecke genutzte Gebäudeflächen mit 0,40 €/m², die Grundstücksfläche mit 0,02 €/m².

2. Grundsteuerbelastung bei unterschiedlichen Grundsteuermodellen

Für die im vorstehenden Abschnitt III. gezeigten Beispielfälle soll nun die bei den einzelnen Grundsteuermodellen resultierende Grundsteuer bestimmt werden. Die Berechnung der Grundsteuer laut Kostenwertmodell, Bodenwertmodell und reinem Flächenmodell ist wegen der Einfachheit dieser Modelle leicht.

Für das BMF-Modell laut Referentenentwurf wurde die Grundsteuer für Wiesbaden für jeweils 8 Kombinationen aus Grundstücksgröße, Bodenrichtwert und Alter berechnet, und zwar für ein Einfamilienhaus mit 150 m² Wohnfläche, für eine Wohnung in einem nicht aufgeteilten Wohnhaus mit 50 m² Wohnfläche, alternativ mit 150 m² Wohnfläche und für eine Eigentumswohnung mit 50 m² Wohnfläche. Insgesamt sind das 32 Beispielfälle. Durch geeignete Normierung²⁷ wird sichergestellt, dass die Summe des Grundsteueraufkommens aus den 32 Beispielfällen in allen Modellen gleich hoch ist. Damit erhält man einen ganz guten Eindruck²⁸ von den relativen Belastungswirkungen der einzelnen Modelle.

Die letztlich zu zahlende Grundsteuer hängt vom Umfang der Anpassung des Hebesatzes ab.²⁹ Für einen ersten Eindruck wird später in Tab. 8 ein Vergleich der derzeitigen mit der zukünftigen Grundsteuer für drei Beispielimmobilen in Wiesbaden gezeigt.

a) Einfamilienhaus

Tab. 6 auf S. 1757 zeigt einen Vergleich der Grundsteuer bei den einzelnen Modellen für ein Einfamilienhaus in Wiesbaden.

– Neubau eines Einfamilienhauses mit 150 m² Wohnfläche:

– Bei einem kleinem Grundstück mit niedrigem Bodenrichtwert beträgt die Grundsteuer beim BMF-Modell 693 €/a (Sp. 1.1). Beim Kostenwertmodell ist die Grundsteuer um 46 % niedriger, beim Bodenwertmodell um 78 % niedriger und beim Flächenmodell um 8 % niedriger als beim BMF-Modell.

– Hingegen beträgt die Grundsteuer bei einem großem Grundstück mit hohem Bodenrichtwert beim BMF-Modell 1.530 €/a (Sp. 4.1). Beim Kostenwertmodell ist die Grundsteuer um 103 % höher, also rund doppelt so hoch, beim Bodenwertmodell um 145 % höher (al-

23 Deutscher Bundesrat, Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes. BR-Drs. 515/16 (Beschluss) vom 4.11.2016.

24 Gesetzentwurf des Bundesrates vom 4.11.2016, Anlage 36.

25 Gesetzentwurf des Bundesrates vom 4.11.2016, Entschließung.

26 Grundsteuer: Zeitgemäß! Ein bundesweiter Aufruf zur Grundsteuerreform, 2018, abrufbar unter <http://www.grundsteuerreform.net> (Abruf: 15.7.2018). Kempny/Löhr, Zur Grundsteuerreform – Grundzüge eines Bodenwertsteuergesetzes, DStR 2019, 537 ff.

27 Für die 32 Beispielfälle wird im ersten Schritt die Summe der Grundsteuern für jedes der 4 Grundsteuermodelle bestimmt. Daraus lässt sich z.B. für das Kostenwertmodell ein Normierungsfaktor bestimmen, nämlich: Summe der Grundsteuern laut BMF-Modell dividiert durch Summe der Grundsteuern laut Kostenwertmodell. Durch Multiplikation aller für die 32 Beispielfälle laut Kostenwertmodell bestimmten Grundsteuern mit diesem Normierungsfaktor ist sichergestellt, dass die Summe der so normierten Grundsteuern laut Kostenwertmodell genauso groß wird wie die Summe der Grundsteuern laut BMF-Modell. Genauso werden auch für das Bodenwertmodell und das reine Flächenmodell Normierungsfaktoren und normierte Grundsteuern bestimmt.

28 Für statistisch belastbare Ergebnisse bräuchte man eine repräsentative Stichprobe von mindestens einigen Hundert realen Fällen aus Wiesbaden.

29 Für eine aufkommensneutrale Grundsteuerreform ist eine Anpassung des örtlichen Hebesatzes erforderlich, die in den einzelnen Modellen unterschiedlich ist.

Tabelle 6: Grundsteuer für ein Einfamilienhaus mit 150 m² Wohnfläche in Wiesbaden für unterschiedliche Grundsteuermodelle

	(1.1)	(1.2)	(2.1)	(2.2)	(3.1)	(3.2)	(4.1)	(4.2)
(1) Varianten für Wohnfläche, Grundstücksgröße, Bodenrichtwert, Alter								
(1.1) Wohnfläche [m ²]	150	150	150	150	150	150	150	150
(1.2) Grundstücksgröße [m ²]	200	200	200	200	1.000	1.000	1.000	1.000
(1.3) Bodenrichtwert [€/m ²]	300	300	1.500	1.500	300	300	1.500	1.500
(1.4) Alter [Jahre]	Neubau	≥56	Neubau	≥56	Neubau	≥56	Neubau	≥56
(2) Grundsteuer								
(2.1) BMF-Modell [€/a]	693	369	1.094	759	733	528	1.530	1.762
(2.2) Kostenwertmodell [€/a]	371	170	828	627	828	627	3.113	2.912
(2.2a) gegenüber BMF-Modell	-46%	-54%	-24%	-17%	13%	19%	103%	65%
(2.3) Bodenwertmodell [€/a]	150	150	750	750	750	750	3.752	3.752
(2.3a) gegenüber BMF-Modell	-78%	-59%	-31%	-1%	2%	42%	145%	113%
(2.4) Flächenmodell [€/a]	635	635	635	635	933	933	933	933
(2.4a) gegenüber BMF-Modell	-8%	72%	-42%	-16%	27%	77%	-39%	-47%

Tabelle 7: Grundsteuer für eine Wohnung mit 150 m² Wohnfläche in einem nicht aufgeteilten Haus in Wiesbaden für unterschiedliche Grundsteuermodelle (Bodenrichtwert 300 €/m² bzw. 1.500 €/m²)

	(1.1)	(1.2)	(2.1)	(2.2)	(3.1)	(3.2)	(4.1)	(4.2)
(1) Varianten für Wohnfläche, Grundstücksgröße, Bodenrichtwert, Alter								
(1.1) Wohnfläche [m ²]	150	150	150	150	150	150	150	150
(1.2) Grundstücksgröße [m ²]	50	50	50	50	200	200	200	200
(1.3) Bodenrichtwert [€/m ²]	300	300	1.500	1.500	300	300	1.500	1.500
(1.4) Alter [Jahre]	Neubau	≥56	Neubau	≥56	Neubau	≥56	Neubau	≥56
(2) Grundsteuer								
(2.1) BMF-Modell [€/a]	474	465	477	499	476	490	488	625
(2.2) Kostenwertmodell [€/a]	296	87	410	201	381	173	838	629
(2.2a) gegenüber BMF-Modell	-38%	-81%	-14%	-60%	-20%	-65%	72%	1%
(2.3) Bodenwertmodell [€/a]	38	38	188	188	150	150	750	750
(2.3a) gegenüber BMF-Modell	-92%	-92%	-61%	-62%	-68%	-69%	54%	20%
(2.4) Flächenmodell [€/a]	579	579	579	579	635	635	635	635
(2.4a) gegenüber BMF-Modell	22%	24%	21%	16%	33%	29%	30%	2%

so weit mehr als doppelt so hoch), beim Flächenmodell hingegen um 39% niedriger als beim BMF-Modell.

– Altbau eines Einfamilienhauses mit 150 m² Wohnfläche:

– Bei einem kleinem Grundstück mit niedrigem Bodenrichtwert beträgt die Grundsteuer beim BMF-Modell 369 €/a (Sp. 1.2). Beim Kostenwertmodell ist die Grundsteuer um 54% niedriger, beim Bodenwertmodell um 59% niedriger, beim Flächenmodell um 72% höher als beim BMF-Modell.

– Hingegen beträgt die Grundsteuer bei einem großem Grundstück mit hohem Bodenrichtwert beim BMF-Modell 1.762 €/a (Sp. 4.2). Beim Kostenwertmodell ist die Grundsteuer nun um 65% höher, beim Bodenwertmodell um 113% höher (also gut doppelt so hoch), hingegen beim Flächenmodell um 47% niedriger als beim BMF-Modell.

b) Wohnung

Beim BMF-Modell ist relevant, ob die betrachtete Wohnung in einem aufgeteilten Haus (Eigentumswohnung) oder in einem nicht aufgeteilten Haus³⁰ liegt. Die Unterschiede wurden schon in Tab. 3 gezeigt. Bei den anderen 3 Modellen ist dieser Umstand irrelevant.

Tab. 7 gibt einen Vergleich der Grundsteuer für eine Wohnung mit 150 m² Wohnfläche in einem nicht aufgeteilten Haus in Wiesbaden

bei dichter Bebauung für unterschiedliche Grundstücksgrößen und Bodenrichtwerte von 300 €/m² sowie alternativ 1.500 €/m².

– Neubau einer Wohnung mit 150 m² Wohnfläche:

– Bei einem kleinen Grundstück mit niedrigem Bodenrichtwert beträgt die Grundsteuer beim BMF-Modell 474 €/a (Sp. 1.1). Beim Kostenwertmodell ist die Grundsteuer um 38% niedriger, beim Bodenwertmodell um 92% niedriger, hingegen beim Flächenmodell um 22% höher als beim BMF-Modell.

– Bei einem großen Grundstück mit hohem Bodenrichtwert beträgt die Grundsteuer beim BMF-Modell 488 €/a (Sp. 4.1). Beim Kostenwertmodell ist die Grundsteuer nun um 72% höher, beim Bodenwertmodell um 54% höher und beim Flächenmodell um 30% höher als beim BMF-Modell.

– Altbau einer Wohnung mit 150 m² Wohnfläche:

– Bei einem kleinen Grundstück mit niedrigem Bodenrichtwert beträgt die Grundsteuer beim BMF-Modell 465 €/a (Sp. 1.2). Beim Kostenwertmodell ist die Grundsteuer um 81% niedriger, beim Bodenwertmodell um 92% niedriger, hingegen beim Flächenmodell um 24% höher als beim BMF-Modell.

– Bei einem großen Grundstück mit hohem Bodenrichtwert beträgt die Grundsteuer beim BMF-Modell 488 €/a (Sp. 4.2). Beim Kostenwertmodell und beim Flächenmodell ist die Grundsteuer fast genauso hoch, beim Bodenwertmodell um 20% höher.

Bei sehr viel höheren Bodenrichtwerten, wie sie in bevorzugten Lagen in Großstädten³¹ mittlerweile üblich sind, wird beim BMF-Modell der Grundsteuerwert ausschließlich durch 75% des Bodenwerts bestimmt.

c) Haus vs. Wohnung

Die geringste Differenz zwischen Haus und Wohnung ergibt sich aus dem Flächenmodell. Wegen der normalerweise geringeren anteiligen Grundstücksgröße bevorzugt das Bodenwertmodell Wohnungen am stärksten. Beim Kostenwertmodell und beim BMF-Modell (s. Tab. 4) sind Wohnungen in den meisten Fällen ebenfalls günstiger als Häuser, aber nicht im gleichen Ausmaß wie beim Bodenwertmodell.

3. Veränderung zum Status quo

Ein verlässlicher Vergleich der verschiedenen Modelle mit dem Status quo ist nicht möglich, weil weder das BMF noch die Finanzministerien der Länder bisher Daten über die derzeitigen Grundsteuerwerte einzelner Objekte veröffentlicht haben.³²

30 Die Berechnung erfolgt in Tab. 7 wie in Tab. 2 für ein nicht aufgeteiltes Haus mit mehr als 6 Wohnungen.

31 Z. B. in Berlin, Friedrichshain-Kreuzberg 3.300 €/m² bis 5.000 €/m², in Berlin, Prenzlauer Berg, Kollwitzstraße („BioHipster“ in Zentrumsnähe) 6.500 €/m², einzelne Lagen an der Spree 10.000 €/m².

32 Zu einer beispielhaften Berechnung für einige Objekte s. z. B. Bund der Steuerzahler, Der Steuerzahler, 6/2019, 12 ff. Allerdings wird in dieser Untersuchung der örtliche Hebesatz für jeden einzelnen Steuerpflichtigen so verändert, dass für jeden Steuerpflichtigen die Grundsteuer unverändert bleibt. Das mag erste Einblicke geben, ist aber in der Praxis nicht möglich.

Tabelle 8: **Derzeitige und zukünftige Grundsteuer für drei konkrete Immobilien in Wiesbaden**

	(1)	(2)	(3)	(4)
(1) Varianten für Wohnfläche, Grundstücksgröße, Bodenrichtwert, Alter				
	Zweifamilienhaus	Eigentumswohnung	Eigentumswohnung	Alle Modelle wurden auf die Summe des derzeitigen Grundsteueraufkommens normiert.
(1.1) Wohnfläche [m ²]	308,60	106,05	57,16	
(1.2) Grundstücksgröße [m ²]	656	231	130	
(1.3) Bodenrichtwert [€/m ²]	1.000	1.000	1.600	
(1.4) Alter 2022 [Jahre]	26	26	60	
(2) Grundsteuer				Summe
(2.1) Derzeit [€/a]	1.039	413	139	1.591
(2.2) BMF-Modell [€/a]	1.064	316	211	1.591
(2.2a) gegenüber derzeit	2%	-24%	52%	
(2.3) Kostenwertmodell [€/a]	978	345	268	1.591
(2.3a) gegenüber derzeit	-6%	-16%	93%	
(2.4) Bodenwertmodell [€/a]	953	336	302	1.591
(2.4a) gegenüber derzeit	-8%	-19%	118%	
(2.5) Flächenmodell [€/a]	1.038	358	195	1.591
(2.5a) gegenüber derzeit	0%	-13%	40%	

Tab. 8 zeigt die derzeitige Grundsteuer und die beim BMF-Modell resultierende zukünftige Grundsteuer³³ für drei konkrete Immobilien in Wiesbaden, für die den Autoren die derzeitige Grundsteuer bekannt ist. Sie sind allerdings nicht repräsentativ für Wiesbaden, weil alle drei betrachteten Immobilien auf (anteilig) relativ großen und teuren Grundstücken stehen.

Ergebnis:

- Beim Zweifamilienhaus gibt es keine größeren Änderungen: Die Grundsteuer ist beim BMF-Modell nur 2% höher als derzeit, beim Kostenwertmodell um 6% niedriger, beim Bodenwertmodell um 8% niedriger und beim Flächenmodell unverändert.
- Bei der größeren Eigentumswohnung hingegen sinkt die Grundsteuer bei allen betrachteten Modellen: Die Grundsteuer ist beim BMF-Modell um 24% niedriger, beim Kostenwertmodell um 16% niedriger, beim Bodenwertmodell um 19% niedriger und beim Flächenmodell um 13% niedriger.
- Bei der kleineren (und deutlich älteren) Eigentumswohnung hingegen steigt die Grundsteuer in allen Modellen deutlich: Beim BMF-Modell um 52%, beim Kostenwertmodell um 93%, beim Bodenwertmodell um 118% und beim Flächenmodell um 40%.

Dies ist nur eine beispielhafte Berechnung für drei Wohnungen. Für statistisch aussagekräftige Untersuchungen benötigt man eine deutlich größere und für den Wohnungsbestand in Wiesbaden repräsentative Stichprobe.

V. Wie könnte es weitergehen?

1. Aufhebung der Blockade zwischen den Bundesländern

Noch Anfang Juni 2019 gab es eine Blockade zwischen den Anhängern einer wertorientierten³⁴ und einer wertunabhängigen Grundsteuer (vor allem Bayern und Hamburg).

Die Bundesregierung hat sich Mitte Juni 2019 auf einen Kompromiss bei der Grundsteuer geeinigt. Am 27.6.2019 fand die erste Lesung der drei vorgelegten Gesetzentwürfe³⁵ statt. Standardmodell für die Grundsteuerreform ist das wertabhängige BMF-Grundsteuermodell.

Die Länder erhalten die Option, davon z.B. mit einem wertunabhängigen Modell abzuweichen. Das Gesetzgebungsverfahren mit Änderung des Grundgesetzes³⁶ soll bis spätestens zum Jahresende 2019 abgeschlossen werden. Standardmodell ist das BMF-Grundsteuermodell, das den Wert der Immobilie über Durchschnittsmieten (differenziert nach Bundesland und Haustyp) und den Wert des Bodens über Bodenrichtwerte erfasst. Auf Drängen der bayrischen CSU erhalten die Länder nun die Option, von diesem Modell abzuweichen. Dazu ist u.a. eine Anpassung im Länderfinanzausgleich nötig, deren Ausgestaltung in den Gesetzentwürfen nicht enthalten ist.

a) Optionsmöglichkeit für die Länder

Der Bundesgesetzgeber will den Bundesländern die Wahl eines Bewertungsverfahrens freistellen:

- Für das wertabhängige BMF-Grundsteuermodell werden Wohnfläche, Reinertrag, Grundstücksfläche und Bodenrichtwert berücksichtigt.
- Für eine reine Bodenwertsteuer³⁷ würden nur Grundstücksfläche und Bodenwert berücksichtigt.
- Für eine wertunabhängige Grundsteuer würden nur Wohnfläche und Grundstücksfläche berücksichtigt.

Falls der Kompromiss doch noch scheitern sollte, hätte jedes Bundesland die Möglichkeit, ein eigenes Grundsteuergesetz zu erlassen, falls die Grundsteuer zum Ende des Jahres 2019 nicht nur ausgesetzt, sondern explizit abgeschafft würde.³⁸

Das Land Hessen arbeitet bereits an einem eigenen Gesetzentwurf, um in jedem Fall in Hessen auch nach 2019 weiterhin Grundsteuer erheben zu können.

b) Steuermesszahl durch Bundesländer festlegen lassen?

Die Steuermesszahl soll zukünftig im BMF-Modell einheitlich 0,34 vom Tausend (§ 15 Abs. 1 GrStG-E) betragen. Wenn diese Steuermesszahl im bundesweiten Durchschnitt für eine aufkommensneutrale Grundsteuerreform sorgt, gilt das aber nicht für die einzelne Gemeinde. Für eine innerhalb der Gemeinde aufkommensneutrale Grundsteuerreform müssen manche Gemeinden den Hebesatz erhöhen, andere senken.³⁹

Es wäre zu überlegen, den einzelnen Ländern das Recht auf Festlegung der Steuermesszahl einzuräumen. Dadurch könnten die erforderlichen Anpassungen der Hebesätze verringert werden.

33 Die Berechnungen für die drei Beispielimmobilien beziehen sich auf 2022, so wie auch die Nettokaltmieten in Anlage 39 BewG-E.

34 Zu wertorientierter versus wertunabhängiger Grundsteuer s. *Bach*, DIW aktuell, 09/2018.

35 BT-Drs. 19/11084: Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes; BT-Drs. 19/11085: GrStRefG; BT-Drs. 19/11086: Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung – Grundsteuer C. Zu den Grundprinzipien der Bewertung siehe *Löhr*, Entwurf zum Grundsteuer-Reformgesetz, DStR 2019, 1433–1439.

36 Für die nach Art. 79 Abs. 2 erforderliche Zwei-Drittel-Bundesratsmehrheit ist die Zustimmung auch von Bundesländern erforderlich, die von GRÜNEN und FPD mitregiert werden!

37 Grundsteuer: Zeitgemäß! Ein bundesweiter Aufruf zur Grundsteuerreform (online verfügbar).

38 Zur Kompetenz des Bundes zur Reform der Grundsteuer und zur Regelung von Öffnungs- bzw. Abweichungsklauseln zugunsten der Länder s. *Scheffler/Hey*, Aktuelle Fragen der Grundsteuerreform: Wirkungen und Gesetzgebungskompetenz, Ifst, Nr. 530 (2019), 59 ff., abrufbar unter <https://www.ifst.de/wp-content/uploads/2019/06/530.pdf>.

39 Für eine innerhalb der Gemeinde aufkommensneutrale Grundsteuerreform muss jede Gemeinde ihren Hebesatz entsprechend anpassen. Vor dem ersten Jahr der neuen Grundsteuer könnte man hierfür Schätzungen für das in der Gemeinde zu erwartende Grundsteueraufkommen verwenden, nach dem ersten Jahr könnte man dann den Hebesatz entsprechend dem tatsächlichen Aufkommen anpassen.

c) Anpassung des Länderfinanzausgleichs erforderlich

Das Grundsteueraufkommen wird beim Länderfinanzausgleich berücksichtigt, indem die Summen der Grundsteuermessbeträge der einzelnen Bundesländer miteinander verglichen werden (§ 8 Abs. 2 Finanzausgleichsgesetz-E). Die gemeindlich festgelegten Hebesätze und das daraus resultierende Grundsteueraufkommen spielen also für den Länderfinanzausgleich keine Rolle.

In den Jahren 2025 bis 2027 sollen die Steuermessbeträge von 2024 verwendet werden, und dann schrittweise bis 2030 die durch die Grundsteuerreform geänderten Steuermessbeträge (§ 8 Abs. 4 Finanzausgleichsgesetz-E). Dabei steht zu erwarten, dass durch die Grundsteuerreform die Steuermessbeträge in den wirtschaftsstarken Südländern deutlich stärker ansteigen als in den wirtschaftsschwächeren Bundesländern.

Durch die Wahl eines bestimmten Grundsteuermodells werden die Steuermessbeträge und damit die Zahlungen in den Länderfinanzausgleich beeinflusst:

- Durch eine wertunabhängige Grundsteuer werden bei gegebenen Steuermesszahlen die Steuermessbeträge und damit die Zahlungen in den Länderfinanzausgleich deutlich verringert. Ein daraus resultierendes Grundsteuerminderaufkommen könnte von den betroffenen Gemeinden durch eine Erhöhung ihres Grundsteuerhebesatzes ausgeglichen werden, was beim Länderfinanzausgleich unberücksichtigt bleibt.
- Eine wertorientierte Grundsteuer führt – im Gegensatz zu einer wertunabhängigen Grundsteuer – bei jeder neuen Hauptfeststellung (alle 7 Jahre, § 221 Abs. 1 BewG-E) automatisch zu einer Erhöhung der Grundsteuermessbeträge und damit zu einer Erhöhung der Zahlungen in den Länderfinanzausgleich, soweit Kaltmieten und Bodenwerte gestiegen sind.

Um zu vermeiden, dass die Wahl eines bestimmten Grundsteuermodells Auswirkungen auf den Länderfinanzausgleich hat und damit ungewollte Anreize entstehen, ist eine geeignete Anpassung des Finanzausgleichsgesetzes erforderlich.

2. Begrenzung der Grundsteueränderung sinnvoll?

Durch die Reform der Grundsteuer könnte es in Einzelfällen zumindest prozentual zu massiven Erhöhungen der Grundsteuerbelastung kommen (auch wenn die Grundsteuer in Euro nicht sehr bedeutend ist). Deshalb könnte in Erwägung gezogen werden, in den ersten Jahren die Änderung der Grundsteuerbelastung zu begrenzen, z. B. mit maximal 20%/a. Schlagartige Erhöhungen der Grundsteuerbelastung könnten dadurch vermieden werden.

Der hierfür festzulegende maximale Änderungssatz könnte jeweils von den Bundesländern oder den Gemeinden festgelegt werden.

3. Verwaltungsarme Umsetzung mittels Grundsteuererklärung

Alle Modelle sind mittels Abgabe einer Grundsteuererklärung⁴⁰ verwaltungsarm umzusetzen, da der Grundstücksbesitzer zur Abgabe einer Grundsteuererklärung verpflichtet werden kann (§ 228 Abs. 1 BewG-E).

Auch das BMF-Modell lässt sich sehr verwaltungsarm umsetzen. Der Grundsteuerschuldner muss in seiner Grundsteuererklärung nur folgende Angaben machen:

- Adresse des Grundstücks.
- Grundstücksart (§ 249 BewG-E) und Alter des Gebäudes.

- Wohnfläche (§ 254 Abs. 2 BewG-E) bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Mietwohngrundstücken und Wohnungseigentum (§ 249 Abs. 1 S. 1. bis 4.).
 - Nettokaltmiete laut Mietvertrag (§ 254 Abs. 1 BewG-E) bei Teileigentum, Geschäftsgrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und sonstigen bebauten Grundstücken.
 - Grundstücksfläche und Bodenrichtwert (§ 249 Abs. 1 S. 5 bis 8).
- Daraus kann die Finanzverwaltung vollautomatisch den Grundsteuermessbetrag berechnen. Anschließend multipliziert die Gemeinde wie bisher den Grundsteuermessbetrag mit dem gemeindlichen Grundsteuerhebesatz, woraus die Grundsteuer resultiert.

VI. Zusammenfassung der Ergebnisse

(1) Der Beitrag erläutert in Tab. 1 bis 4 die im *BMF-Modell* geplante Grundsteuer anhand einer Reihe von Fallbeispielen für Wiesbaden:

- Für ein Einfamilienhaus mit 150 m² Wohnfläche beträgt die Grundsteuer bei einem *Neubau* auf großem Grundstück mit hohem Bodenrichtwert gut *2-mal* so viel wie bei einem kleinem Grundstück mit niedrigem Bodenrichtwert, hingegen bei einem *Altbau* rund *5-mal* so viel (→ Tab. 1).
- Für eine Wohnung mit 150 m² Wohnfläche ist die Grundsteuer hingegen weitgehend unabhängig von Grundstücksgröße, Bodenrichtwert und Alter (→ Tab. 2).
- Eigentumswohnungen werden bis zu einem Viertel höher besteuert als vergleichbare Wohnungen in nicht aufgeteilten Häusern (→ Tab. 3).
- Für ein Einfamilienhaus ist die Grundsteuer bei einem *Neubau* mit hohem Bodenrichtwert mehr als 2-mal hoch wie für eine gleich große Wohnung, hingegen bei einem *Altbau* mit niedrigem Bodenrichtwert ein Viertel niedriger (→ Tab. 4).

(2) In Tab. 6 und 7 wird für 32 Beispielfälle das *BMF-Modell* mit dem Kostenwertmodell, dem Bodenwertmodell und dem wertunabhängigen Flächenmodell verglichen:

- Für ein Einfamilienhaus auf großem Grundstück mit hohem Bodenrichtwert ist die Grundsteuer beim Flächenmodell am niedrigsten und beim Bodenwertmodell am höchsten. Beim Bodenwertmodell beträgt die Grundsteuer das 25-Fache der Grundsteuer für ein Einfamilienhaus auf kleinem Grundstück mit niedrigem Bodenrichtwert, beim Kostenwertmodell bis zum 17-Fachen, beim BMF-Modell bis zum 5-Fachen und beim wertunabhängigen Flächenmodell nur das 1,5-Fache (→ Tab. 6).
- Im Gegensatz dazu ist die Grundsteuer für eine Wohnung auf (anteilig) großem Grundstück mit hohem Bodenrichtwert bei einem *Neubau* bei allen vier Modellen ähnlich, hingegen beim *Altbau* beim Kostenwertmodell am höchsten und beim BMF-Modell am niedrigsten. Beim Bodenwertmodell beträgt die Grundsteuer bis zum 20-Fachen der Grundsteuer für eine Wohnung auf (anteilig) kleinem Grundstück mit niedrigem Bodenrichtwert, beim Kostenwertmodell bis zum 7-Fachen, beim BMF-Modell bis zum 1,4-Fachen, beim wertunabhängigen Flächenmodell nur das 1,1-Fache (→ Tab. 7).

Während Bodenwertmodell und Flächenmodell nicht nach Alter des Gebäudes unterscheiden, belastet das Kostenwertmodell Altbauten

⁴⁰ S. hierzu Broer/Jarass, BB 2018, 919–923 sowie Scheffler/Hey, ifst Nr. 530, 59 ff., abrufbar unter www.ifst.de/wp-content/uploads/2019/06/530.pdf, S. 6.

signifikant niedriger, beim BMF-Modell ist der Alterseffekt abhängig vom Grundstückswert.

(3) Für drei Wohngrundstücke in Wiesbaden wird beispielhaft die bei den einzelnen Modellen zu erwartende Grundsteuer mit der derzeit gezahlten Grundsteuer verglichen.

– Bei allen Modellen ändert sich beim Zweifamilienhaus nicht viel, bei der größeren Eigentumswohnung sinkt die Grundsteuer, bei der kleineren (und deutlich älteren) Eigentumswohnung hingegen steigt die Grundsteuer in allen Modellen deutlich (→ Tab. 8).

(4) Falls einzelne Länder vom BMF-Modell abweichen, muss der Länderfinanzausgleich geeignet angepasst werden. Im Einzelfall befürchtete schlagartige Erhöhungen der Grundsteuerbelastung könnten durch eine vorübergehende Begrenzung der Grundsteueränderung vermieden werden. Alle in den Vergleich einbezogenen Modelle sind mittels Grundsteuererklärung verwaltungsarm umsetzbar (Kap. V.).

Anhang

Weitere 7 Tabellen sind auf der Homepage des BB abrufbar (unter **BB-ONLINE BBL2019-1754-1**). Es handelt sich um folgende Tabellen:

- Tab. A1: Grundsteuer für ein Einfamilienhaus in Wiesbaden mit einer Wohnfläche von 150 m²
- Tab. A2: Grundsteuer für eine Wohnung in Wiesbaden mit einer Wohnfläche von 150 m² in einem nicht aufgeteilten Haus mit mehr als 6 Wohnungen
- Tab. A3: Vergleich der Grundsteuern für ein Einfamilienhaus und eine Wohnung in Wiesbaden mit jeweils gleicher Wohnfläche und gleicher Grundstücksgröße
- Tab. A4: Grundsteuer für eine Eigentumswohnung in Wiesbaden mit einer Wohnfläche von 50 m²

Tab. A5: Grundsteuer für eine Mietwohnung in Wiesbaden mit einer Wohnfläche von 50 m² in einem nicht aufgeteilten Wohnhaus mit mehr als 6 Wohnungen

Tab. A6: Vergleich der Grundsteuer in Wiesbaden für eine Eigentumswohnung und für eine Wohnung in einem nicht aufgeteilten Haus mit mehr als 6 Wohnungen, mit jeweils gleicher Wohnfläche und gleicher anteiliger Grundstücksgröße

Tab. A7: Derzeitige und zukünftige Grundsteuer für 3 konkrete Immobilien in Wiesbaden

Prof. Dr. Lorenz J. Jarass, M.S. (Engineering, Stanford University), Professor für Wirtschaftswissenschaften an der Hochschule RheinMain (Wiesbaden), Mitglied der Unternehmensteuerreformkommission. Basierend auf seinen Ideen wurde bei der Unternehmensteuerreform 2008 die Zinsschranke und die beschränkte Abzugsfähigkeit von Zins- und Lizenzgebührenzahlungen bei der Gewerbesteuer eingeführt sowie in 2018 die Lizenzschranke.



Christoph Trautvetter, Master of Public Policy (Hertie School of Governance), B.A. Philosophy & Economics (Univ. Bayreuth), ist Unterstützer des Netzwerks Steuergerechtigkeit. Er hat u. a. als forensischer Sonderprüfer für die KPMG AG, im Haushaltsausschuss des Europaparlaments und als Fellow bei Teach First Deutschland gearbeitet. Seine Arbeit wird durch die BGAG Beteiligungsgesellschaft der Gewerkschaften GmbH gefördert. Der Beitrag gibt seine persönliche Auffassung wieder.

