

## Grundsteuerreform – “Kindergarten Gesetzgeber“

Verehrte/r Leser/innen, erinnern Sie sich noch an die Novemberausgabe dieser Editorialreihe? Richtig, es ging um Urteil vom 10.04.2018 des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG), mit dem die Grundsteuer in ihrer bisherigen Ermittlung für verfassungswidrig erklärt wurde. Erinnerung ist dabei sicher noch die damit verbundene Vorgabe des BVerfG, bis Ende 2019 eine neue Regelung zu treffen.

Wir schreiben nun den 1. November 2019 und stellen folgenden Verfahrensstand fest.

- Verabschiedung des Gesetzespakets zur verfassungsgerichtlich gebotenen Neuregelung des grundsteuerlichen Bewertungsrechts durch den Bundestag am 27.6.2019 in 1. Lesung.

### Beraterhinweis:

#### *Warum Gesetzespaket?*

*Das von der Bundesregierung am 21.6.2019 beschlossene Grundsteuer-Reformgesetz bedarf zum Wirksamwerden der Änderung des Grundgesetzes (Stichworte: konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz, Länderöffnungsklausel im Wege sog. Abweichungsgesetzgebung)!*

### Abstimmungsergebnis:

495 Abgeordnete stimmten mit ja, 139 stimmten mit nein und 10 enthielten sich.

### Berateranmerkungen:

*Es ist nicht zu erwarten, dass alle Abgeordneten steuerlich derart versiert sind, um in der Sache konstruktiv mit- und einzuwirken. Zu erwarten ist allerdings, dass die Abgeordneten ihren gesunden Menschenverstand als Grundlage ihrer Entscheidungen einsetzen.*

*Allein schon der Blick in die Beschlussvorlage (BT- Drucksache 19/11085) unter Punkt **E. Erfüllungsaufwand**, hätte bei jedem Einzelnen Zweifel an dieser Gesetzesvorlage Zweifel hervorrufen kommen müssen:*

#### **E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger**

*... Unter Berücksichtigung dieser Prämissen entfällt vom gesamten Erfüllungsaufwand für ca. 36 Mio. wirtschaftliche Einheiten ein jährlicher Erfüllungsaufwand von rund 2,1 Mio. Stunden auf die Bürgerinnen und Bürger. Zusätzlich entstehen Sachkosten von ca. 445 000 € für die Übermittlung papiergebundener Steuererklärungen.*

#### **E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft**

*... Unter Berücksichtigung dieser Prämissen entfallen vom gesamten Erfüllungsaufwand für ca. 36 Mio. wirtschaftliche Einheiten ein jährlicher Erfüllungsaufwand von rund 8,9 Mio. € auf den Bereich der Land- und Forstwirtschaft und rund 92,3 Mio. € auf die übrige*

Wirtschaft. Zusätzlich entstehen der gesamten Wirtschaft Sachkosten von ca. 181 000 € für die Übermittlung papiergebundener Steuererklärungen.

### E.3 Erfüllungsaufwand **der Verwaltung**

... Die Durchführung des gesamten Verfahrens erstreckt sich über mehrere Jahre, sodass sich der erforderliche personelle Mehraufwand entsprechend aufteilt. ... Der aufgeführte, geschätzte Personalbedarf ist daher nicht als jahresbezogener Daueraufwand, sondern als kumulierter Gesamtpersonalbedarf für die Erledigung aller Aufgaben im Zusammenhang mit dem ersten Hauptfeststellungszeitpunkt nach neuem Recht zu verstehen. Eine Verteilung führt für die Kalenderjahre 2019 bis 2024 zu folgenden Einschätzungen:

für das Jahr 2019:

222 Arbeitskräfte (16 945 000 €) zzgl. Intendanz: 37 Arbeitskräfte (2.796.000 €)

für das Jahr 2020:

260 Arbeitskräfte (19 770 000 €) zzgl. Intendanz 43 Arbeitskräfte (3.262.000 €)

für das Jahr 2021:

260 Arbeitskräfte (19 770 000 €) zzgl. Intendanz 43 Arbeitskräfte (3.262.000 €)

für das Jahr 2022:

1 970 Arbeitskräfte (150 076 000 € zzgl. Intendanz 325 Arbeitskräfte (24.762.000 €)

für das Jahr 2023:

3 045 Arbeitskräfte (231 857 000 €) zzgl. Intendanz 502 Arbeitskräfte (38 256 000 €)

für das Jahr 2024:

320 Arbeitskräfte (24 325 000 €) zzgl. Intendanz 53 Arbeitskräfte (4 013 000 €).

Dies führt zu **Gesamtpersonalkosten** in Höhe von **rund 462 Mio. €**. Hinzu kommt ein Aufwand für den **Intendanzbereich** (Sachgebietsleitungen, Geschäftsstelle, IT-Stelle, Postverteilung usw.), der Personalkosten in Höhe von **rund 76 Mio. €** verursacht.

Je nachdem, in welchem Umfang Leistungen seitens der IT erbracht werden, um hierdurch den personellen Aufwand in den Finanzämtern zu verringern und den Komfort für die Bürgerinnen und Bürger zu erhöhen, werden sich die Kosten für die IT-Umsetzung nach ersten groben Bewertungen auf ca. 44 Mio. Euro im Bereich KONSENS (Koordinierte neue Software-Entwicklung der Steuerverwaltung) bis 2022 belaufen.

Bereits nach Punkt „E Erfüllungsaufwand“ hätte es bei sämtlichen Abgeordneten „klingeln“ müssen. Abgesehen von den monetären Belastungen, insbesondere bei der Beschäftigung in der Verwaltung, stellt sich die Frage „wer soll das alles bearbeiten?“

- Stellungnahme des Bundesrats am 20.9.2019 zu dem Gesetzespaket.  
Das Ergebnis dieser Ratssitzung waren Änderungsvorschläge und Prüfbitten, die im weiteren Gesetzgebungsverfahren auf der Ebene des Bundestags Diskussionsgegenstand wurden.  
*!!! Einen besonderen Hinweis verdient die Ablehnung des Gesetzesantrags des Landes Berlin v. 12.9.2019 betreffend den Entwurf eines Mieter-Grundsteuer-Entlastungsgesetzes zur Abschaffung der Grundsteuer-Umlagefähigkeit (BR-Drucks. 434/19) !!!*  
Zum eigentlichen Grundsteuer-Reformgesetz wurden lediglich noch Einzelthemen aufgegriffen, die das grundsätzliche Konzept nicht mehr in Frage stellt. So waren nur noch Änderungen betreffend „Hauptfeststellungszeitpunkt/Hauptfeststellungszeitraum“, „Unbebaute Grundstücke“ (Thema: Klarstellung, wonach für die Bewertung der Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone maßgebend ist, in der sich das zu bewertende Grundstück befindet), „Wohnungsbegriff – Mindestgröße“ (Thema: 23 Quadratmeter anstelle 20 Quadratmeter gemäß Gesetzentwurf v. 25.6.2019), „Mindestwertregelung“, „Relevanz des Gebäudealters“, „Abgrenzung von selbständig nutzbaren Teilflächen“ und „Tierhaltungskooperationen“
- Am 18.10.2019 hat der Bundestag das Gesetzespaket zur Reform der Grundsteuer nunmehr in 2./3. Lesung verabschiedet.
- Der Bundesrat ist in seiner Sitzung am 8. November am Zug, damit das Gesetz noch kurz vor Fristende in Kraft treten kann.

### Mit welchen Folgen müssen Sie als Vermieter oder Mieter rechnen?

#### **Doppelte Steuererklärung?**

Wie oben beschrieben, ist die Änderung des Grundgesetzes nötig, damit die sogenannte "Öffnungsklausel" greifen kann. Diese Klausel soll den Ländern über eine Ergänzung in Artikel 72 Absatz 3 Grundgesetz eine umfassende abweichende Regelungskompetenz eröffnen.

Damit die Rechnung im Länderfinanzausgleich fair ist, wollte Bundesfinanzminister Olaf Scholz (SPD) bei allen Ländern die gleiche Methode anwenden – auch bei Ländern, die ihr eigenes Grundsteuer-Modell nutzen.

Dadurch bestand die Gefahr, dass die Stpfl. in Bundesländern mit eigenem Ländermodell zwei Steuererklärungen, nämlich eine mit dem speziellen Ländermodell für die Ermittlung der Grundsteuer und eine nach dem Bundesmodell für Zwecke des Länderfinanzausgleichs.

#### Beraterhinweis:

*Der FDP ist es in diesem Fall aufgrund entsprechender Änderungsanträge zu verdanken, dass Stpfl. insbesondere in Bayern und Baden-Württemberg, diesen Irrsinn nicht erleben müssen.*

Auf Druck der Opposition (es wurden deren Stimmen gebraucht!), mussten Finanzminister Scholz und die Union wohl nachgeben.

Die Bundesregierung versicherte, dass zusammen mit den Ländern sichergestellt werden soll, "dass auch in Zukunft kein Steuerbürger zwei Steuererklärungen für die Erhebung der Grundsteuer abgeben muss".

### **Höhere Grundsteuer?**

Ob Sie als Immobilienbesitzer und/oder Mieter künftig mehr oder weniger Grundsteuer zahlen müssen, wird durch die Reform nicht entschieden.

Entscheiden über die tatsächlich aufzubringende Grundsteuer werden weiterhin die Kommunen, die individuelle Hebesätze festlegen. So kann sich die Grundsteuer für die gleiche Immobilie je nach Wohnort um mehrere Hundert Euro unterscheiden.

Finanzminister Scholz setzt darauf, „dass die Kommunen ihre Hebesätze so anpassen, dass die Bürger im Schnitt nicht mehr zahlen müssen. Auf einzelne werde mehr, auf andere weniger Grundsteuer zukommen“, so der Minister.

In diesem Kontext ist folgender Umstand bemerkenswert. Finanzminister Scholz will den Kommunen neben steigenden Grundsteuermessbeträgen noch ein weiteres "Druckmittel" für den Wohnungsbau an die Hand geben. Der Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung. Dort soll den Städten und Gemeinden zugestanden werden, einen erhöhten Satz auf baureife Grundstücke erheben zu dürfen

### **Komplizierte Wertermittlung:**

*Was will Finanzminister Scholz:*

Mit dem sog. Bundesmodell des Finanzministers Scholz soll (ausschlaggebend ist das tatsächliche Baujahr), den Bodenrichtwert und die Höhe einer statistisch ermittelten Nettokaltmiete einbezogen werden.

*Was wollen die Länder:*

Bayern gilt mit seinem Flächenmodell als Vorbild. Niedersachsen warb bisher für eine Weiterentwicklung des bayerischen Flächenmodells. In diese Fortentwicklung, gehandelt als "Flächen-Lage-Modell", soll die Lage der Immobilie einbezogen werden und Eigentümer den Steuerbehörden nur einmalig Informationen vorlegen müssen, nicht alle sieben Jahr neu.

*Was wird es wohl geben?*

Es gibt sowohl für das Bundesmodell sowie das Flächenmodell Argumente dafür und dagegen. Man hätte von den Politikern erwarten können, dass sie, ohne Rücksicht auf Parteiinteressen und -ideologien, zuerst nachdenken und anschließend ein für Alle nachvollziehbares und praktikables Gesetz schaffen.

Beraterhinweis:

*Den Finanzminister hätte man informieren können, dass es ca. 36.000.000 Objekte zu bewerten gibt; bei ca. 75.000 Steuerberatern! Schon allein dies wäre ein gewichtiger Grund, über sein Modell nachzudenken.*

Stattdessen wurde eine Mischung aus zwei oder drei Modellen ins Gesetz aufgenommen, das nur Fragen produziert und Anwender kopfschüttelnd zurücklässt.

Beim diesjährigen Steuerberatertag in Berlin bezeichnete der Präsident des Bundesfinanzhofes, Prof. Dr. Mellinshoff, die Steuergesetzgebung als Kindergarten und verwies explizit als Beleg für seine Behauptung auf das Gesetzgebungsverfahren zur Grundsteuerreform.

Man kann jetzt nur noch hoffen, dass der Bundesrat am 8. November 2019 ein unkompliziertes Flächenmodell einführt. Sollte jedoch bis Ende 2019 eine neue Regelung zur Grundsteuer, wie vom Bundesverfassungsgericht verlangt, nicht vorliegen, würde die Steuer ab 2020 komplett wegfallen. Da den Kommunen damit etwa 14 Milliarden Euro pro Jahr verloren gehen würden, ist mit einer Einigung im hohen Maße zu rechnen.

Da zu diesem Thema bis zur Entscheidung gewartet werden muss, freuen wir uns diesmal besonders über Fragen zu anderen Themen, zu denen das Team der Weichselbaum & Sommerer GmbH StBG/WPG Ihnen bestmögliche Antworten liefert.

Mit freundlichen Grüßen aus dem Merian Forum

Gerhard Weichselbaum

vereidigter Buchprüfer, Steuerberater

©