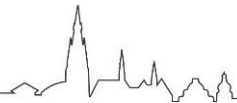


# „Grundsteuerreform“ 2025

Informationen für die Sitzung des  
Haupt- und Finanzausschusses  
am 16. Februar 2022



# Entscheidung Bundesverfassungsgericht 10.4.2018 (1 BvL 11/14); Leitsätze

---

1. Der Gesetzgeber hat bei der **Wahl der Bemessungsgrundlage** und bei der Ausgestaltung der Bewertungsregeln einer Steuer einen **großen Spielraum**, solange sie geeignet sind, den Belastungsgrund der Steuer zu erfassen und dabei die Relation der Wirtschaftsgüter zueinander realitätsgerecht abzubilden.
2. Ermöglichen Bewertungsregeln ganz generell keine in ihrer Relation realitätsnahe Bewertung, **rechtfertigt selbst die Vermeidung eines noch so großen Verwaltungsaufwands nicht ihre Verwendung**. Auch die geringe Höhe einer Steuer rechtfertigt die Verwendung solcher realitätsfernen Bewertungsregeln nicht.
3. Das Aussetzen der im Recht der Einheitsbewertung ursprünglich vorgesehenen periodischen Hauptfeststellung seit dem Jahr 1964 führt bei der **Grundsteuer zwangsläufig in zunehmendem Umfang zu Ungleichbehandlungen durch Wertverzerrungen**, die jedenfalls seit dem Jahr 2002 weder durch den vermiedenen Aufwand neuer Hauptfeststellungen noch durch geringe Höhe der individuellen Steuerlast noch durch Praktikabilitätsabwägungen gerechtfertigt sind.

# Entscheidung ist grundsätzlich gut, weil...

---

- sie längst überfällig war (nach dem Bewertungsrecht wäre die 2. Hauptfeststellung Anfang der 1970er Jahre erforderlich gewesen)
- ein verfassungswidriger Zustand beendet wird
- die Wertverhältnisse der Immobilien untereinander wieder in das richtige Verhältnis gesetzt werden
- mehr Gerechtigkeit im Rahmen der Besteuerung der Einzelnen erzielt wird

**Reformtitel ist falsch besetzt:  
Statt „Grundsteuerreform“ müsste es eigentlich  
„Reform des Bewertungsgesetzes“ heißen**



# Bundesmodell zur Ermittlung der Grundsteuer

Der Bundesgesetzgeber hat Ende des Jahres 2019 insbesondere das Bewertungsgesetz (BewG) um die neuen Vorschriften zur Ermittlung der Grundsteuerwerte ergänzt (§§ 218 bis 263 BewG). Die Bewertung erfolgt dabei **grundsätzlich** wie folgt:

- **Unbebaute Grundstücke:** Bodenrichtwert
- **Grundstücke mit Wohnbauten:** Vereinfachtes Ertragswertverfahren (Grundstücksfläche, Nettokaltmiete, Immobilienart und –alter, Bodenrichtwert)
- **Grundstücke mit Gewerbebauten:** Vereinfachtes Sachwertverfahren (Herstellungskosten und Bodenrichtwert)
- **land- und forstwirtschaftliche Betriebe:**  
**Wohnhäuser** zählen nicht mehr zum Betrieb der Land- und Forstwirtschaft und damit nicht mehr zur Grundsteuer A, sondern dann zur Grundsteuer **B!**  
**Betriebsstätten:** Ertragswertverfahren und Veranlagung zur Grundsteuer **A!**

**Der Bund hat den Bundesländern offen gelassen, eigene Ländermodelle zur Ermittlung der Grundsteuer zu entwickeln (Länderöffnungsklausel nach Artikel 72 Absatz 3 Ziffer 4 Grundgesetz)**



# Nutzung unterschiedlicher Modelle in den Bundesländern



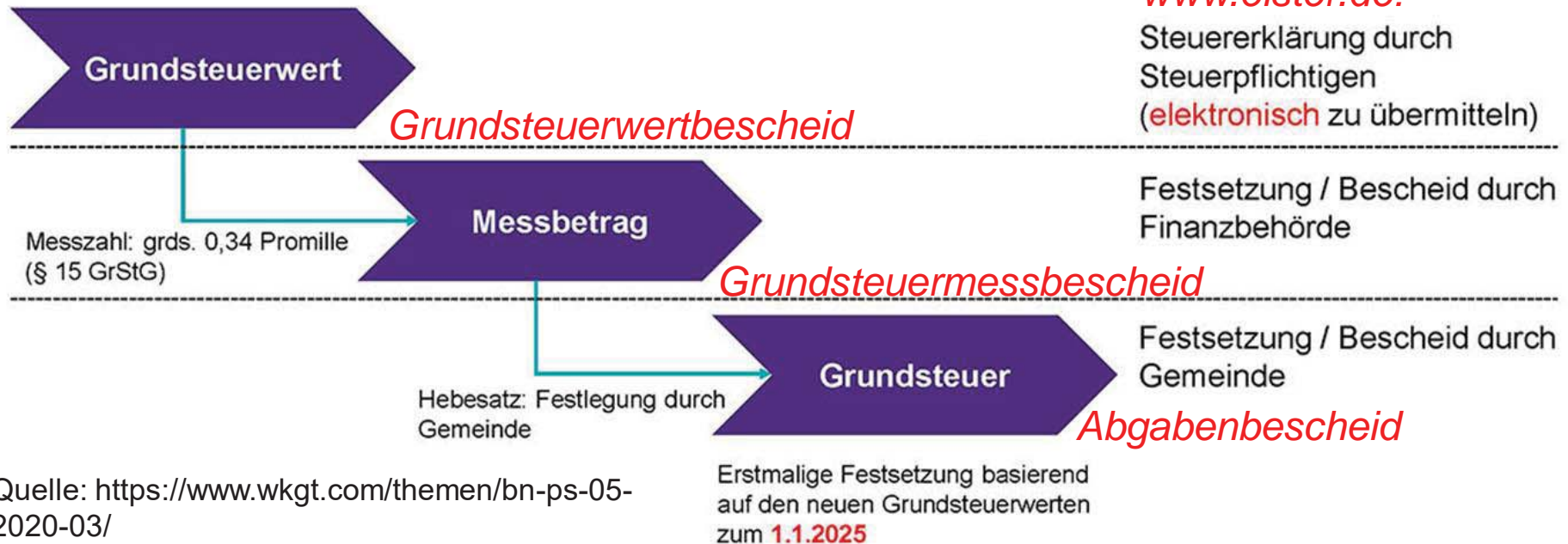
Nordrhein-Westfalen nutzt das **Bundesmodell!**

**Modelldiskussionen ergeben daher keinen Sinn mehr!**

Quelle:  
<https://www.staedtetag.de/presse/mediathek/grafiken-stadtfinanzen-2021>

# Ablauf Datenermittlung und –verwertung: Hauptakteur ist die Finanzverwaltung NRW

Abgabe Erklärung auf den **1.1.2022**  
(Hauptfeststellungszeitpunkt),  
danach turnusmäßig alle 7 Jahre



**Wichtig:** Eigentümer/innen und Erbbauberechtigte haben die Möglichkeit, gegen die Bescheide den Rechtsbehelf des Einspruchs/Widerspruchs zu nutzen.

# Aufkommensneutralität der Grundsteuerreform

vereinfachte Überlegung z.B. für das **Volumen** der Grundsteuer B (gerechnet mit den Zahlen aus der Finanzplanung 2022 für das Haushaltsjahr 2025):

	Messbetrag x	Hebesatz =	Volumen Grundsteuer B
bisher:	rd. 744.000 EUR	625 v.H.	4.650.000 EUR
neu (ab 1.1.2025):	X	Y	4.650.000 EUR

## Schritt 1:

Feststellung der Gesamtsumme durch die Finanzverwaltung

## Schritt 2:

$$\frac{4.650.000}{x} = y$$

Feststellung durch Land NRW / Gemeinde



# mögliche Auswirkungen der Grundsteuerreform?

---

- **Gesamtheit** der Steuerzahler/innen soll nicht mehr zahlen (**Aufkommensneutralität**)
- **individuelle** Steuerzahlungen werden sich verändern (Minderzahlungen, Mehrzahlungen) – dies ist wegen der aktuellen Ungerechtigkeiten bzgl. der großen Bewertungsunterschiede jedoch ausdrücklich gewollt und zwingende Folge der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts  
**Feststellung gilt unabhängig von den jeweils in den Bundesländern angewendeten Modellen**
- grundsätzliche Überlegung: **Wer künftig mehr Steuern zu zahlen hat, wird wahrscheinlich zuvor jahrelang von den veralteten Werten profitiert haben. Hätte es seit 1964 regelmäßige Hauptfeststellungen gegeben, würde der Steuerzahler möglicherweise schon seit Jahrzehnten mehr bezahlt haben müssen.**





# Informationsquellen für Eigentümer/innen und Erbbauberechtigte

---

- Finanzverwaltung wird Eigentümer/innen und Erbbauberechtigte über das Verfahren für das Erstellen der Steuererklärungen informieren
- elektronische Vordrucke werden ab 1. Juli 2022 bereitgestellt ([www.elster.de](http://www.elster.de))
- Zeitraum für die Abgabe der **digitalen** Erklärung: 1. Juli 2022 bis 31. Oktober 2022
  
- Informationsquellen / FAQ-Listen:
  - <https://www.finanzverwaltung.nrw.de/de/Grundsteuerreform>
  - <https://www.rhede.de> (Verlinkung zur Finanzverwaltung)
  - ggfs. Auslage von ausgedruckten Informationen beim Bürgerbüro
  
- Stadt Rhede darf keine Steuerberatung leisten! – Aufgabe der Steuerberatungsunternehmen, vgl. § 3 StBerG



# Möglichkeit der Einführung einer Grundsteuer C

- umgangssprachlich als „**Baulandsteuer**“ bezeichnet; gesetzliche Regelung in den Jahren **1960-1961**, vgl. § 172 Bundesbaugesetz und §§ 12a-c, 21 III GrStG
- abgeschafft, weil sich die erhoffte Wirkung einer Erhöhung des Grundstücksangebotes nicht erfüllt hatte
- § 25 V GrStG bietet ab 01.01.2025 wieder die Möglichkeit zur örtlichen Einführung der Grundsteuer C (Angebot – keine Verpflichtung)
- mögliche Nutzung für baureife unbebaute Grundstücke in Gebieten mit besonderem Wohnraumbedarf (Schließen von Baulücken und Verhinderung von Bodenspekulation)
- **Instrument der Stadt-/ Bauleitplanung**
- kein Instrument für eine vermeintliche lukrative Finanzmittelbeschaffung
- Städte- und Gemeindebund NRW wird hierzu im Laufe der Jahre 2022/2023 noch weitere Informationen herausgeben
- mögliche Entscheidung über den individuellen Einsatz kann Ende 2023 / Anfang 2024 erfolgen



# langfristiger Blick....

---

- **zunächst:** Hauptfeststellung auf den 01.01.2022
- **danach:** „Die Grundsteuerwerte werden in **Zeitabständen von je sieben Jahren** allgemein festgestellt (**Hauptfeststellung**).“ - § 221 I Bewertungsgesetz

## 2. Hauptfeststellungstermin: 1.1.2029!

