Redaktion

Gabriele Nimmrichter
PwC Germany
+ 49 69 9585 5680
gabriele.nimmrichter@pwc.com

Gunnar Tetzlaff
PwC Germany
+ 49 511 5357 3242
gunnar.tetzlaff@pwc.com

steuern+recht newsflash

Aktuelles zur Grundsteuerreform

Nach langwierigen und schwierigen Verhandlungen hat der Bundestag am 18. Oktober 2019 den Gesetzesentwurf der Koalitionsfraktionen zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz) beschlossen.

Grundsteuerreform gerade noch rechtzeitig

Seit dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 (BVerfG, 10. April 2018 – BvL 11/14) suchten Bund und Länder nach einer Lösung zur Reform der Grundsteuer, welche bis zum 31. Dezember 2019 neu geregelt werden muss, um eine „grundsteuerfreie Zeit“ und den Ausfall der für die Gemeinden so wichtigen Einnahmequelle zu verhindern. Nach Monaten der Verhandlungen und diversen Reform- und Modellvorschlägen konnte am 18. Oktober 2019 nunmehr ein Gesetzesentwurf - gerade noch rechtzeitig - vom Bundestag verabschiedet werden. Die noch erforderliche Zustimmung des Bundesrats soll voraussichtlich in der Sitzung am 8. November 2019 erfolgen.

Komplexes Bewertungsverfahren jedoch mit Öffnungsklausel

Die Ermittlung der Grundsteuer erfolgt wie bisher in einem dreistufigen Bewertungsverfahren, welches den „tatsächlichen“ Wert der Grundstücke für Zwecke der Grundsteuer abbilden soll.

Zunächst werden die Werte für Grund und Boden sowie für Gebäude (Grundsteuerwerte) mittels weitestgehend gesetzlich normierten Bewertungsparametern ermittelt. Ziel ist die annähernd gleiche Besteuerung vergleichbarer Grundstücke.

Durchgesetzt als neues Bewertungsverfahren für das Grundvermögen hat sich schlussendlich das vom Bundesfinanzministerium vorgeschlagene wertabhängige Modell.

Bei unbebauten Grundstücken ergibt sich der Grundsteuerwert aus der Grundstücksfläche multipliziert mit dem Bodenrichtwert.

Bei Wohngrundstücken ist für die Berechnung mittels eines vereinfachten Ertragswertverfahrens von pauschalierten Nettokaltmieten auszugehen, unabhängig davon, ob die Grundstücke tatsächlich vermietet oder selbst genutzt werden. Hinzu kommt der Wert des (fiktiven) unbebauten Grundstücks, das mit einem von der Restnutzungsdauer des Gebäudes abhängigen Faktor abgezinst wird.

Klar abgegrenzt von den Wohngrundstücken sind die verbleibenden Nichtwohngrundstücke. Für diese erfolgt die Bewertung im Wege eines vereinfachten Sachwertverfahrens. Dabei wird für die Wertermittlung der Gebäude insbesondere auf die gewöhnlichen Herstellungskosten der jeweiligen Gebäudeart zurückgegriffen. Der Wert für den Grund und Boden ist entsprechend dem eines unbebauten Grundstücks zu ermitteln und dem Gebäudewert hinzuzurechnen.

Abweichend hierzu erfolgt die künftige Bewertung der Grundstücke der Land-und Forstwirtschaft mittels eines vereinfachten Ertragswertverfahrens, welches auf die Ertragsfähigkeit des Betriebs abstellt. Dazu ist der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gemeinhin und nachhaltig erzielbare Reinertrag zu ermitteln.

Die Ermittlung der Grundsteuer erfolgt dann wie bisher durch die Ermittlung eines Steuermessbetrages durch Multiplikation einer Steuermesszahl mit dem errechneten Grundsteuerwert und der Anwendung der gemeindespezifischen Hebesätze:

Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz = Grundsteuer.

Mit der Grundsteuerreform soll keine Veränderung des Grundsteueraufkommens erfolgen. Um die gewünschte Aufkommensneutralität zu erreichen, hat der Gesetzgeber deshalb die neue Steuermesszahl auf ca. ein Zehntel der aktuellen Steuermesszahl reduziert. Sie beträgt grundsätzlich 0,34‰. Im Gesetzesentwurf ist neben der Ermäßigung der Steuermesszahl um 25% bei Wohnraumförderung nunmehr auch eine Ermäßigung um 10% für bebaute Grundstücke, die unter Denkmalschutz stehen, vorgesehen. Für Land und Forstwirtschaft beträgt die Messzahl 0,55‰.

Ferner wird den Bundesländern mittels einer Öffnungsklausel die Möglichkeit eingeräumt, ein von dem als zu aufwendig und zu kompliziert kritisierten Bundesmodell abweichendes Bewertungsmodell einzuführen.

Die damit einhergehende Diskussion der zusätzlichen Berechnung der Grundsteuer für Zwecke des Länderfinanzausgleichs nach dem Bundesmodell und der Befürchtung der Abgabe von zwei Steuererklärungen durch den Grundstückseigentümer, wurde dahingehend abgeholfen, als dass im Gesetzesentwurf dieses nunmehr explizit ausgeschlossen ist. Danach darf durch das Verfahren zur Normierung des Grundsteueraufkommens für den Steuerpflichtigen keine gesonderte Erklärungspflicht entstehen.

Auch die Grundsteuer C kommt

Ebenfalls mit dem Gesetzentwurf verabschiedet wurde die Einführung einer Grundsteuer C für nicht bebaute aber baureife Grundstücke.

Danach erhalten die Gemeinden das Recht, in Zukunft einen eigenen Hebesatz auf unbebaute baureife Grundstücke festzulegen, um auf kommunalpolitischer Ebene einen Anreiz für die Bebauung zu schaffen und um Bodenwertspekulationen zu verhindern.

Abweichend vom Regierungsentwurf können die Gemeinden die Grundsteuer C jedoch nicht nur bei baureifen Grundstücken und besonderen Wohnraumbedarf festlegen, sondern auch, wenn eine Veranlassung durch städtebauliche Gründe vorhanden ist.

Erheblicher Aufwand für Steuerpflichtige und Finanzverwaltung

Zum 1. Januar 2022 müssen ca. 36 Millionen Grundstücke in Deutschland neu bewertet werden. Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, Steuererklärungen bei den zuständigen Finanzämtern einzureichen. Hierzu sind Angaben zu den Grundstücksdaten erforderlich, deren Beschaffung vor allem bei umfangreichem Grundbesitz sehr aufwendig ist. Insbesondere bei Produktions- und Gewerbegrundstücken, welche oft ständigen baulichen Veränderungen unterliegen, liegen die benötigten Informationen und Unterlagen ggf. nicht mehr oder nur unvollständig vor und können nur mit erheblichem Aufwand beschafft bzw. neu

aufgenommen werden.

Um den Aufwand in Grenzen zu halten, kann sich dabei die Nutzung von digitalen Lösungen (z.B. die in Kürze verfügbare Grundsteuer-App von PwC, siehe unten), welche bei der Datenaufnahme,- verarbeitung und – auswertung unterstützt, anbieten.

Nach der ersten Bewertung der Grundstücke sind diese alle sieben Jahre neu zu bewerten. Nach dem 1. Januar 2022 ist also der 1. Januar 2029 der nächste Bewertungsstichtag.

Dazu kommen neue Anzeigepflichten für die Steuerpflichtigen. Zukünftig hat der Grundstückseigentümer bei einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse, die den Wert oder die Grundstücksart beeinflussen, auf den Beginn des folgenden Kalenderjahrs eine vereinfachte Erklärung (Anzeige) abzugeben. Bei Nichterfüllung oder nicht fristgerechter Erfüllung der Erklärungs- und Anzeigepflicht droht zukünftig ein Verspätungszuschlag.

Auch für die Finanzbehörden wird die Ermittlung der neuen Grundsteuer einen erheblichen Aufwand darstellen, den es zu bewältigen gilt.

Fazit

Mit der Verabschiedung des Gesetzesentwurfs konnten Bund und Länder den Ausfall der Grundsteuer für die Kommunen noch rechtzeitig verhindern. Die Bundesländer stehen nun jedoch vor der Qual der Wahl zur Festlegung eines Ihrer Meinung nach geeigneten Bewertungsverfahrens.

Zwar konnte mit der Länderöffnungsklausel der Weg für eine vereinfachte und verwaltungsökonomische Bewertung eröffnet werden. Ob und vor allem wie die Bundesländer diesen Weg beschreiten, ist jedoch noch völlig offen, zumal auch die Öffnungsklausel dazu führen kann, dass am Schluss für die 16 verschiedenen Bundesländer auch 16 verschiedene Bewertungsverfahren zur Anwendung kommen könnten.

Ob die Grundsteuer insgesamt aufkommensneutral sein wird und ob vom Bundesmodell abweichende Berechnungsmodelle wirklich günstiger für den Steuerpflichtigen sind, ist ebenfalls unsicher. In jedem Fall wird es zu Wertverschiebungen aufgrund unterschiedlicher Lagen der Grundstücke und Preissteigerungen in den letzten Jahrzehnten kommen. Inwieweit die Gemeinden eventuelle Grundsteuererhöhungen mit der Minderung der Hebesätze unter dem Ziel der Aufkommensneutralität begegnen werden, bleibt abzuwarten.

Auch wenn die eigentliche Berechnung keine mathematische Herausforderung werden sollte:

Durch die im Gesetz aufgenommene Öffnungsklausel ist sie zukünftig unter Umständen „bundesuneinheitlich“ und setzt zudem auf einer Vielzahl immobilienspezifischer Daten auf.

Dazu kommt die regelmäßige Erklärungspflicht bzw. zusätzliche Anzeigepflicht bei “relevanten Änderungen” für den Grundstückseigentümer. Das Ergebnis? 3 Bescheide je Neubewertung pro Grundbesitz.

Sie machen sich nun Gedanken, wie Sie den Anforderungen aus der Grundsteuerreform mit den vorhandenen personellen Ressourcen im laufenden Arbeitsalltag gerecht werden sollen? Wir haben die Lösung für Sie:

Die PwC Property Tax App. Einfach - Transparent - Effizient

Wie kann Ihnen die App helfen?

Unsere Lösung setzt bei der Verwaltung der Daten an, stellt eine einfache Migration aus vorhandenen Systemen sicher und unterstützt bei der Digitalisierung der Daten. Öffentlich zugängliche Informationen wie Bodenrichtwerte, aber auch gesetzlich festgelegte Werte werden automatisch, heißt ohne manuellen Aufwand für Sie gesammelt und für die Berechnung bereitgestellt.

Mit einem zentralen und leistungsfähigen Datenmanagement bekommen Sie zudem jederzeit Antworten auf Ihre steuerlichen Fragen rund um Ihr Immobilienportfolio.

Das reicht Ihnen noch nicht? Kein Problem! Ein schneller Überblick über die aktuellen Aufgaben und Termine, die Kalkulation und Projektion der anstehenden Grundsteuerbelastung, aber auch die Anomalie Erkennung - all das steckt in unserer Lösung. In Echtzeit.

Und auch bei der einzureichenden Erklärung unterstützt die App: Durch die automatische Befüllung zukünftiger Formulare bzw. der sicheren Übermittlung an die zuständige Finanzbehörde auf Knopfdruck.

Und die lästigen Bescheide? Mit der App haben Sie alle Fristen im Blick und ein effizientes Monitoring ist sichergestellt.

Interesse geweckt? Dann sprechen Sie uns an - wir freuen uns Ihnen unsere Lösung in einem persönlichen Termin vorzustellen!

Unsere PwC Property Tax App.

Einfach mehr als eine normale App.

Ihre Ansprechpartner

Berlin:

Michael A. Müller
Tel.: +49 30 2636-5572
mueller.michael@pwc.com

Cornelia Waschkies
Tel.: +49 30 2636-5353
cornelia.waschkies@pwc.com

Katja Günther
Tel.: +49 30 2636-5633
katja.guenther@pwc.com

Ronald Lehmann
Tel.: +49 30 2636-4450
ronald.lehmann@pwc.com

Frankfurt:

Barbara Weber
Tel.: +49 69 9585-5047
barbara.weber@pwc.com

Carolin Babel
Tel.: +49 69 9585-6938
carolin.babel@pwc.com

Ferdinand Klempa
Tel.: +49 69 9585-5977
ferdinand.klempa@pwc.com

***

Datenschutz

Die Datenverarbeitung für den Versand des Newsletters erfolgt aufgrund der Grundlage Ihrer Einwilligung. Sie können den Newsletter jederzeit mit Wirkung für die Zukunft abbestellen und Ihre Einwilligung damit widerrufen.

Bestellung und Abbestellung

Wenn Sie einen PwC-Newsletter bestellen, speichern und verarbeiten wir Ihre E-Mail-Adresse zum Zweck des Versands des von Ihnen abonnierten Newsletters.

Die Abmeldung ist jederzeit wie nachfolgend beschrieben möglich.

Falls Sie "*steuern+recht Newsflash*" nicht mehr erhalten möchten, senden Sie bitte eine entsprechende E-Mail-Nachricht
UNSUBSCRIBE_steuern_recht_newsflash@de.pwc.com

Diesen Link finden Sie ebenfalls in jeder E-Mail, mit denen wir Ihnen Ihren Newsletter zusenden.

Für neue Interessenten besteht die Möglichkeit, sich über folgenden Link *SUBSCRIBE_steuern_recht_newsflash@de.pwc.com* als Abonnent registrieren zu lassen.

Die Beiträge sind als Hinweise für unsere Mandanten bestimmt. Für die Lösung einschlägiger Probleme greifen Sie bitte auf die angegebenen Quellen oder die Unterstützung unserer Büros zurück. Teile dieser Veröffentlichung/Information dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch den Herausgeber nachgedruckt und vervielfältigt werden. Meinungsbeiträge geben die Auffassung der einzelnen Autoren wieder.

© 2019 PwC. All rights reserved. PwC refers to the PwC network and/or one or more of its member firms, each of which is a separate legal entity. Please see www.pwc.com/structure for further details.

www.pwc.de