

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Finanzausschuss	07.12.2020

### Sachstand Grundsteuerreform

Als Ergebnis der Sitzung des Finanzausschusses am 11.02.2019 erhält dieser eine kontinuierliche Information über den Sachstand zur Reform der Grundsteuer.

Die letzte Mitteilung erfolgte zur Sitzung des Finanzausschusses am 30.10.2020 (Vorlagennummer 3068/2020) und beinhaltete unter anderem die Information, dass das Gesetzespaket der Bundesregierung für eine Reform der Grundsteuer, wie vom Bundesverfassungsgericht gefordert, zum 01.01.2020 in Kraft getreten ist. Damit ist sichergestellt, dass die Grundsteuer in ihrer bisherigen Form noch bis zum 31.12.2024 erhoben werden kann.

**Nach wie vor ist nicht bekannt, ob die Landesregierung NRW von der Länder-Öffnungsklausel Gebrauch macht**, durch die die Bundesländer selbst darüber entscheiden können, ob sie die im Bundesgesetz vorgesehene Berechnungsmethode (werteabhängiges Bundesmodell) übernehmen oder ein eigenes Grundsteuerberechnungsmodell entwickeln.

**Erst wenn geklärt ist, welchen Weg NRW geht, kann die Finanzverwaltung die notwendigen Vorarbeiten (Neubewertung des Grundbesitzes) vornehmen. Diese Neubewertung ist Voraussetzung für die von den Gemeinden vorzunehmende Kalkulation des Hebesatzes, auf dessen Grundlage die Grundsteuer ab dem 01.01.2025 erhoben werden kann.**

Mit Schreiben vom 14.09.2020 haben sich die kommunalen Spitzenverbände besorgt an den Finanzminister des Landes Nordrhein-Westfalen gewendet und im Hinblick auf die notwendig werden den erheblichen Vorarbeiten der Finanzverwaltung eine klare Richtungsentscheidung des Landes angemahnt sowie eindringlich um aussagekräftige Informationen zum aktuellen Planungs- und Umsetzungsstand gebeten.

Eine Antwort des Finanzministers steht nach hiesiger Kenntnis weiterhin aus.

Sollte das Land NRW von der Öffnungsklausel Gebrauch machen, ist noch ein entsprechendes Gesetzgebungsverfahren erforderlich.

Bei den Bundesländern, die vom Bundesmodell abweichen und von der Öffnungsklausel Gebrauch machen wollen, sind verschiedene Varianten beabsichtigt. Das Bundesland Bayern zum Beispiel beabsichtigt ein reines Flächenmodell, andere Bundesländer ein Flächen-Lage-Modell oder modifizierte Bodenwertmodelle.

**Bayern, das gemäß einer Vereinbarung der Länder die bisherigen Programmierungen der Grundsteuer vorgenommen hat und auch für die Programmierung der neuen Grundsteuer zuständig ist, hat bereits mitgeteilt, lediglich das Bundesmodell sowie das bayrische Modell, allenfalls mit geringen Modifikationen, rechtzeitig programmieren zu können.**

Eine zeitnahe Grundsatzentscheidung darüber, wie die Grundsteuer in NRW ab dem 01.01.2025 erhoben werden soll, ist daher notwendige Voraussetzung für die weitere Grundsteuerhebung in NRW, sofern NRW nicht entweder das Bundesmodell oder das bayrische Modell 1:1 übernehmen will. Nur dann ist gewährleistet, dass die Finanzverwaltung die notwendigen Vorarbeiten möglichst kurzfristig beginnen kann.

In beiden vorgenannten Modellen obliegt es nämlich, wie bisher, der Finanzverwaltung, die Besteue-

rungsgrundlagen im sogenannten Messbetragsverfahren zu erheben, festzusetzen und unter anderem der Gemeinde als Grundlage für die konkrete Steuerfestsetzung unter Anwendung des kommunalen Hebesatzes mitzuteilen.

Nach dem bayrischen Modell ist die Grundstücksfläche, die Gebäudefläche und die Nutzungsart die Grundlage für die Besteuerung.

Beim Bundesmodell fließt die Grundstücksfläche neben anderen, wertbildenden Faktoren in die Besteuerung ein. Diese anderen wertbildenden Faktoren sind Bodenrichtwert (Lage), Immobilienart, Mietniveau (Nettokaltmiete), Gebäudefläche und Gebäudealter.

Hierin liegt der Vorteil des Bundesmodells. Es bildet den Wert des Grundstücks und damit den Steuergegenstand genauer ab als das bayrische Modell. Damit ermöglicht es die Einhaltung des vom Bundesverfassungsgericht geforderten Grundsatzes der Besteuerung nach der Leistungsfähigkeit. Dies ermöglicht es auch den Gemeinden, den Hebesatz so zu kalkulieren, dass das Gesamtvolumen der Grundsteuer, 2019 in Köln von rund 235 Mio €, auch künftig erreicht wird, ohne dass es zu einer Überforderung der Eigentümer von größeren, in Randlagen liegenden Grundstücken kommt.

Zusätzlich ist der gesamte Verwaltungsaufwand beim bayrischen Modell nicht geringer als beim Bundesmodell. Denn auch die Länder, die vom Bundesmodell abweichen, müssen alle Daten des Bundesmodells erheben. Diese Erhebung erfolgt dann zwar nicht für die Grundsteuer, jedoch für die Berechnung des Länderfinanzausgleichs. In diesen fließt die Grundsteuer auch nach dem 01.01.2025 ein und zwar so, als ob sie nach dem Bundesmodell erhoben worden wäre.

Mit zunehmendem Zeitablauf verringern sich wegen der notwendigen Programmier- und Vorarbeiten daher die möglichen Handlungsoptionen in NRW.

In diesem Zusammenhang ist wesentlich, dass die Gemeinden Anfang 2024 über genügend Bewertungsdaten der Finanzverwaltung (Messbescheide) verfügen müssen, um auf dieser Grundlage eine zielgerichtete Hebesatzkalkulation vornehmen zu können.

Es ist daher dringend notwendig, dass in NRW die Grundsatzentscheidung, nach welchem Modell die Grundsteuer ab dem 01.01.2025 erhoben werden soll, kurzfristig getroffen wird.

gez. Prof. Dr. Diemert