

Grundsteuerreform

Newsletter 3/2021

Mit diesem Newsletter informieren wir Sie über das Thema „Bundesmodell und Ländermodelle“.

Das Bundesverfassungsgericht hat am 10.04.2018 das derzeitige System der grundsteuerlichen Bewertung für verfassungswidrig erklärt und eine gesetzliche Neuregelung verlangt, die den verfassungswidrigen Zustand beseitigt. Im November 2019 wurde das Grundsteuer-Reformgesetz verabschiedet. Die Länder haben damit die Möglichkeit erhalten, vom Bundesrecht abweichende Regelungen zu treffen (Länderöffnungsklausel). Hinsichtlich der Land- und Forstwirtschaft wenden alle Länder das Bundesmodell an. Unterschiedliche Landesregelungen betreffen allein den Bereich Grundvermögen.

Thüringen wendet das Bundesmodell an. Darüber hinaus haben sich auch Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein für das Bundesmodell entschieden.

Das Saarland und Sachsen nutzen ebenfalls die Bundesregelung, weichen jedoch bei der Höhe der Steuermesszahl ab.

In Baden-Württemberg kommt das sog. modifizierte Bodenwertmodell zum Einsatz, wonach die Bewertung auf den beiden Kriterien Grundstücksfläche und Bodenrichtwert basiert.

Der bayerische Gesetzentwurf sieht ein auf dem Äquivalenzgedanken gestütztes Flächenmodell vor, welches auf die Grundstücks- und Gebäudefläche und eine wertunabhängige Äquivalenzzahl abstellt.

Hamburg hat sich für ein Wohnlagemodell entschieden, was ein äquivalenzbasiertes Modell mit Wohnlageberücksichtigung darstellt. Auch hier werden die jeweiligen Flächen mit einer Äquivalenzzahl multipliziert.

Hessen hat ein eigenes Flächen-Faktor-Verfahren entwickelt. Damit knüpft auch Hessen an die Fläche des zu bewertenden Grundbesitzes an, ergänzt um die Lage des Grundstücks als wertbildendes Kriterium.

Niedersachsen hat sich für ein Flächen-Lage-Modell entschieden. Es basiert auf dem bayerischen Modell, erweitert um eine Lage-Komponente.

Die Hälfte der in Thüringen belegenen Grundstücke gehören Bürgerinnen und Bürgern, die nicht in Thüringen wohnhaft sind. Umgekehrt gibt es Bürgerinnen und Bürger, die in Thüringen wohnen, aber in anderen Bundesländern Grundstücke besitzen. Die verschiedenen gesetzlichen Regelungen stellen somit sowohl die Verwaltung als auch die Bürgerinnen und Bürger vor zusätzliche Herausforderungen im Zusammenhang mit der Umsetzung der Grundsteuerreform.

Mit der Möglichkeit der Länderöffnungsklausel ist die Ausgabe unterschiedlicher Erklärungsvordrucke verbunden. Erklärungspflichtige müssen zwingend darauf achten, den jeweiligen **Erklärungsvordruck des Bundeslandes zu verwenden, in dem der jeweilige Grundbesitz liegt**, für den sie sich erklären.

