Grundsteuer – es bewegt sich was

Lange war es ruhig um die Grundsteuerreform – die Herausforderungen der Corona-Pandemie standen im Vordergrund politischen Handelns. Nun aber haben zwei Länder die Optionsklausel genutzt und eigene Gesetzentwürfe vorgelegt. Dabei geht Baden-Württemberg einen komplett anderen Weg als der Bund und schlägt ein Bodenwertmodell vor. Es basiert auf der Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert und dürfte einen vergleichsweise geringen Verwaltungsaufwand verursachen. Allerdings möchte das Land keine einheitliche sondern eine nach Nutzungsart differenzierte Steuermesszahl anwenden. Eine Differenzierung der Steuermesszahl enthält auch der sächsische Gesetzentwurf, der ansonsten im Bewertungsverfahren dem Bundesmodell folgt.

Das Bundesmodell hat bisher nicht einmal die Hälfte der Länder als Mitstreiter gewonnen. Lediglich Berlin, Bremen, Rheinland-Pfalz, das Saarland, Schleswig-Holstein und Thüringen haben sich für die Anwendung dieses Gesetzes ausgesprochen. Dagegen favorisieren Hamburg, Hessen und Niedersachsen offenbar ein Flächen-Lage-Modell. Im Gegensatz zu Baden-Württemberg werden bei dem Verfahren aber auch die Gebäudeflächen einbezogen. Ob der Lagefaktor aus den Bodenrichtwerten gewonnen werden soll, ist bislang nicht bekannt.

Eigentlich hätte Bayern, das die Optionsklausel erst durchgesetzt hat, als erstes Land „vorlegen“ müssen. Bekannt ist zwar, dass der Freistaat ein reines Flächenmodell, bestehend aus Grundstücks- und Gebäudefläche, präferiert; aber eine definitive Entscheidung in Form eines Gesetzentwurfs fehlt noch.

Dabei drängt die Zeit, denn von den 60 Monaten, die für die Neubewertung der Grundstücke zur Verfügung stehen, sind bereits 8 vergangen. Erschwerend kommt hinzu, dass die Finanzverwaltungen in den Ländern eigene Berechnungsprogramme entwickeln müssen. Eine Zusammenarbeit der Länder ist nur dort möglich, wo identische Verfahren angewandt werden. Es ist noch viel zu tun bis zum 31.12.2024.

In der „Luft hängen“ Kommunalpolitik und -verwaltung, da sie bei dem gegenwärtigen Kenntnisstand nicht wissen, mit welcher Steuerbasis sie rechnen können. Fragen von Grundstückseigentümern müssen daher unbeantwortet bleiben. Die Städte und Gemeinden in den Ländern, die im Jahr 2024 Kommunalwahlen durchführen, werden darauf drängen müssen, bereits im Jahr 2023 Klarheit zu erhalten, da sie Aussagen zur Hebesatzgestaltung bei der Grundsteuer vor dem Wahltag treffen müssen.

Ein bislang „weißer Fleck“ ist der Länderfinanzausgleich. Zwar sieht das Bundesgesetz vor, dass für den Länderfinanzausgleich die Grundsteuer nach dem Verfahren des Bundes maßgeblich sein soll. Aber eine Doppelerhebung in den „Optionsländern“ soll vermieden werden. Für eine mögliche „Umrechnung“ fehlen jedoch bisher in den Ländern noch die Grundlagen. Es wäre interessant zu wissen, welche Auswirkungen zu erwarten wären, würde die Grundsteuer im Länderfinanzausgleich erst gar nicht berücksichtigt.

August 2020