

Grund- steuer Reform 2025

STADT



Rechtliche Hintergründe und
Handlungsbedarf der Steuerpflichtigen

Bisherige Rechtslage

Grundsteuer

Jährliche Objektsteuer auf vorhandenem Grundbesitz (Grundstücke, Eigentumswohnungen und Betriebe der Land- und Forstwirtschaft).

Ermittlung anhand von **Einheitswerten** aus dem Jahr 1964 (alte Bundesländer) bzw. aus dem Jahr 1935 (neue Bundesländer).

Einheitswert x Steuermesszahl x Hebesatz = Grundsteuer

::

Bisherige Rechtslage

Einheitswert (altes Bundesländer)

Unbebaute Grundstücke

gemeiner Wert

$$\begin{aligned}
 & \text{Grundstücksfläche in m}^2 \\
 \times & \text{ Bodenrichtwert} \\
 + & \text{ Wert der Außenanlagen} \\
 = & \text{ (gerundeter) Einheitswert}
 \end{aligned}$$

Sonstige Gebäude/ Luxusbauten

Sachwert

$$\begin{aligned}
 & \text{Normalherstellungskosten je m}^3 \\
 \times & \text{ umbauter Raum Gebäude} \\
 - & \text{ Alterswertminderung} \\
 - & \text{ Korrektur wegen Mängeln u. a.} \\
 + & \text{ Bodenwert} \\
 + & \text{ Wert der Außenanlagen} \\
 \times & \text{ Wertzahl} \\
 = & \text{ (gerundeter) Einheitswert}
 \end{aligned}$$

Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grdst., Ein- und Zweifamilienhäuser

Ertragswert

$$\begin{aligned}
 & \text{Jahresrohrente oder übliche Miete} \\
 \times & \text{ Vervielfältiger} \\
 + & \text{ Erhöhungen} \\
 - & \text{ Ermäßigungen} \\
 = & \text{ (gerundeter) Einheitswert}
 \end{aligned}$$

::

Bisherige Rechtslage

Steuermesszahl (alte Bundesländer)

- 6,0 ‰ Betriebe der Land- und Forstwirtschaft,
- 2,6 ‰ Einfamilienhäuser für die ersten 38.346,89 Euro (75.000 DM) des Einheitswerts,
- 3,5 ‰ Einfamilienhäuser für den Rest des Einheitswerts,
- 3,1 ‰ Zweifamilienhäuser
- 3,5 ‰ Restliche Grundstücke

Hebesätze (Pinneberg)

Grundsteuer A: 380 Hebesatzpunkte

Grundsteuer B: 450 Hebesatzpunkte

Einheitswert x Steuermesszahl x Hebesatz = Grundsteuer

Grundsteuermessbetrag

Auslöser der Grundsteuer-Reform

Verfahren vor dem BFH v. 22.10.2014 - II R 16/13 BStBI 2014 II S. 957

Vorlagebeschluss

Die Vorlage an das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) ist gemäß Art. 100 Abs. 1 Satz 1 GG i.V.m. § 80 des Bundesverfassungsgesetzes (BVerfGG) geboten. Der Senat ist davon überzeugt, dass die im Streitfall anzuwendenden Vorschriften über die Einheitsbewertung (...) am Stichtag 1. Januar 2009 nicht mehr den verfassungsrechtlichen Anforderungen entsprochen haben.

→ **Verfahren vor dem Bundesverfassungsgericht - 1 BvL 11/14, 1 BvR 889/12, 1 BvR 639/11, 1 BvL 1/15, 1 BvL 12/14**

Auslöser der Grundsteuer-Reform

Verfahren vor dem Bundesverfassungsgericht v. 10.04.2018
- 1 BvL 11/14, 1 BvR 889/12, 1 BvR 639/11, 1 BvL 1/15, 1 BvL 12/14

Auszug aus dem Urteil

*Die §§ (...) sind, soweit sie bebaute Grundstücke außerhalb des Bereichs der Land- und Forstwirtschaft und außerhalb des in Artikel 3 des Einigungsvertrags genannten Gebiets betreffen, jedenfalls seit dem 1. Januar 2002 **unvereinbar mit Artikel 3 Absatz 1 Grundgesetz.***

::

Auslöser der Grundsteuer-Reform

Verfahren vor dem Bundesverfassungsgericht v. 10.04.2018
- 1 BvL 11/14, 1 BvR 889/12, 1 BvR 639/11, 1 BvL 1/15, 1 BvL 12/14

Auszug aus dem Urteil

Der Gesetzgeber ist verpflichtet, eine Neuregelung spätestens bis zum 31. Dezember 2019 zu treffen. Bis zu diesem Zeitpunkt dürfen die als unvereinbar mit Artikel 3 Absatz 1 Grundgesetz festgestellten Regeln über die Einheitsbewertung weiter angewandt werden. Nach Verkündung einer Neuregelung dürfen die beanstandeten Regelungen für weitere fünf Jahre ab der Verkündung, längstens aber bis zum 31. Dezember 2024 angewandt werden

→ **Auftrag an den Gesetzgeber** ::

Umsetzung der Grundsteuer-Reform

Auftrag an den Gesetzgeber

1. *Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts vom 26.11.2019*
2. *Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung vom 30.11.2019*
3. *Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes (Artikel 72, 105 und 125b) vom 15.11.2019*

Grundsteuerwert x neue Steuermesszahl x Hebesatz = Grundsteuer

::

Umsetzung der Grundsteuer-Reform

1) Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts

Meldung des Grundsteuerwertes (Feststellungserklärung)

- Verfahren und Fristen der Abgabe
- Verpflichtete
- Erforderliche Angaben
- Berechnung des Grundsteuerwertes

::

Neue Rechtslage ab 2025

1) Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts

Verfahren und Fristen

- Erklärung über ELSTER (<https://www.elster.de/>)
- Empfehlung: Registrierung mit Zertifikatsdatei
- Meldung ab 01.07.2022 möglich
- Abgabefrist: 31.10.2022
- Abgabe in Ausnahmefällen auch in Papierform

::

Neue Rechtslage ab 2025

1) Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts

Verpflichtete

- Eigentümer*innen eines Grundstücks
- Eigentümer*innen eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
- Bei Grundstücken mit einem Erbbaurecht:
Erbbauberechtigte unter Mitwirkung der Eigentümer*innen des Grundstücks
- Bei Grundstücken auf fremdem Grund und Boden:
Eigentümer*innen des Grund und Bodens unter Mitwirkung der Eigentümer*innen des Gebäudes.

Maßgebend für die persönliche Erklärungspflicht sind die Verhältnisse am 1. Januar 2022.

::

Neue Rechtslage ab 2025

1) Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts

Erforderliche Angaben – Wohngrundstücke

1. Steuernummer des Grundbesitzes
2. Grund der Feststellung → „Hauptfeststellung“
3. Art des Grundstücks → „bebautes Grundstück“
4. Lage des Grundstücks → Grundbuchauszug
5. Fläche des Grundstücks
6. Bodenrichtwert zum 01.01.2022 → www.schleswig-holstein.de/grundsteuer
7. Art des Gebäudes
8. Baujahr
9. Letzte Kernsanierung
10. Bestehende Abbruchverpflichtung
11. Wohn- und Nutzfläche
12. Garagen-/Tiefgaragenstellplätze

Neue Rechtslage ab 2025

1) Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts

Erforderliche Angaben – gemischte und Nicht-Wohngrundstücke

1. Steuernummer des Grundbesitzes
2. Grund der Feststellung
3. Art des Grundstücks
4. Lage des Grundstücks → Grundbuchauszug
5. Fläche des Grundstücks
6. Bodenrichtwert zum 01.01.2022 (www.schleswig-holstein.de/grundsteuer)
7. Art des Gebäudes
8. Baujahr
9. Letzte Kernsanierung
10. Bestehende Abbruchverpflichtung
11. Bruttogrundfläche

Neue Rechtslage ab 2025

1) Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts

Mögliche Grundsteuerbefreiung/ Vergünstigung (z. B.)

- Juristische Personen des öffentlichen Rechts
- Gemeinnützige oder mildtätige Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen
- Religionsgemeinschaften
- Sonstige Befreiungen

Möglicher Abschlag auf die Steuermesszahl (z. B.)

Grundbesitz

- auf dem Wohnungen gebaut wurden, die gefördert werden
- der Wohnungsbaugesellschaften, -genossenschaften oder -vereinen
- mit Baudenkmal

::

Neue Rechtslage ab 2025

1) Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts

Unbebaute Grundstücke

Gemeiner Wert

$$\begin{aligned} & \text{Grundstücksfläche in m}^2 \\ \times & \text{ Bodenrichtwert} \\ = & \text{Grundsteuerwert} \end{aligned}$$

Geschäftsgrundstücke, Sonstige (Nichtwohngrundstücke)

Sachwert

$$\begin{aligned} & \text{Normalherstellungskosten je m}^2 \\ \times & \text{ Brutto-Grundfläche Gebäude} \\ - & \text{ Alterswertminderung} \\ + & \text{ Bodenwert} \\ \times & \text{ Wertzahl} \\ = & \text{Grundsteuerwert} \end{aligned}$$

Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrdst. und Eigentumswohnungen

Ertragswert

$$\begin{aligned} & \text{Jährlicher Rohertrag} \\ - & \text{ Bewirtschaftungskosten} \\ \times & \text{ Vervielfältiger} \\ + & \text{ abgezinster Bodenrichtwert} \\ = & \text{Grundsteuerwert} \end{aligned}$$

::

Neue Rechtslage ab 2025

Steuermesszahl

- 0,55 ‰ Betriebe der Land- und Forstwirtschaft
- 0,34 ‰ Unbebaute Grundstücke,
- 0,31 ‰ Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum,
- 0,34 ‰ Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, sonstige bebaute Grundstücke

Hebesätze (Pinneberg)

- Grundsteuer A: ?? Hebesatzpunkte
- Grundsteuer B: ?? Hebesatzpunkte
- Grundsteuer C: ?? Hebesatzpunkte

$$\text{Grundsteuerwert} \times \text{Steuermesszahl} \times \text{Hebesatz} = \text{Grundsteuer}$$

Grundsteuermessbetrag

Neue Rechtslage ab 2025

2) Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung

- Ziel: Verhinderung der Bodenspekulation und Schließung von Baulücken
- Vorläufer „Baulandsteuer“ (1961/ 1962) führte zu Spekulation und Konzentration der Grundstücke bei wohlhabenden Bevölkerungsgruppen
- Momentan ablehnende Empfehlung der Politik zur Einführung bei der Stadt Pinneberg
- Umsetzung wäre für Verwaltung sehr arbeitsintensiv

::

Copyright

Für Nachfragen oder eventuelle weiterführende Informationen wenden Sie sich bitte an:

Stadt Pinneberg

Fachdienst Finanzen

Arne Bischoff

Am Rathaus 10

25421 Pinneberg

Tel.: 04101-211-235

Fax: 04101/211-415

E-Mail: bischoff@stadtverwaltung.pinneberg.de

Alle hier präsentierten Konzepte und Ideen sind Eigentum der Stadt Pinneberg

Wir verweisen in diesem Zusammenhang ausdrücklich auf das „Gesetz zur Regelung des Urheberrechts in der Informationsgesellschaft“ vom 10. September 2003 (BGBl. Teil I/2003, S. 1774 ff., berichtigt I/2004, S. 312); in Kraft getreten am 13. September 2003 (mit Ausnahmen) und das "Fünfte Gesetz zur Änderung des Urheberrechtsgesetzes" vom 10. November 2006 (BGBl. I/2006, S. 2587 f.); in Kraft getreten am 16. November 2006 (Neufassung von § 26 und Datumsänderung in § 137k).

::

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



©www.ClipartsFree.de