

Die Grundsteuer



**Sitzung des Finanz- und
Rechnungsprüfungsausschusses
der Gemeinde Büchen am 04.11.2021**



Grundsteuer

Grund

= Grundstücke

Steuer

?

Was sind überhaupt Steuern?



→ Legaldefinition § 3 Abs. 1 Abgabenordnung

Steuern sind Geldleistungen, die nicht eine Gegenleistung für eine besondere Leistung darstellen und von einem öffentlich-rechtlichen Gemeinwesen zur Erzielung von Einnahmen allen auferlegt werden, bei denen der Tatbestand zutrifft, an den das Gesetz die Leistungspflicht knüpft; die Erzielung von Einnahmen kann Nebenzweck sein.



Artikel 28 Abs. 2 Grundgesetz

Den Gemeinden muss das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. [...]. Die Gewährleistung der Selbstverwaltung umfasst auch die Grundlagen der finanziellen Eigenverantwortung; zu diesen gehört eine den Gemeinden mit Hebesatzrecht zustehenden wirtschaftskraftbezogene Steuerquelle.



Artikel 106 Abs. 6 Satz 1 Grundgesetz

Das Aufkommen der Grundsteuer und Gewerbesteuern (Realsteuern) steht den Gemeinden, [...] zu.

Definition Grundsteuer

- **Gemeindesteuer**
- **wird auf alle Formen von Grundstückseigentum erhoben
(Grundstückseigentum liegt auf Gemeindegebiet)**
- **Art. 106 Abs. 6 GG**

Grundsteuergesetz (GrStG)



Arten der Grundsteuern

➔ § 2 GrStG



A (agrarisch)
Land- und Forstwirtschaft



B (baulich)
bebaute oder unbebaute
Grundstücke

§ 1 GrStG

Die Gemeinde bestimmt, ob von dem in ihrem Gebiet liegendem Grundbesitz Grundsteuer zu erheben ist.

→ Kann-Vorschrift

Wieso sollte die Gemeinde überhaupt Grundsteuer erheben?

- fließt stetig (unterliegt jedenfalls kurzfristig keine Konjunkteinflüsse)
- verlässlich (Gewerbe können abwandern, Grund & Boden nicht)
- kommunal gestaltbar





Von 10.796 Gemeinden haben im Jahr 2018 nur...

12

...Gemeinden keine Grundsteuer erhoben.

Festsetzung & Fälligkeit

§ 27 (1) GrStG

Die Grundsteuer wird für das Kalenderjahr festgesetzt.



§ 28 (1) GrStG

Die Grundsteuer wird fällig zu einem Viertel ihres Jahresbetrages am:

15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November.

§ 28 (3) GrStG Möglichkeit auf Entrichtung des Jahresbetrag

Berechnung der Grundsteuer

Grundsteuer =

Einheitswert x Steuermesszahl x Hebesatz

(Grundsteuermessbetrag)



1. Einheitswert

bestimmt durch Faktoren
wie Grundstücksart oder
Baualter des Hauses



Letzte Festsetzung:
1935 in Ostdeutschland
1964 in Westdeutschland



Finanzamt legt Einheitswert fest

spiegelt somit nicht die
tatsächlichen Wertverhältnisse
der Grundstücke wider



$$\text{Einheitswert} \times \text{Steuermesszahl} \times \text{Hebesatz}$$

2. Steuermesszahl

Grundsteuermesszahlen alte Bundesländer	
Einfamilienhäuser bis 38.346,89 EUR Einheitswert	2,6 ‰
darüber liegende Beträge	3,5 ‰
Zweifamilienhäuser	3,1 ‰
alle übrigen Grundstücke einschl. Wohnungseigentum: Wohnungserbbaurecht einschl. der damit belasteten Grundstücke	3,5 ‰
land- und forstwirtschaftliche Betriebe	6 ‰

Einheitswert x Steuermesszahl x Hebesatz

3. Hebesatz

- wird durch **Beschluss der Gemeindevertretung** festgelegt
 - **Festsetzung** geschieht im Rahmen der Haushaltssatzung oder einer speziellen Hebesatzsatzung
- **Grundsteuer ist kommunal gestaltbar**

Stadt	Grundsteuer A	Grundsteuer B
 Berlin	150	810
 Hamburg	225	540
 Schwarzenbek	450	450
 Büchen	360	380

$$\text{Einheitswert} \times \text{Steuermesszahl} \times \text{Hebesatz}$$

Beispiel Berechnung



Gudow

	Einheitswert	30.000 €
x	Steuermesszahl	3,1 ‰
=	Grundsteuermessbetrag	93 €
x	Hebesatz	390
=	Jahresgrundsteuer	362,70 €

Einheitswert x Steuermesszahl x Hebesatz

Grundsteuerreform

BVerG erklärt 2018 System der grundsteuerlichen Bewertung als verfassungswidrig



Ziel der Reform ist eine verfassungskonforme und rechtssichere Bewertung

aufgrund
Festsetzungen 1935 + 1964:
Werte der Grundstücke stark
entwickelt

→ steuerliche Ungleichbehandlung
→ Verstoß gegen Art. 3 GG



←
Bundesmodell



Länder können eigene Gesetze zur Grundsteuer erlassen (Öffnungsklausel)

Bundesmodell

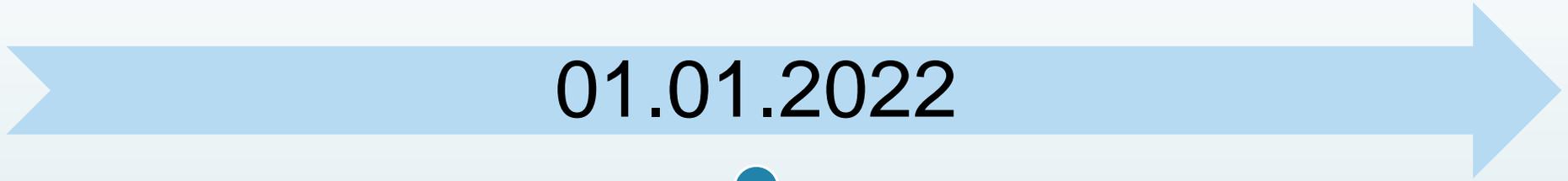
Grundsteuer =

Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz





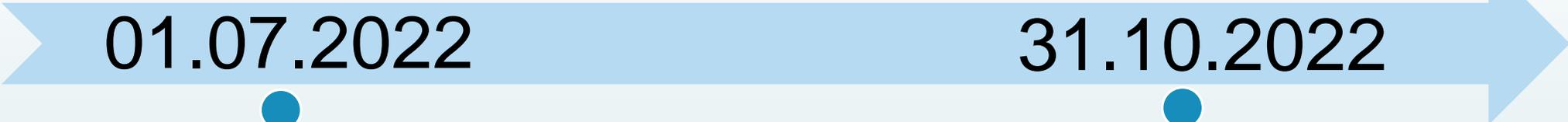
Feststellung der Grundsteuerwerte in Zeitabständen von je 7 Jahren



01.01.2022



- **1. Hauptfeststellung der Grundsteuerwerte**
- **Neubewertung aller 1,3 Mio. wirtschaftlichen Einheiten**



01.07.2022

31.10.2022

- **Notwendige Abgabe der Steuererklärungen elektronisch über Portal ELSTER**
- **folgendes muss angegeben werden:**
 - **Einheitswert-Aktenzeichen**
 - **Grundstücksgröße**
 - **Gebäudeart**
 - **Baujahr**
 - **Bodenrichtwert**
- **Endfrist für Abgabe**



1. Quartal 2024

- **Feststellung der Grundsteuerwerte + Grundsteuermesszahlen durch Finanzamt**
- **Elektronische Übermittlung über ELSTER-Transfer an kommunale Verwaltungen**

- **Anpassung des Hebesatz zum Ausgleich der Absenkungen der Steuermesszahlen und der erwartenden Wertsteigerungen**

- **Finanzministerium rechnet, dass Kommunen in Zeitdruck geraten angesichts des Zeitplans**



	Hebesatz / Ab Gebühren- satz in EUR	
	430 %	
42	1,12	
Veranlagung in Insgesamt zu		

- **Erstellung eines Transparenzregister, damit ersichtlich wird wie die Kommune ihren Hebesatz einstellen muss**
- **Erzielung gleicher Einnahmen wie vor der Reform**

Handlungsnotwendigkeiten der Gemeinde

- Überprüfung richtiges Einheitswertaktenzeichen und richtiges zuständiges Finanzamt
- Bürger informieren über notwendige Steuererklärungen
- Registrierung beim Portal ELSTER-Transfer



Möglichkeiten des Landes

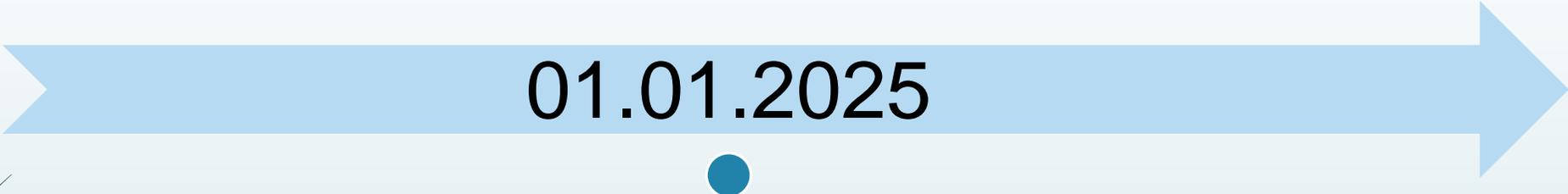
- **FAQ für Internetseiten der Kommunen**
- **Info-Flyer zur Beifügung an Grundsteuerbescheiden**
- **Chatbots zur Beantwortung von Fragen**



Grundsteuer C

- für unbebaute, aber baureife Grundstücke (höheren Hebesatz)
- Baureife Grundstücke gem. § 73 BewG
- Ziel: Vorbeugung der Bodenspekulation, Schaffung von Wohnraum





01.01.2025

- **Inkrafttreten des Grundsteuer-Reformgesetzes**
- **Zahlung der „neuen“ Grundsteuer**



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**

