

# Die Grundsteuer



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



```
graph TD; A[Grundsteuer] --- B[Grund]; A --- C[Steuer]; B --- D[= Grundstücke]; C --- E[?];
```

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

| <b>Grundsteuermesszahlen alte Bundesländer</b>  |       |
|---|-------|
| Einfamilienhäuser bis 38.346,89 EUR Einheitswert  | 2,6 ‰ |
| darüber liegende Beträge  | 3,5 ‰ |
| Zweifamilienhäuser  | 3,1 ‰ |
| alle übrigen Grundstücke einschl. Wohnungseigentum:<br>Wohnungserbbaurecht einschl. der damit belasteten<br>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

|          |                              |                 |
|----------|------------------------------|-----------------|
|          | <b>Einheitswert</b>          | <b>30.000 €</b> |
| <b>x</b> | <b>Steuermesszahl</b>        | <b>3,1 ‰</b>    |
| <b>=</b> | <b>Grundsteuermessbetrag</b> | <b>93 €</b>     |
| <b>x</b> | <b>Hebesatz</b>              | <b>390</b>      |
| <b>=</b> | <b>Jahresgrundsteuer</b>     | <b>362,70 €</b> |

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

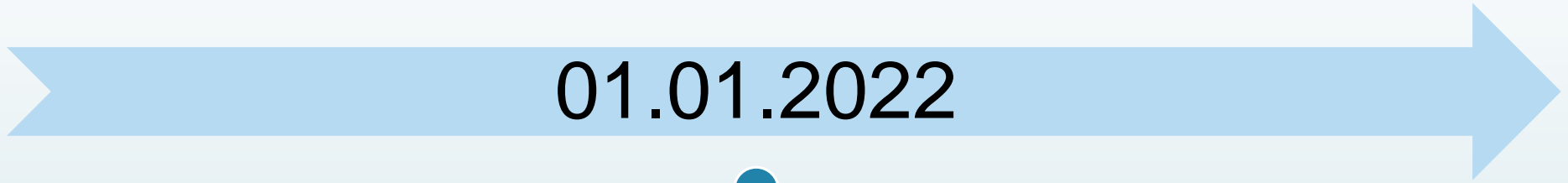
**Grundsteuer =**

**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<br>Gebühren-<br>satz in<br>EUR | Ab |
|--------------------------------|--|----|
|                                | 430 %  |    |
| 42                             | 1,12   |    |
| Veranlagung in<br>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**

