

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 22/0011/WP18
Federführende Dienststelle: FB 22 - Fachbereich Steuern und Kasse		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum: 09.03.2022
		Verfasser/in: FB 22
Grundsteuerreform - bundeseinheitliche Messzahlen		
Ziele:		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
22.03.2022	Finanzausschuss	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Der Finanzausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

Investive Auswirkungen	Ansatz 2022	Fortgeschrieb ener Ansatz 2022	Ansatz 2023 ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 2023 ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 2022	Fortgeschrieb ener Ansatz 2022	Ansatz 2023 ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 2023 ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
x			

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			x

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
x			

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel 80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel 80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

- vollständig
- überwiegend (50% - 99%)
- teilweise (1% - 49 %)
- nicht
- nicht bekannt

Erläuterungen:

Auch wenn die Grundsteuerreform insgesamt aufkommensneutral ausgestaltet wird, also die Gesamtheit der Steuerzahlerinnen und Steuerzahler nicht mehr oder weniger Grundsteuer zahlt, werden sich die individuellen Steuerzahlungen verändern. Einige werden mehr Grundsteuer zahlen müssen, andere weniger. Das ist die zwingende Folge der vom Bundesverfassungsgericht geforderten Neuregelung und - angesichts der aktuellen Ungerechtigkeiten aufgrund der großen Bewertungsunterschiede durch das Abstellen auf veraltete Werte - unvermeidbar.

Wie die Berechnungen des FB 22 und anderer Städte nach dem neuen Bundesmodell allerdings zeigen, wird es durch die Anwendung der im Bundesgesetz enthaltenen Messzahlen in einer Vielzahl von Fällen zu teilweise erheblichen Belastungsverschiebungen kommen. In der Tendenz wird sich die Grundsteuer bei Wohngrundstücken (vor allem Einfamilienhäuser) erhöhen und bei Geschäftsgrundstücken verringern.

Eine Arbeitsgruppe von Kommunen aus NRW, an der sich auch Aachen beteiligt, hat sich nach ausführlicher Diskussion im Dezember 2021 deswegen dafür entschieden, das Land NRW über eine Initiative des Städtetages NRW dafür zu gewinnen, im weiteren Verfahrensverlauf eine besondere Prüfphase zur Bewertung der Ergebnisse nach Auswertung der abgegebenen Steuererklärungen vorzusehen. Die Grundsteuermessbescheide, die die Finanzämter erlassen (= Grundlage für die Grundsteuererhebung), sollten dann erst nach Abschluss der Auswertung und der voraussichtlich erforderlichen Anpassung der Messzahlen durch ein Gesetzgebungsverfahren des Landes erlassen werden.

Nach Informationen des Städtetags NRW plant die Landesregierung keine solche Messzahlenanpassungen an landesspezifische Wertniveaus. Die im Grundsteuerreformgesetz neu geschaffene Länder-Öffnungsklausel beabsichtigt NRW nicht zu nutzen, um die bundeseinheitlich geregelten Grundsteuermesszahlen anzupassen und damit die zuvor dargestellten, befürchteten Tendenzen abzuschwächen.

Das Bundesgesetz sieht nur sehr geringe Abweichungen in den Messzahlen vor (0,031 % für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum; 0,034 % für Geschäftsgrundstücke).

Das Land Sachsen hat bereits auf die Belastungsverschiebungen nach dem Bundesgesetz reagiert und von der Länder-Öffnungsklausel Gebrauch gemacht. Leitgedanke war dabei, eine faire Verteilungswirkung der Neubewertung zu erreichen. Im Ergebnis wird in Sachsen bei der Ermittlung des Grundsteuerwerts von bebauten Grundstücken an die bundesgesetzliche Regelung angeknüpft. Allerdings wurden auf der 2. Stufe für Wohn- und Geschäftsgrundstücke länderspezifische Steuermesszahlen festgelegt. Statt einer Steuermesszahlen des Bundesgesetzes (0,031 % und 0,034 %) sind dort deutlich unterschiedliche Messzahlen normiert worden (0,036 % für Wohngrundstücke und unbebaute Grundstücke bzw. 0,072 % für Geschäftsgrundstücke). Mit dieser länderspezifischen Regelung wird so vermieden, dass Wohngrundstücke - vor allem in Ballungszentren - künftig übermäßig stark belastet werden.

Die beiden beiliegenden Berechnungsbeispiele (für ein Einfamilienhaus und für ein Geschäftsgrundstück) verdeutlichen hier noch einmal die bereits festgestellten Tendenzen, wenn nur das Bundesmodell zum Tragen kommt.

Anlagen:

Einzelberechnung Einfamilienhaus

Einzelberechnung Geschäftsgrundstück

Berechnung Grundsteuer B

Gebäudeart: Einfamilienhaus

Brand

Bewertung zum Stichtag 01.01.2022

Gebäudewert

Bodenwert

Berechnungsfaktoren	Werte	Zwischen- ergebnis	Bemerkungen
Baujahr	2001		
Wohnfläche	182		m ²
x Nettokaltmiete pro m ² (= statistisch ermittelte Durchschnittsmiete in NRW) zzgl. 35,00 € Netto-Kaltmiete/Stellplatz	6,88	1.287 €	(Wohnfläche = Einteilung in 3 Stufen ; unter 60 m ² , 60-99 m ² , ab 100 m ²) + (Baujahr = Einteilung in 5 Stufen; bis 1948, 1948-1978, 1979-1990, 1991-2000, ab 2001)
Aufschlag nach der Mietniveaustufe für Aachen = 4 (+ 10%)	129	1.416 €	
x 12 Monate = Jahresrohmiete		16.991 €	
minus nichtumlagefähige Bewirtschaftungskosten (= pauschliert nach Restnutzungsdauer und Grundstücksart) in % von der Jahresrohmiete	21	-3.568 €	Einfamilienhaus (Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre; Bewertungsstichtag 2022, d.h. 80 -21 Jahre = 59 Jahre Restnutzungsdauer)
Ergebnis: Jährlicher Reinertrag		13.423 €	
x Vervielfältiger (Liegenschaftszinssatz + Restnutzungsdauer) = Barwert des Reinertrages	30,68	411.802 €	
Grundstücksfläche	477		m ²
x Bodenrichtwert (Gutachterausschuss)	480 €	228.960 €	
x Umrechnungskoeffizient (zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhäusern; 500 m ² = Faktor 1) = Bodenwert	1,03	235.829 €	< 450 m ² = 1,03
x Abzinsungsfaktor = abgezinster Bodenwert	0,233	54.948 €	Restnutzungsdauer 59 Jahre + Liegenschaftszinssatz 2,5%
Grundstückswert (abgerundet)		466.700 €	
x Steuermesszahl = Grundsteuermessbetrag	0,031%	145 €	Mitteilung durch die Finanzverwaltung
x Hebesatz Grundsteuer B = Grundsteuer	525	760 €	
aktuelle Bewertung nach altem Recht		553 €	
Differenz		207 €	37,5%

Berechnung Grundsteuer B

Gebäudeart: **Geschäftsgrundstück**

Bank

Bewertung zum Stichtag **01.01.2022**

Gebäudewert

Bodenwert

Berechnungsfaktoren	Werte	Zwischen-ergebnis	Bemerkungen
Baujahr	1850-1900		
Brutto-Grundfläche	5.084		m ²
Normalherstellungskosten (Anlage 42)	736	3.741.824 €	Einteilung in 18 verschiedene Gebäudearten (hier: Banken und ähnliche Geschäftshäuser - Nr. 2)
Baupreisindex vom Statistischen Bundesamt	129,2	4.834.437 €	
minus Alterswertminderung (max. 70 %)		3.384.106 €	Einfamilienhaus (Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre; Bewertungsstichtag 2022, d.h. 80 -22 Jahre = 58 Jahre Restnutzungsdauer)
Ergebnis: Gebäudesachwert		1.450.331 €	
Grundstücksfläche	1.097		m ²
x Bodenrichtwert (Gutachterausschuss)	1.350 €	1.480.950 €	
vorläufiger Sachwert		2.931.281 €	
x Wertzahl = Grundsteuerwert	0,75	2.198.461 €	
x Steuermesszahl = Grundsteuermessbetrag	0,034%	747 €	Mitteilung durch die Finanzverwaltung
x Hebesatz Grundsteuer B = Grundsteuer	525	3.924 €	
aktuelle Bewertung nach alten Recht		25.326 €	
Differenz		-21.402 €	-84,5%