



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

Grundsteuerreform

- Stand Juni 2020 -

Beratung des Ausschusses für Haushalt und Finanzen 16.06.2020



Inhaltsverzeichnis



STADT COTTBUS
CHÓSEBUZ

1. Warum gibt es eine Grundsteuerreform?
2. Welche Neuregelung erfolgte in der Gesetzgebung?
3. Was ist neu?
4. Berechnung der Grundsteuer
5. Was bleibt gleich?
6. Zeitliche Abfolge
7. Auswirkungen

1. Warum gibt es eine Grundsteuerreform?



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

- Das Bundesverfassungsgericht hat im April 2019 festgestellt, dass die jetzige Art und Weise der Grundsteuererhebung verfassungswidrig ist, weil sie gegen das **Gleichheitsprinzip des Grundgesetzes (Art. 3 Abs. 1)** verstößt
- Problem: Gleichartige Grundstücke werden derzeit unterschiedlich behandelt. Die Einheitswerte basieren z.T. auf Werten der Jahre 1935 (Ost) und 1964 (West). Die Werte haben sich seit 1964/1935 sehr unterschiedlich entwickelt. Im Ergebnis haben sich die Grundsteuerzahlungen von den tatsächlichen Werten der Immobilien entkoppelt

2. Neuregelung der Gesetzgebung

- **Bewertungsgesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991, zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 12.12.2019 geändert
- **Grundsteuergesetz** vom 07.08.1973, zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.11.2019 geändert
- Es gibt eine Öffnungsklausel, nach der Bundesländer auch eigene Regelungen zur Grundsteuerbewertung treffen können, noch ist kein einziges Landesgesetz beschlossen. Derzeit tendieren 6 Länder zu eigenen Modellen
- Die Grundsteuerreform muss aufkommensneutral ausfallen, d.h. die Hebesätze sind so anzupassen, dass die jeweilige Kommune unmittelbar vor und nach der Reform in Summe das gleiche Grundsteueraufkommen verzeichnet

3. Was ist neu?



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

- **Umstellung von Einheitswerten auf Grundsteuerwerte:**
 - Die Grundsteuerwerte werden in Zeitabständen von je 7 Jahren allgemein festgestellt (Hauptfeststellung)
 - Erste Hauptfeststellung für die Grundsteuerwerte erfolgt zum Stichtag 01.01.2022
- Einheitliches Bewertungsverfahren:
 - **Wert x Steuermesszahl x Hebesatz**
- Einführung der **Grundsteuer C** für baureife, aber unbebaute Grundstücke

4. Berechnung der Grundsteuer: Wert x Steuermesszahl x Hebesatz

- Wert: Berechnung des Grundbesitzwertes
 - wesentliche Faktoren: Bodenrichtwert + Höhe der statistisch ermittelten Nettokaltmiete (ortabhängig)
 - weitere Faktoren: Grundstücksfläche, Immobilienart, Alter
- Steuermesszahl: Ausgleich der Wertsteigerung seit 1935 (ost)/1964 (west)
 - SMZ wird auf etwa 1/10 des bisherigen Wertes gesenkt, von 0,35 % auf 0,034%
 - Sozialer Wohnungsbau und kommunales und genossenschaftliches Wohnen soll gefördert werden, zusätzlicher Abschlag von 25%, für Gesellschaften die günstiges Wohnen ermöglichen
- Anpassung Hebesätze: Sicherstellung aufkommensneutrale Umstellung

4. Berechnung der Grundsteuer – 2 Beispiele

Wert x Steuermesszahl x Hebesatz



Einfamilienhaus

120 qm

Neustadt **Mitte**

Bodenrichtwert: 400 EUR



Einfamilienhaus

120 qm

Neustadt **Randlage**

Bodenrichtwert: 200 EUR

Wert: Berechnung des
Grundbesitzwertes

310.000 EUR

217.200 EUR



Steuermesszahl: Ausgleich
der Wertsteigerung

0,034 %

0,034 %



Anpassung Hebesätze

421 %

421 %



443,87 EUR/a

310,90 EUR/a

5. Was bleibt gleich?



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

- Erhebung der Grundsteuer erfolgt weiterhin auf Grundlage von Grundsteuermessbescheiden, die der Stadt als Grundlagenbescheide vom zuständigen Finanzamt Cottbus zugehen
- Von der Stadt wird es weiterhin einen Bescheid für die Steuererhebung mit den Fälligkeiten wie bisher geben
- Hebesatzrecht bleibt bei der Stadt
- Grundsteueraufkommen in Cottbus insgesamt darf sich durch die Reform nicht ändern (derzeit 13,4 Mio. €)

6. Zeitliche Abfolge



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

- In 2021: Mitwirkung des Steuerbereiches zu den Besitzverhältnissen der einzelnen Grundsteuerveranlagungen, Adressen und Zustellbevollmächtigten
- Zum Stichtag 01.01.2022: Ermittlung der neuen Grundsteuermessbeträge durch das Finanzamt Cottbus, welche der Veranlagung ab 2025 zugrunde liegen sollen - dazu wird das Finanzamt sich an die Steuerpflichtigen wenden
- 2022-2024: Anpassungen von 36.500 Grundsteuerveranlagungen (konkreter zeitlicher Ablauf der Umstellung ist von den Zuarbeiten des Finanzamtes abhängig)
- 01.01.2025: erste Grundsteuerhauptveranlagung mit den neuen Grundsteuerwerten

7. Auswirkungen



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

- Die Grundsteuerreform muss theoretisch kostenneutral ausfallen. Da aber bisher die gleichmäßige Besteuerung nicht erfolgte, wird es Gewinner und Verlierer geben
- Die meisten Kommunen und vermutlich auch Cottbus werden den Hebesatz anpassen müssen, um eine aufkommensneutrale Umstellung abzusichern
- Konkrete Aussagen dazu können erst nach dem Vorliegen der Bewertungskriterien getroffen werden