

Neue Grundsteuer ab dem 1. Januar 2025

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Beschluss vom 10. April 2018 das bisherige System der grundsteuerlichen Bewertung für verfassungswidrig erklärt. Daraus ergab sich für den Gesetzgeber die Verpflichtung, bis zum 31. Dezember 2019 eine Neuregelung zur Bewertung für Grundsteuerzwecke zu treffen. Diese wurde mit dem Gesetz zur Neuregelung des Grundsteuer- und des Bewertungsrechts vom 26. November 2019 (Grundsteuer-Reformgesetz) erfüllt. Gleichzeitig wurde den Ländern die Möglichkeit eröffnet, von dem im Grundsteuer-Reformgesetz geregelten Bundesrecht durch landesgesetzliche Regelungen abzuweichen (Länderöffnungsklausel).

Mit Beschluss vom 13. April 2021 hat die Landesregierung Mecklenburg-Vorpommerns entschieden, das Bundesrecht anzuwenden.

Die neuen Grundsteuerwerte wurden auf den Stichtag 01.01.2022 festgestellt (Hauptfeststellungszeitpunkt). Im gleichen Zuge wurden die Grundsteuermessbeträge neu festgesetzt. Sie haben erstmalig Geltung für die Grundsteuer ab dem 1. Januar 2025. Die Festsetzung der Grundsteuermessbeträge erfolgt deshalb auf den Stichtag 01.01.2025 (Hauptveranlagungsstichtag).

Die zuständige Gemeinde setzt die Grundsteuer wie bisher durch Anwendung eines Hebesatzes auf den Grundsteuermessbetrag fest und erhebt die Grundsteuer.

Für land- und forstwirtschaftliches Vermögen (Grundsteuer A) und für die übrigen Grundstücke (Grundsteuer B) können von der Gemeinde unterschiedliche Hebesätze beschlossen werden.

Neubewertung

Das neue Bewertungsrecht gewährleistet eine gleichmäßige Neubewertung der Grundstücke nach objektiven Kriterien wie Größe und Alter der Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungsdauern. Hieraus ergibt sich, dass Grundstücke mit neueren Gebäuden höher bewertet werden als solche mit älteren Gebäuden. Dabei spielt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer der Gebäude eine wichtige Rolle. Diese kann zwischen 30 und 80 Jahren betragen. Die Lage des Grundstücks wird über den Bodenrichtwert berücksichtigt. Die Bodenrichtwerte werden von unabhängigen und fachkundig besetzten Gutachterausschüssen ermittelt.

Damit wird der bisherige verfassungswidrige Zustand beseitigt, bei dem für vergleichbare Grundstücke unterschiedliche Grundsteuern zu entrichten waren. Die Veränderungen, die als Belastungsverschiebungen wahrgenommen werden, sind eine zwingende Folge der Reform. Sie spiegeln zudem die unterschiedliche Wertentwicklung auf dem Immobilienmarkt wieder.

Der verfassungswidrige Zustand ist im alten Recht durch eine jahrzehntelange Aussetzung der Hauptfeststellungen entstanden. Deshalb sind zukünftig regelmäßige

Hauptfeststellungen geplant, um die Grundsteuerwerte zu aktualisieren. Die nächste Hauptfeststellung der Grundsteuerwerte auf den 1. Januar 2029 soll unter Nutzung der verfügbaren Daten und starker Begrenzung der Mitwirkungspflichten der Eigentümerinnen und Eigentümer weitestgehend automationsgestützt durchgeführt werden. Informationen, die der Verwaltung bereits vorliegen, sollen genutzt, Bürgerinnen und Bürger sowie die Wirtschaft von überflüssigen Mehrfacherklärungen befreit und damit von steuerbürokratischem Aufwand soweit wie möglich entlastet werden.

Typisierung und Pauschalierung im Massenverfahren

Da es sich bei der Grundsteuerwertermittlung um ein steuerliches Massenverfahren handelt, erfolgt eine typisierende und pauschalierende Wertermittlung und es wurde auf einzelfallspezifische Regelungen verzichtet. Hier durfte Praktikabilitätsabwägungen vor Gesichtspunkten der Ermittlungsgenauigkeit Vorrang eingeräumt werden.

Ziel der Grundsteuerbewertung ist die Ermittlung eines objektiviert-realen Werts innerhalb eines Wertekorridors. Die steuerliche Bewertung des Grundvermögens ist deshalb nicht mit einer Verkehrswertermittlung gleichzusetzen. Bewertungsziel ist nicht, dass der festzustellende Grundsteuerwert dem bei einer Veräußerung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu zahlenden Kaufpreis (Verkehrswert) gleichkommt.

Typisierte monatliche Nettokaltmieten

Die Durchschnittsmieten wurden aus der umfangreichen Datenerhebung des Mikrozensus des Statistischen Bundesamtes abgeleitet, sind nach Bundesland, Grundstücksart, Wohnflächengruppe und Baujahrguppe differenziert und werden durch Zu- und Abschläge nach sieben gemeindebezogenen Mietniveaustufen angepasst.

Der Ansatz einer tatsächlich vereinbarten Miete oder einer ortsüblichen Miete z. B. mit Hilfe eines qualifizierten Mietspiegels ist gesetzlich nicht vorgesehen und daher ausgeschlossen. Insoweit besteht hier auch kein Ermessensspielraum.

Übermaßverbot

Um unangemessene Überbewertungen von Grundstücken zu vermeiden, wurde mit dem Jahressteuergesetz 2024 in § 220 Bewertungsgesetz (BewG) ein neuer Absatz 2 aufgenommen, der den Ansatz eines niedrigeren gemeinen Werts als Grundsteuerwert zulässt, wenn der Steuerpflichtige nachweist, dass der typisierte Grundsteuerwert erheblich von dem gemeinen Wert der wirtschaftlichen Einheit im Feststellungszeitpunkt abweicht. Davon ist auszugehen, wenn der Grundsteuerwert den nachgewiesenen gemeinen Wert um mindestens 40 % übersteigt. § 198 Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 BewG gilt entsprechend, so dass der Nachweis durch ein Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses oder eines öffentlich beglaubigten und vereidigten oder eines zertifizierten Gutachters geführt werden kann.

Die Kosten für die Erstellung eines entsprechenden Gutachtens obliegen dem Steuerpflichtigen im Rahmen seiner Nachweispflicht und sind nicht erstattungsfähig.

Als Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts kann auch ein im gewöhnlichen Geschäftsverkehr innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt zustande gekommener Kaufpreis über die zu bewertende wirtschaftliche Einheit dienen, wenn die maßgeblichen Verhältnisse hierfür gegenüber den Verhältnissen am Hauptfeststellungszeitpunkt unverändert sind. Nutzungsrechte und weitere grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sind bei der Ermittlung des niedrigeren gemeinen Werts nur zu berücksichtigen, soweit sie nach Inhalt und Entstehung mit der Beschaffenheit der wirtschaftlichen Einheit zusammenhängen. Die §§ 227, 261 und 262 BewG bleiben unberührt.

Änderungsmöglichkeiten

Für den Steuerpflichtigen stehen folgende Möglichkeiten zur Verfügung, um etwaige Fehler oder Änderungen gegenüber der Finanzverwaltung geltend zu machen:

- Einspruch / Klage gegen den Grundsteuerwert- bzw. Grundsteuermessbescheid (hierbei ist die Einspruchs-/Klagefrist zu beachten),
- Änderungsvorschriften der Abgabenordnung (§§ 129, 172ff. AO),
- Fortschreibungen, Nachfeststellungen, Aufhebungen aufgrund von Änderungsvorschriften nach dem Bewertungsgesetz (§§ 222 bis 224 BewG).

Bei Fehlern, die bei der Erklärungsabgabe erfolgt sind und die dem Steuerpflichtigen erst nach Ablauf der Einspruchsfrist auffallen, ist insbesondere § 222 Absatz 3 BewG "Fehlerbeseitigende Fortschreibung" zu nennen. Bei der fehlerbeseitigenden Fortschreibung ist eine Wertfortschreibungsgrenze von 15.000 € bezogen auf den Grundsteuerwert zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass eine Änderung nur durchgeführt wird, wenn sich der Grundsteuermessbetrag um mehr als 4,65 € bei „Wohngrundstücken“ bzw. 5,10 € bei „Nichtwohngrundstücken“ und unbebauten Grundstücken ändert.

Nicht jede geringfügige Wertabweichung soll zu einer Wertfortschreibung führen, sondern nur solche von einigem Gewicht, so dass der Aufwand für eine Wertfortschreibung gerechtfertigt ist und sich beachtenswerte Auswirkungen bei der Grundsteuer ergeben.

Belastungsverschiebungen

Mit der Grundsteuerreform werden Ungerechtigkeiten und Wertverzerrungen beseitigt, die dadurch entstanden sind, dass auf veraltete Werte abgestellt wurde. Unterschiedliche Wert nach altem und neuem Recht sind daher eine zwingende Folge der Reform.

Die Veränderungen, die die Neubewertung und die Neuregelung zu den Steuermesszahlen mit sich bringen, werden vielfach als Belastungsverschiebungen wahrgenommen.

Ein Vergleich der Werte nach altem und nach neuem Recht verbietet sich grundsätzlich, da die Werte nach altem Recht durch das Bundesverfassungsgericht für verfassungswidrig erklärt wurden.

Darüber hinaus wäre ein Vergleich zwischen altem und neuem Recht schwierig, weil die Grundstücksarten im neuen Recht teilweise neu definiert wurden und die Grundstücke daher eine andere Zuordnung erhalten haben. Außerdem sind die wirtschaftlichen Einheiten in vielen Fällen nicht mehr identisch, weil sich der Zustand des Grundstücks im Laufe der Zeit verändert hat, wirtschaftliche Einheiten zusammengelegt wurden oder weggefallen sind.

Insbesondere kann ein beispielhafter Vergleich zwischen altem und neuem Recht nicht zu allgemeingültigen Aussagen führen, da in den neuen Ländern nebeneinander unterschiedliches Recht anzuwendenden war (Einheitsbewertung 1935, Rechtsverordnungen der Präsidenten der Landesfinanzämter, Ersatzbemessungsgrundlage). Im alten Recht konnten es dazu kommen, dass vergleichbare Grundstücke unterschiedlich behandelt wurden und es somit jetzt in vergleichbaren Fällen zu ganz unterschiedlichen Auswirkungen kommt. Für eine Wohnung in einem Mietshaus kann deshalb bspw. künftig weniger, mehr oder ebenso viel Grundsteuer zu entrichten sein wie im Jahre 2024.

Der Ursprung vieler auch als Verwerfungen wahrgenommener Belastungsverschiebungen, ist also nicht im neuen Recht, sondern in dem verfassungswidrigen alten Recht begründet.

Es gibt bisher keine repräsentativen Auswertungen oder eindeutigen Ergebnisse, die den Schluss nach sich ziehen, dass ungerechtfertigte Belastungsverschiebungen vorliegen könnten, die durch das neue Bewertungssystem hervorgebracht werden.

Somit ist davon auszugehen, dass die einzelnen Bewertungen zutreffend und verfassungskonform sind.

Aufkommensneutralität

Die politische Zielstellung der Grundsteuerreform war und ist die aufkommensneutrale Umsetzung. Das bedeutet, dass die Kommunen in Mecklenburg-Vorpommern durch die Reform in Summe jeweils nicht mehr oder weniger Grundsteuer einnehmen sollen als bisher. Dazu hat sich auch der Städte- und Gemeindetag in Mecklenburg-Vorpommern bekannt.

Die Aufkommensneutralität schließt jedoch nicht aus, dass sich für den einzelnen Steuerpflichtigen durch die Neubewertung des Grundbesitzes eine Veränderung bei der Grundsteuerbelastung ergeben kann. Einige werden mehr Grundsteuer bezahlen müssen, andere weniger. Das ist die zwingende Folge der Neubewertung, die bisher bestehende Ungerechtigkeiten und Wertverzerrungen aufgrund großer Bewertungsunterschiede und durch das Abstellen auf veraltete Werte ausgleichen soll.

Das Hebesatzrecht sowie die Bestimmung des Hebesatzes ist den jeweiligen Gemeinden im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung nach Artikel 28 Absatz 2 in Verbindung mit Artikel 106 Absatz 6 des Grundgesetzes sowie § 25 Absatz 1 GrStG garantiert. Deshalb kann sich die Frage der Aufkommensneutralität nur auf die Gemeindeebene beziehen.

Hebesätze

Welcher Grundsteuerhebesatz letztlich von der Gemeinde festgesetzt wird, obliegt der jeweiligen Gemeinde und kann weder durch den Bundes- noch Landesgesetzgeber vorgegeben werden. Das Hebesatzrecht sowie die Bestimmung des Hebesatzes ist den Gemeinden im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung nach Artikel 28 Absatz 2 in Verbindung mit Artikel 106 Absatz 6 des Grundgesetzes sowie § 25 Absatz 1 GrStG garantiert.

Die Gemeinden sind jedoch verpflichtet, die Wirkungen der Grundsteuerreform durch Ermittlung und Veröffentlichung des aufkommensneutralen Hebesatzes transparent zu machen. Dabei muss die jeweilige Gemeinde gleichzeitig über eine mögliche Abweichung des von der Gemeinde bestimmten Hebesatzes von dem aufkommensneutralen Hebesatz informieren.

Die heheberechtigte Gemeinde bestimmt nach § 25 Grundsteuergesetz (GrStG) die Hebesätze für die Grundsteuer. Nach Absatz 2 können Hebesätze zwar für mehrere Kalenderjahre Gültigkeit haben, gelten aber höchstens für den jeweiligen Hauptveranlagungszeitraum. Da mit dem neuen Recht auf den 01.01.2025 eine Hauptveranlagung durchgeführt wird, sind die Gemeinden verpflichtet, für 2025 die Hebesätze neu festzusetzen.

Evaluierung

Der Bundesgesetzgeber hat im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens eine Evaluierung der Grundsteuerreform angekündigt. Diese soll dazu dienen, dass die Regelungen dauerhaft wirken. Bei der Evaluierung soll insbesondere untersucht werden, ob die neuen bewertungs- und grundsteuerrechtlichen Regelungen verfassungskonform und rechtsicher ausgestaltet worden sind.