

Grundsteuer-Reform 2020

Die Grundsteuer ist entsprechend der Vorgabe des Bundesverfassungsgerichts vor dem 31.12.2019 gesetzlich neu geregelt worden. Andernfalls wäre die Grundsteuer ab 2020 entfallen.

Von der Grundsteuer ist jeder Bürger betroffen, egal, ob Eigentümer oder Mieter. Bei selbstgenutzten Immobilien zahlt der Eigentümer die Grundsteuer selbst, bei vermieteten Objekten wird die Grundsteuer im Regelfall auf den Mieter umgelegt.

Das Bundesmodell legt weiterhin eine wertabhängige Bemessungsgrundlage, den Grundsteuerwert, zugrunde. Das Gesetzespaket enthält aber auch eine Länderöffnungsklausel, die voraussichtlich von mindestens einem Bundesland genutzt werden wird. Dabei wird eine rein flächenabhängige Bemessung der Grundsteuer realisiert, die zu völlig neuen Belastungsfolgen führt.

Nach dem Willen der Bundesregierung strebt die Reform keine Erhöhung des Steueraufkommens an. Allerdings sind Belastungsänderungen im Einzelfall typischerweise unvermeidbar, weil es andernfalls nicht möglich wäre, den verfassungswidrigen Zustand zu beseitigen. Die Veränderungen können ebenso überraschend wie gravierend sein.

Das Seminar wird den aktuellen Stand des Gesetzgebungsverfahrens mit den Veränderungen darstellen. Praxisbeispiele zur Veranschaulichung runden das Seminar ab.

1. Gesetzespaket ist verabschiedet
Bemessungsgrundlage bei unbebauten Grundstücken
2. Maßgeblichkeit der Bodenrichtwerte
Besonderheit: Bodenrichtwertzonen
Vereinfachtes Ertragswertverfahren
 - a. Berechnung der maßgebenden Gebäudeflächen
 - b. Bestimmung und Ansatz der „Listenmiete“
 - c. Bestimmung der maßgebenden „Mietstufen“
 - d. Fehlende Relevanz der tatsächlich gezahlten oder üblichen Miete
 - e. Ansatz des Mindestwerts
3. Umgang mit Modernisierung bzw. Kernsanierung
Sachwertverfahren
 - a. Regelherstellungskosten
 - b. Unterscheidung der anzusetzenden Gebäudearten
 - c. Berücksichtigung der Alterswertminderung
4. Ansatz von Wertzahlen
Nutzung der Länderöffnungsklausel
 - a. Äquivalenzgedanke - Flächenmodell
 - b. Unbebaute Grundstücke
 - c. Bebaute Grundstücke mit Wohnnutzung
Bebaute Grundstücke mit Nichtwohnnutzung
Verfahrensregelungen
 - d. Mehrstufige Erhebung der Grundsteuer
 - e. Erklärungspflicht zur Hauptfeststellung und Änderungen
 - f. Hauptfeststellung und Hauptfeststellungszeitpunkt
 - g. Fortschreibungen
 - h. Amnestie für Altfälle der Einheitsbewertung
5. Beispiele