

|                                     |                |              |               |
|-------------------------------------|----------------|--------------|---------------|
| Abteilung                           | Sachbearbeiter | Aktenzeichen |               |
| Abteilung 2 - Finanzangelegenheiten | Herr Blank     | 2/BI-Wei     |               |
| Beratung                            | Datum          | Behandlung   | Zuständigkeit |
| Stadtrat                            | 27.04.2021     | öffentlich   | Kenntnisnahme |
| Betreff                             |                |              |               |
| Grundsteuerreform ab 01.01.2025     |                |              |               |

**Vortrag:****Grundsteuerreform ab 01.01.2025**

Seit dem Jahr 2019 muss sich die Bundesregierung mit einer Grundsteuerreform auseinandersetzen. Das Bundesverfassungsgericht hat im April 2019 festgestellt, dass die jetzige Art und Weise der Grundsteuererhebung in Westdeutschland verfassungswidrig ist, weil sie gegen das Gleichheitsprinzip (Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz) verstößt. Das größte Problem liegt darin, dass die Erhebung der Grundsteuer auf völlig veralteten Daten basiert.

Die erste Hauptfeststellung für den Einheitswert fand deutschlandweit am 1. Januar 1935 statt. Das Gesetz sah damals vor, dass fortan alle sechs Jahre eine Neufeststellung erfolgen sollte. Dann kam aber der zweite Weltkrieg dazwischen. Im Osten Deutschlands wurde seitdem nie wieder eine Hauptfeststellung angestoßen, im Westen Deutschlands nur ein einziges Mal, und zwar am 1. Januar 1964. So kommt es, dass die Einheitswerte im Osten noch auf der Feststellung von 1935 und im Westen von 1964 basieren.

Mit der Feststellung des Bundesverfassungsgerichts ging der Auftrag an die Bundesregierung einher, die Grundsteuer bis zum 31. Dezember 2019 zu reformieren. Die Bundesregierung hat ihre Hausaufgaben pünktlich gemacht: Am 8. November wurde die Grundsteuerreform im Bundesrat verabschiedet, damit ist sie nun beschlossene Sache.

Eingesetzt wird das neue Modell aber erst ab 2025. So lange findet noch das alte Modell Anwendung. Dies bedeutet bis einschließlich 2024 erfolgt noch die bisherige Berechnung. Ab dem 01.01.2025 erfolgen zum Teil unterschiedliche Berechnungen in den Bundesländern.

Bayern macht bei der Grundsteuerermittlung von erkämpften Möglichkeit der sogenannten **Länderöffnungsklausel** Gebrauch.

Ab 01.01.2025 soll es im Freistaat Bayern eine wertunabhängige Grundsteuer geben. Der Bund hat ein wertabhängiges Modell präsentiert. Dieses Modell führt zu steigenden Steuern, wenn die Grundstückspreise steigen. Somit zu einer regelmäßigen, automatischen Steuererhöhung. Zumindest in Oberbayern wäre dies unausweichlich. Beim bayerischen Modell werden die Flächen mit wertunabhängigen Äquivalenzzahlen angesetzt.

Beispielsweise betragen diese für Grundstücksflächen 0,04 Euro pro Quadratmeter und für Gebäudeflächen 0,50 Euro pro Quadratmeter. Für Wohnflächen gibt es einen Abschlag, ebenso auch bei sozialem Wohnungsbau und Denkmäler.

Die Ermittlung des Einheitswertes soll zum 01.01.2022 erfolgen. Bundesweit werden hierzu ca. 18 Millionen Arbeitsstunden veranschlagt. Die Hauptarbeit wird im Einheitswertbescheid durch die Länder geleistet. Die Ermittlung erfolgt durch die örtlichen zuständigen Finanzämter. Dieser Grundlagenbescheid wird den Kommunen kostenlos zur Verfügung gestellt.

Die Kommunen multiplizieren dies mit dem jeweiligen Hebesatz. Z. B. in Penzberg mit 350 Prozent (x 3,5).

Sollten der Finanzverwaltung diese Grundlagen vorliegen (voraussichtlich Ende 2022/ Beginn 2023), werden wir dies im Gremium thematisieren.

Entsprechende Berechnungen zum Vergleich werden beigelegt.

Wir bitten vorab von Anfragen abzusehen.