2020/0605-001
Informationsvorlage
öffentlich

Bericht der Verwaltung zur Neuregelung der Grundsteuer im Saarland und den Auswirkungen für Völklingen

Organisationseinheit:	*Beteiligt:*
Finanzmanagement	

Beratungsfolge	*Ö / N*
Hauptausschuss (Information)	Ö

Sachverhalt

Auf den beigefügten Bericht wird verwiesen.

Anlage/n

- Bericht der Verwaltung (öffentlich)

Bericht der Verwaltung zur Neuregelung der Grundsteuer im Saarland und den Auswirkungen für Völklingen

Um die Auswirkungen der Neuregelung der Grundsteuer begreiflich zu machen, hilft es, das alte Bewertungsverfahren dem neuen Bewertungsverfahren gegenüber zu stellen.

I) Altverfahren

Beim alten Bewertungsverfahren wurde zunächst der **Einheitswert** des Grundstückes ermittelt.

Bei unbebauten Grundstücken ergab sich dieser durch Multiplikation der Grundstücksfläche mit dem Bodenwert zum 01.01.1964.

Bei bebauten Grundstücken kam generell, d.h. sowohl bei Wohngebäuden als auch bei Geschäftsgrundstücken, das **Ertragswertverfahren** zur Anwendung.

Dabei wurde für das Grundstück zunächst die Jahresrohmiete zum Stichtag 01.01.1964 ermittelt. Bei der Jahresrohmiete handelte es sich um das Gesamtentgelt, das ein Mieter oder Pächter für die Benutzung des Grundstückes für ein Jahr zu entrichten hatte. Bei eigengenutzten Grundstücken wurde die Jahresrohmiete durch Schätzung ermittelt, indem man die Jahresrohmiete vergleichbarer Objekte heranzog.

Die ermittelte Jahresrohmiete wurde anschließend mit einem Vervielfältiger multipliziert. Dieser Vervielfältiger bestimmte sich nach der Grundstücksart (z.B. Ein- oder Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, usw.), der Bauart und Bauausführung (massiv oder teilmassiv), dem Baujahr des Gebäudes sowie der Einwohnerzahl der jeweiligen Gemeinde.

Für wertmindernde oder werterhöhende Umstände gab es dann noch Ab- oder Zuschläge.

Der so ermittelte Wert ergab dann den **Einheitswert.**

Abweichend von den vorstehenden Ausführungen kam bei sonstigen bebauten Grundstücken und in Ausnahmefällen auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern (Stichwort: „Luxusvillen“) sowie bei Geschäftsgrundstücken, für die eine Jahresrohmiete nicht ermittelbar war, das **Sachwertverfahren** zur Anwendung.

Der Sachwert ergab sich durch Addition von Bodenwert, Gebäudewert und Wert der Außenanlagen (= Ausgangswert) und Angleichung dieses Ausgangswertes an den gemeinen Wert. Als Bodenwert wurde hierbei der Wert angesetzt, der sich für ein unbebautes Grundstück ergeben hätte. Bei der Ermittlung des Gebäudwertes war zunächst der Wert auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten nach den Baupreisverhältnissen des Jahres 1958 zu errechnen. Dieser Wert war dann nach den Baupreisverhältnissen zum Stichtag 01.01.1964 umzurechnen. Der so ermittelte Wert wurde wegen des Alters des Gebäudes zum 01.01.1964 und wegen etwaiger vorhandener baulicher Mängel und Schäden gemindert. Für wertmindernde oder werterhöhende Umstände gab es dann noch Ab- oder

Zuschläge. Auf die gleiche Art wurde der Wert der Außenanlagen (z.B. Umzäunungen) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, Gebäudewert und Wert der Außenanlagen ergab den sogenannten Ausgangswert. Dieser Wert war durch Anwendung einer Wertzahl an den gemeinen Wert anzugleichen.

Der so ermittelte Wert ergab dann wiederum den **Einheitswert**.

Der **Einheitswert** wurde anschließend mit der **Grundsteuermesszahl** multipliziert.

Diese betrug für **Einfamilienhäuser** bis zu einem Einheitswert von 38.346,89 EUR (= 75.000 DM) **2,6 vom Tausend** und für den übersteigenden Teil **3,5 vom Tausend**, für **Zweifamilienhäuser 3,1 vom Tausend** und für alle anderen Objekte **3,5 vom Tausend**.

Der so ermittelte Wert ergab dann den **Grundsteuermessbetrag.**

Durch Multiplikation des **Grundsteuermessbetrages** mit dem **Hebesatz** der jeweiligen Gemeinde ergab sich dann die zu zahlende Grundsteuer.

<u>Beispiel:</u>

Einfamilienhaus

Baujahr: 1965

Einheitswert: 30.000 EUR (Beispielwert)

Grundsteuermesszahl: 0,0026

Grundsteuermessbetrag: 78,00 EUR
(= Einheitswert x Grundsteuermesszahl)

Hebesatz: 605 (aktueller Hebesatz VK)

Grundsteuer: 471,90 EUR
(= Grundsteuermessbetrag x Hebesatz / 100)

II) Neuverfahren

Beim neuen Bewertungsverfahren wird zunächst der **Grundsteuerwert** des Grundstückes ermittelt. Der Grundsteuerwert ersetzt dabei den früheren Einheitswert.

Bei unbebauten Grundstücken ergibt sich dieser regelmäßig durch Multiplikation der Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022.

Bei bebauten Grundstücken kommt es auf die Grundstücksart an, ob das **Ertragswertverfahren** oder dass **Sachwertverfahren** zur Anwendung kommt.

Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum werden nach dem **Ertragswertverfahren** bewertet.

Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum und sonstige bebaute Grundstücke werden nach dem **Sachwertverfahren** bewertet.

Hier ist schon ein erster Unterschied zu dem alten Bewertungsverfahren erkennbar, wo von Ausnahmen abgesehen nur sonstige bebaute Grundstücke nach dem Sachwertverfahren bewertet wurden.

Im **Ertragswertverfahren** ermittelt sich der **Grundsteuerwert** aus der Summe des kapitalisierten Reinertrages (= Barwert des Reinertrages) und des abgezinsten Bodenwertes. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag des Grundstückes abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der kapitalisierte Reinertrag ergibt sich durch Multiplikation des Reinertrages mit einem Vervielfältiger, der sich am Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes orientiert.

Der jährliche Rohertrag ergibt sich aus den in Anlage 39 zum Bewertungsgesetz nach Bundesland, Gebäudeart, Wohnfläche und Baujahr des Gebäudes angegebenen Nettomonatskaltmieten je qm Wohnfläche einschließlich der in Abhängigkeit der Mietniveaustufen festgelegten Zu- und Abschläge.

Die tatsächlichen oder die bei Eigennutzung üblichen Mieten müssen also im Gegensatz zum Altverfahren nicht mehr ermittelt werden.

<u>Beispiel zur Ermittlung des Rohertrages:</u>

Laut Anlage 39 I beträgt bei einem im Saarland gelegenen Einfamilienhaus, Baujahr zwischen 1979 und 1990 und einer Wohnfläche von 60 bis unter 100 qm die Nettokaltmiete 5,92 EUR/qm. Diese Nettokaltmiete ist dann noch in Abhängigkeit von der Mietniveaustufe zu korrgieren. Hierbei wird auf die jeweilige Mietniveaustufe der Wohngeldverordnung zurückgegriffen, in der für jede Gemeinde die Mietniveaustufe angegeben wird. Völklingen liegt aktuell in der Mietniveaustufe 2. Laut Anlage 39 II ist in der Mietniveaustufe 2 bei der o.a. ermittelten Nettokaltmiete noch ein Abschlag von 10% vorzunehmen.

Ebenso wie beim Rohertrag erfolgt auch die Berechnung der hiervon abzuziehenden Bewirtschaftungskosten in einem pauschalierten Verfahren. Gemäß Anlage 40 zum Bewertungsgesetz werden z.B. bei einem Ein- oder Zweifamilienhaus und einer Restnutzungsdauer des Gebäudes von 40 bis 59 Jahren 21% des Rohertrages als Bewirtschaftungskosten abgezogen.

Auch für die Ermittlung des Barwertes des Reinertrages sowie für die Abzinsung des Bodenwertes enthält das Bewertungsgesetz entsprechende Tabellen.

Beim **Sachwertverfahren** ist der Wert des Gebäudes getrennt vom Bodenwert zu ermitteln.

Als Bodenwert ist der Wert des unbebauten Grundstückes anzusetzen (siehe oben).

Bei der Ermittlung des Gebäudesachwertes ist von den Normalherstellungskosten (NHK) des Gebäudes nach Anlage 42 des Bewertungsgesetzes auszugehen. In dieser Anlage sind die NHK verschiedener Gebäudearten in EUR/qm Bruttogrundfläche (BGF) auf der Basis des Jahres 2010 angegeben (z.B. betragen die NHK für Banken und ähnliche Geschäftshäuser aus den Baujahren von 1995 bis

2004 937 EUR /qm BGF). Dieser Wert wird anhand der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindizes auf den 01.01.2022 hochgerechnet.

Von diesem Gebäudenormalherstellungswert ist dann noch eine Alterswertminderung nach dem Verhältnis des Alters des Gebäudes am 01.01.2022 zur wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer vorzunehmen.

Die Summe aus dem Bodenwert und dem Gebäudesachwert ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstückes.

Zur Ermittlung des **Grundsteuerwertes** ist dieser vorläufige Sachwert dann noch mit einer Wertzahl gemäß Anlage 43 zum Bewertungsgesetz zu multiplizieren.

Multipliziert man nun den **Grundsteuerwert** mit der neuen **Grundsteuermesszahl** erhält man wie früher den **Grundsteuermessbetrag**, auf den dann der gemeindliche Hebesatz angewendet wird.

Vom **Bundesgesetzgeber** wurde die neue **Grundsteuermesszahl** für unbebaute und bebaute Grundstücke **einheitlich** auf **0,34 vom Tausend** festgesetzt, **d.h. es erfolgt im Gegensatz zur Altregelung keine Differenzierung mehr zwischen Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und sonstigen (z.B. gewerblichen) Objekten.**

Und genau an dieser Stelle soll nun das **saarländische Modell** greifen.

Nach Berechnungen des Saar-Finanzministeriums führt das **Bundesmodell** dazu, dass das Wohnen im Vergleich zum Gewerbe benachteiligt wird. Dabei sinkt die Grundsteuer durch das Bundesmodell auf den ersten Blick sogar und zwar bei Wohnimmobilien um rd. 8% und bei gewerblichen Immobilien um rd. 52%.

Und hierin liegt nun das Problem. Um das Einnahmedefizit auszugleichen, müssten die Gemeinden die Hebesätze spürbar anheben, um auf das gleiche Einnahmeniveau wie vor der Reform zu kommen. Dass würde dann aber bedeuten, dass Besitzer und damit auch die Mieter von Wohnimmobilien deutlich mehr bezahlen müssten als bisher.

Deshalb sollen im **Saarland** bei der Berechnung des **Grundsteuermessbetrages** unterschiedliche **Grundsteuermesszahlen** für Wohnen und Gewerbe gelten. Dies soll dazu führen, dass Gewerbeimmobilien nicht mehr so stark von der Reform profitieren, wie dies beim Bundesmodell der Fall wäre.

Das **saarländische Modell** sorgt allerdings nur dafür, dass die Grundsteuer im Mittel nicht zu stark ansteigt. Auch nach den Berechnungen des Finanzministeriums gibt es immer noch einzelne Immobilien, die zukünftig möglicherweise das Doppelte zahlen müssen, andere dafür deutlich weniger.

Im Rahmen der Umsetzung der Grundsteuerreform müssen deutschlandweit rd. 36 Mio. Grundstücke (im Saarland rd. 560.000 Grundstücke) auf den neuen Hauptfeststellungsstichtag 01.01.2022 neu bewertet werden. Die auf diesen Stichtag zu ermittelnden Grundsteuermessbescheide werden **ab dem 01.01.2025** für die Grundsteuerfestsetzung maßgeblich sein.

Die Grundsteuerpflichtigen werden von der Finanzverwaltung bis zum 01.07.2022 aufgefordert werden, für die Hauptfeststellung zum 01.01.2022 eine Feststellungserklärung abzugeben. Dabei ist von den Steuerpflichtigen als Ordnungskriterium zwingend ihr aktuelles Einheitswertaktenzeichen (EWAZ) anzugeben. Da sich das Aktenzeichenformat in der Vergangenheit mehrmals geändert hat, mussten - auch in Völklingen - in einem ersten Schritt zunächst einmal alle Grundsteuerfälle auf das aktuelle EWAZ umgestellt werden. Dies ist in Völklingen zwischenzeitlich erfolgt, so dass in allen Grundsteuerbescheiden zukünftig das aktuelle EWAZ angezeigt wird.

Ab dem 01.07.2022 wird die Finanzverwaltung den Kommunen die ab 2025 geltenden neuen Grundsteuermessbeträge in elekronischer Form zur Verfügung stellen. Hierfür haben die Kommunen die entsprechenden technischen Voraussetzungen zu schaffen.

Zusammen mit der Neuregelung der Grundsteuer hat der Bundesgesetzgeber auch die sogenannte Grundsteuer C eingeführt. Mit dieser Grundsteuer C besteht ab 2025 die Möglichkeit, für die Grundstücksgruppe der unbebauten baureifen Grundstücke aus städtebaulichen Gründen einen gesonderten Hebesatz festzusetzen.

Baureife Grundstücke sind unbebaute Grundstücke, die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffenbtlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden könnten. Als städtebauliche Gründe kommen insbesondere die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen oder die Stärkung der Innenentwicklung in Betracht.

Die Gemeinde hat den gesonderten Hebesatz auf einen bestimmten Gemeindeteil zu beschränken, wenn nur für diesen Gemeindeteil die städtebaulichen Gründe vorliegen. Hat eine Gemeinde die Grundstücksgruppe baureifer Grundstücke bestimmt und für diese Grundstücksgruppe einen gesonderten Hebesatz festgesetzt, muss dieser Hebesatz für alle in der Gemeinde oder dem Gemeindeteil liegenden baureifen Grundstücke einheitlich und höher als der einheitliche Hebesatz für die übrigen in der Gemeinde liegenden Grundstücke sein.

Mit der Einführung der Grundsteuer C soll nach Ansicht der Bundesregierung der Bodenspekulation vorgebeugt werden, denn bislang konnte der Eigentümer das baureife Grundstück einfach liegen lassen und auf höhere Preise hoffen.

Die Grundsteuer C dient damit als Lenkungsinstrument und kann entsprechend der aktuellen innerkommunalen Marktlage eingesetzt und angepasst werden.

Ob und gegebenfalls in welcher Höhe zukünftig eine Grundsteuer C erhoben werden soll, liegt in der Entscheidung der einzelnen Kommune.

Die Einführung der Grundsteuer C hat bereits im Vorfeld einige Kritik erfahren müssen. Denn bereits 1961 wurde schon einmal eine Grundsteuer C mit dem Ziel eingeführt, die stetig steigenden Preise für unbebaute sowie bebaubare Grundstücke in den Griff zu bekommen und ferner der vielerorts im Bundesgebiet in Erscheinung getretenen Baulandnot entgegenzuwirken. Eine Situation, die der heutigen Lage sehr ähnelt. Wie sich allerdings zeigte, mussten damals nach der Einführung vor allem die

finanzschwachen Bürger ihre Grundstücke verkaufen, während finanzstarke Bürger und Unternehmen profitierten. Im Ergebnis hatte sich das Grundstücksangebot entgegen den Erwartungen nicht vergrößert und der Markt der Grundstücks-spekulanten erlebte einen unerwünschten Boom. Dementsprechend wurde die Grundsteuer C vom Gesetzgeber nach nur zwei Jahren wieder abgeschafft.