



Amt für Finanzen und  
Beteiligungen

12.11.2019

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Frau Greiwing  
Telefon: 492-2229  
Greiwing@stadt-  
muenster.de

## Öffentliche **Berichtsvorlage**

Betrifft

Grundsteuerreform

Beratungsfolge

04.12.2019	Haupt- und Finanzausschuss	Bericht
11.12.2019	Rat	Bericht

### **Bericht:**

Mit diesem Bericht wird der Rat der Stadt Münster über die Entwicklung im Verfahrensstand der Grundsteuerreform und deren Auswirkungen für die Stadt Münster in den Folgejahren ab dem Jahr 2020, mit dem Stand per 14.11.2019 informiert.

### **Hintergrund**

Der Bundesfinanzhof hatte in seinen Urteilen vom 30.06.2010 entschieden, dass die Vorschriften über die Einheitsbewertung des Grundvermögens verfassungsrechtlichen Zweifeln unterliegen. Gegen diese Entscheidung war nachfolgend Verfassungsbeschwerde erhoben worden, der mit Urteil vom 10.04.2018 stattgegeben worden war. Der Gesetzgeber wurde damit aufgefordert, die Bewertungsgesetze verfassungskonform zu gestalten. Mit der höchstrichterlichen Entscheidung hatte er nun bis zum 31.12.2019 eine Frist erhalten, verfassungskonforme Regelungen zu schaffen.

### **Stand des Gesetzgebungsverfahrens**

Nach diversen Beratungen hatte der Bundesfinanzminister schließlich ein Reformmodell in die Resortabstimmung im Bundeskabinett eingebracht, wonach es dann am 27. Juni 2019 im Bundestag beraten wurde. Dieses Modell sah von vorneherein eine wertabhängige Bewertung der Steuerobjekte vor und wurde vom Bundestag nach verschiedenen, durchaus strittigen Auseinandersetzungen zwischen den Parteien, am 18. Oktober 2019 angenommen.

Schließlich hat dann der Bundesrat am 08. November 2019 dem Reformpaket zugestimmt.

Die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen werden nun über die Bundesregierung dem Bundespräsidenten zur Unterzeichnung zugeleitet. Danach kann es im Bundesgesetzblatt verkündet werden.

Nach der Verkündung im Bundesgesetzblatt stehen dem Inkrafttreten des neuen Gesetzes zum 01.

Januar 2020 keine Hindernisse mehr im Weg. Hiernach dürfen die bisherigen verfassungswidrigen Regelungen für weitere fünf Jahre ab Verkündung, längstens bis zum 31. Dezember 2024 Anwendung finden.

Demzufolge darf die Grundsteuer bis Ende 2024 wie bisher erhoben werden.

### Eckpunkte des beschlossenen Gesetzespaktes

Das neue Gesetz hat als Bewertungsziel den Wert der Grundstücke samt der aufstehenden Gebäude (das sog. Werteabhängige Modell). Zusammen mit dem Gesetzentwurf entwickelte das Bundesfinanzministerium ebenfalls noch einen Referentenentwurf für die Einführung einer „Grundsteuer C“. Ziel dieser Grundsteuer C ist es, in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt baureife Grundstücke durch Möglichkeiten der Anlegung eines erhöhten Hebesatzes besser zu mobilisieren. Neu aufgenommen in den Gesetzesentwurf wurde die von einigen Bundesländern geforderte Öffnungsklausel, bei der den Ländern die Möglichkeit länderspezifischer Regelungen eingeräumt wird.

### Drei Kernaussagen der Neuregelung:

- Das grundsteuerliche Bewertungsverfahren ist wertabhängig.
  - Zentrale Größe für die Bewertung des Grundes und Bodens ist der Bodenrichtwert.
  - Die Bewertung von bebauten Grundstücken wird durch Art und den Umfang der Bebauung bestimmt und als Bewertungsmethode kommt ein vereinfachtes Ertragswertverfahren zur Anwendung.
  - Für gemischt genutzte Grundstücke sowie Geschäftsgrundstücke soll ein vereinfachtes Sachwertverfahren angewendet werden.
  - Das land- und forstwirtschaftliche Vermögen wird nach einem standardisierten, ertragswertorientierten Verfahren bewertet.
- Änderung des Grundgesetzes zur Verankerung einer Länderöffnungsklausel zwecks optionaler Abweichungsgesetzgebung.
- Möglichkeit der Einführung einer Grundsteuer C auf baureife Grundstücke.

### Es gilt weiterhin das dreistufige Ermittlungsverfahren:

1. Feststellung des Grundsteuerwerts
2. Festsetzung des Grundsteuermessbetrags durch die Finanzämter
3. Festsetzung der Grundsteuer durch die Kommunen als Steuergläubiger

Die Bewertung der Objekte soll dabei weiterhin in Unterscheidung von bebauten oder unbebauten Grundstücken erfolgen und nach Art und den Umfang der Bebauung bestimmt werden. Für gemischt genutzte Grundstücke sowie Geschäftsgrundstücke soll ein vereinfachtes Sachwertverfahren angewendet werden, land- und forstwirtschaftliche Grundstücke sollen in einem standardisierten, ertragswertorientierten Verfahren bewertet werden. Insgesamt sollen die Bewertungsverfahren vereinfacht werden.

### Weiteres Vorgehen

**Das rechtzeitige Inkrafttreten der Neuregelungen zum 01. Januar 2020 sichert der Stadt Münster die wichtige kommunale Steuerquelle der Grundsteuer i.H.v. 62 Mio. Euro langfristig. Die sog. "Jahresbescheide", mit denen die Grundsteuern jährlich erhoben werden, können auf Grundlage der bisherigen Bewertungen rechtzeitig zum Jahresanfang 2020 verschickt werden.**

Stichtag der ersten Hauptfeststellungen nach den geänderten gesetzlichen Regelungen ist der 1. Januar 2022. Ob diese Hauptfeststellungen nach dem Bundesmodell oder nach einem durch die Länderöffnungsklausel ermöglichtem, eigenen Modell des Landes Nordrhein Westfalen erfolgen werden, bleibt vorerst abzuwarten. Anders als einige andere Bundesländer, die angekündigt haben, eigene Grundsteuer-Modelle vorzulegen oder sich nach dem Bundesmodell zu richten, hat das Land NRW

diesbezüglich bislang noch keine offiziellen Äußerungen getätigt. Schon deshalb können konkrete Auswirkungen für die Stadt Münster bis dato nicht beziffert werden; hier müssen die Entscheidungen des Landes und nachfolgenden Bewertungen der Finanzämter abgewartet werden.

So bleibt der Stadt Münster gegenwärtig nur, die Forderung des Deutschen Städtetages nach einer vollständigen Digitalisierung der Datenaustauschprozesse zu unterstützen und die erforderlichen Prozesse hausintern (IT) und extern (Finanzämter) abzustimmen und engmaschig zu begleiten. Über den dafür erforderlichen Personalbedarf wird gesondert berichtet werden.

i.V.

gez.  
Reinkemeier  
Stadtkämmerer