

Reform der Grundsteuer

Wildauer Verwaltungstag

13. September 2023

Prof. Dr. René Geißler
Öffentliche Verwaltung
Technische Hochschule Wildau



**Brandenburg lässt bei Einsprüchen gegen
Grundsteuerbescheide Verfahren ruhen**



tagesschau

Sieben Wochen vor Fristende

**82 Prozent der Grundsteuererklärungen
fehlen**

Stand: 12.09.2022 15:25 Uhr



Bewertung von Immobilien
**Grundsteuer: Warum eine Klagewelle
droht**



tagesschau

**Stärkster Grundsteuer-Anstieg seit sechs
Jahren**

Stand: 07.08.2023 13:28 Uhr

Handelsblatt

GRUNDSTEUER

**Wie der Irrsinn um die Grundsteuerreform
Bürger Nerven und viel Geld kostet**



Andrang wegen Grundsteuerreform

Steuer-Plattform Elster bricht zusammen

13.07.2022, 12:27 Uhr (aktualisiert)



Chaos bei der Grundsteuer
Überforderte Bürger, überlastete Ämter

Süddeutsche Zeitung
**Noch immer fehlen in
Brandenburg
Grundsteuererklärungen**



WEGEN PERSONALMANGEL
**Kommunen bitten um Aufschub bei
Grundsteuerfrist**

von Kristin Kielon, MDR AKTUELL
Stand: 27. September 2022, 12:54 Uhr

1 Zahlen für Brandenburg

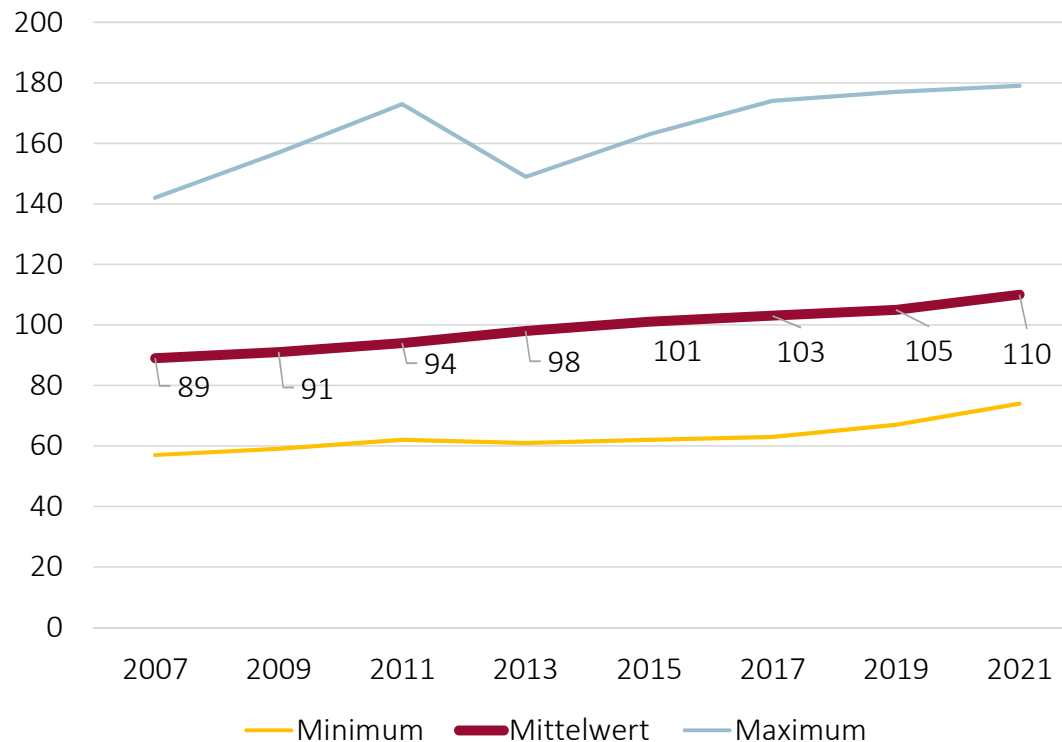
2 Hintergrund der Reform

3 Reformprozess



1 Zahlen für Brandenburg

Geringes Aufkommen – Geringe Dynamik

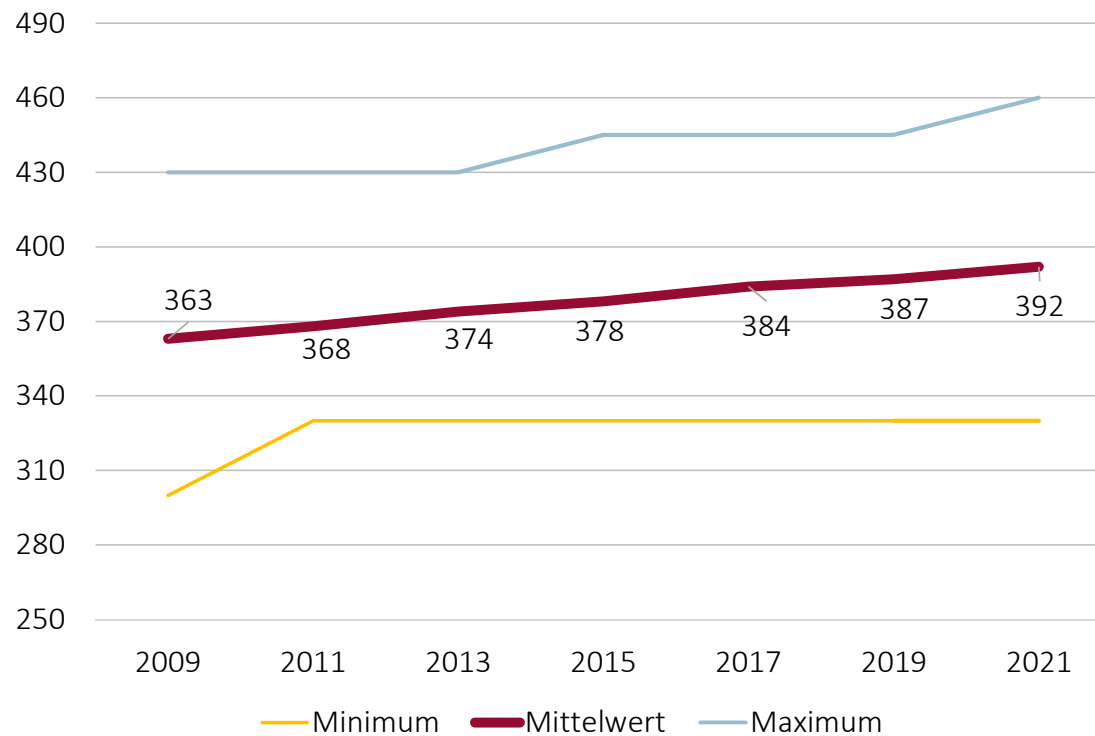


- Aufkommen BB 2021 = 280 Mio. €
- Entspricht 5% der Einzahlungen laufende Verwaltung
- Hälfte des Zuwachses seit 2011 entfällt auf neue Immobilien
- Wertzuwachs kommt nicht in Haushalten an
- Durchschnitt Bund 175 Euro je EW
- In BB eklatanter Rückstand bei Mittelstädten 110 versus 170 €/EW
- Keine Korrelation zu Einwohnerzahl oder Kreis

Ist-Aufkommen in Euro je Einwohner
www.wegweiser-kommune.de

1 Zahlen für Brandenburg

Hebesätze stagnierten zu lange



- Von 2011 bis 2021 im Durchschnitt 6% Anhebung
- Bundesdurchschnitt 15%
- Im Durchschnitt jede Gemeinde alle zehn Jahre einmal
- 40% der Gemeinden keine Anhebung
- Kaum Anstieg mit Einwohnerzahl

Hebesätze
www.wegweiser-kommune.de

2 Hintergrund der Reform

Urteil des BVerfG – Pauenschlag mit Ansage

01 Praktische Probleme

- Immobilienwerte entwickeln sich regional unterschiedlich fort
- Neubewertung über Jahrzehnte ausgefallen (seit 1964)
- Ungleiche Bewertung gleicher Immobilien

02 Rechtsprechung

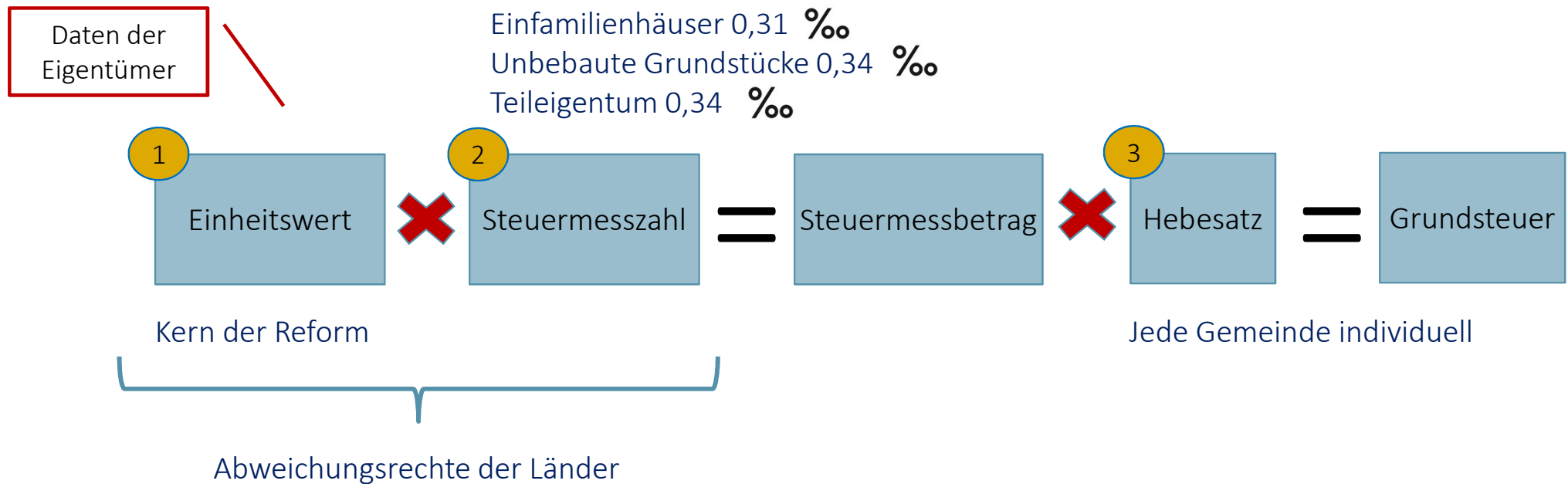
- Seit 1995 in Rechtsprechung strittig
- BVerfG erklärt Grundsteuer 2018 für verfassungswidrig, Reformauftrag bis 2019

03 Politische Verhandlungen

- Langwierige Verhandlungen föderal
- Länder unterschiedliche Interessen bzgl. Wertabhängigkeit
- Konkurrierende Gesetzgebung mit Öffnungsklausel

2 Hintergrund der Reform

Dreistufige Berechnungsformel bleibt gleich



In BY, BW, HE, NI, HH fällt Stufe 2 weg

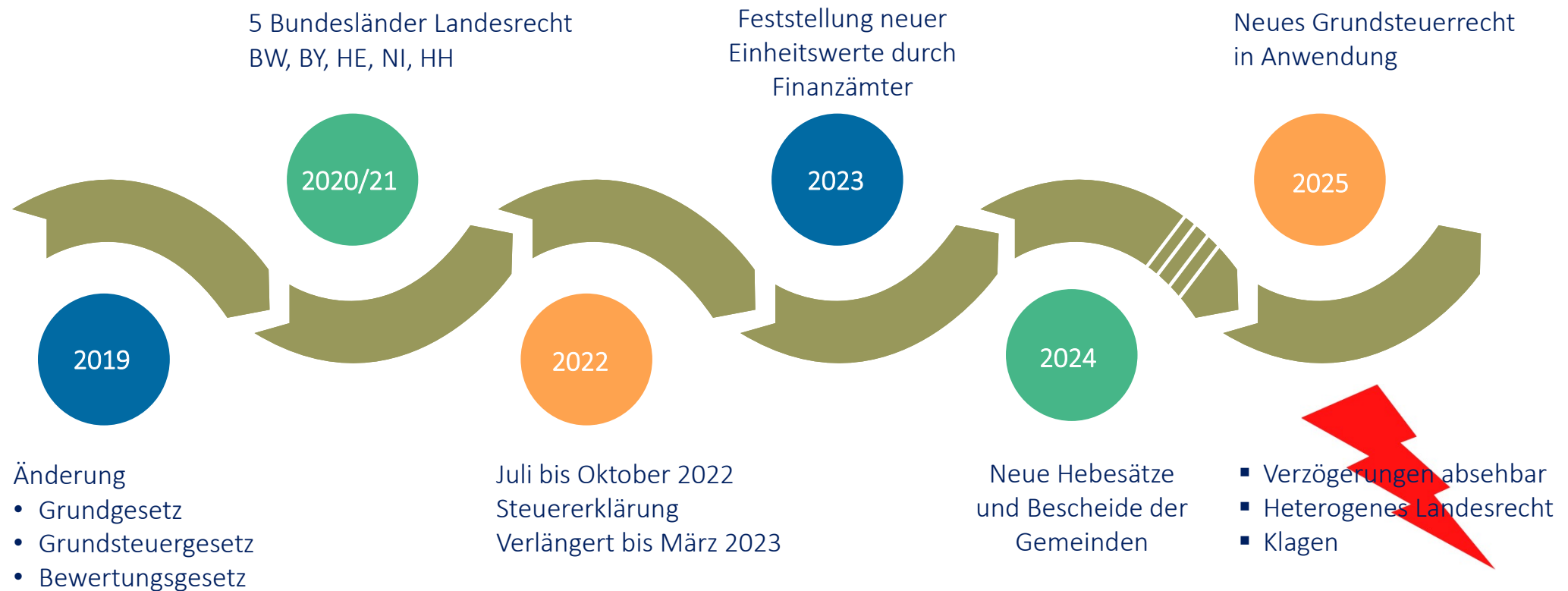
2 Hintergrund der Reform

Sieben unterschiedliche Varianten der Wertbemessung

Länder	Modell	Variablen
Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg, NRW, RLP, Sachsen-Anhalt, SH, Thüringen	Bundesmodell Keine eigenen Bewertungsgesetze	Bodenrichtwert, Nettokaltmiete, Grundstücksfläche , Grundstücksart, Gebäudealter , Gebäudefläche
Saarland, Sachsen	Abgewandeltes Bundesmodell	Gleiche Variablen aber höhere Steuermesszahlen
Baden-Württemberg	Bodenwertmodell	Bodenrichtwert, Grundstücksfläche Eigene Steuermesszahlen für Nutzungsarten
Bayern	Flächenmodell	Grundstücksfläche , Gebäudefläche , Nutzungsart Eigene Berechnungsformel mit Äquivalenzziffern
Hamburg	Wohnlagenmodell	Grundstücksfläche , Gebäudefläche , Nutzungsart , Wohnlage Eigene Berechnungsformel mit Äquivalenzziffern
Hessen	Flächen-Faktor- Modell	Grundstücksfläche , Gebäudefläche , Nutzungsart , Bodenrichtwert Grundstück, Bodenrichtwert Gemeinde Eigene Äquivalenzziffern

3 Reformprozess

Erstmalige Anwendung des neuen Steuerrechts 2025



3 Reformprozess

Zwei große Arbeitspakete für Gemeinden

Steuererklärung für eigene Immobilien



- Hoher Arbeitsaufwand, meist in Liegenschaftsverwaltung
- Manuelle Bearbeitung, kein zusätzliches Personal
- Fehlende Regelungen der FA
- Nicht-steuerpflichtige Immobilien als Sammel-AZ
- Viele Unklarheiten und Regelungslücken im Detail
- Keine Kostenbeteiligung des Landes für Arbeitsaufwand

Bescheidung der neuen Grundsteuer

- Neue Daten liegen noch nicht vor
- In einigen Gemeinden ohnehin alle Bescheide jährlich
- Auslagerung von Druck und Versand
- Frage der neuen Hebesätze wird aufgeschoben
- Etliche Fälle werden wegen Rechtsunklarheiten offen bleiben, Stau bei FA
- Einige nicht gemeldete Immobilien werden geschätzt
- Lange Gerichtsverfahren sind zu erwarten

3 Reformprozess

Vorteile und Nachteile der neuen Grundsteuer für Gemeinden

Vorteile

- Grundsteuer bleibt erhalten
- Ordnung schaffen bei eigenen Immobilien
- Einige nötige Rechtsbereinigungen
- Aktualisierung uralter Werte
- Digitalisierung des zukünftigen Prozesses
- Gewisse Dynamik durch regelmäßige Aktualisierungen
-



Nachteile

- Gesamte Reform wird oft kritisch gesehen
- Mehrertrag rechtfertigt nicht den Aufwand
- Betrugsanfällige Meldeverfahren bei Bürgern
- Neue Ungerechtigkeiten entstehen
- Staat hat Reform nicht zu Ende gedacht und nicht gut geplant
- Software stand nicht bereit
- Lückenhafte Besteuerung und langjährige Rechtsstreitigkeiten sind absehbar

Kontakt

Prof. Dr. René Geißler
Öffentliche Verwaltung
Fachbereich Wirtschaft, Informatik, Recht
Technische Hochschule Wildau
rene.geissler@th-wildau.de

