



► Nr. VO/2019/06980
öffentlich

Lübeck, 08.01.2019

Antwort

Verantwortliche Bereiche:
1.201 - Haushalt und Steuerung

Bearbeitung: Annabell Krawetzke (E-Mail: annabell.krawetzke@luebeck.de Telefon: 122-2200)

Antwort auf die Anfrage von BM Dr. Eymer gem. § 16 Geschäftsordnung betr. Grundsteuerreform

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
14.01.2019	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
31.01.2019	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:
Ergebnis:

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen
gem. § 47 f GO ist erfolgt: Ja
 Nein
Begründung:

Die Maßnahme ist: neu
 freiwillig
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen: Nein
 Ja (Anlage 1)

Antwort:

Die Anfrage von BM Dr. Eymer zu den Konsequenzen der anstehenden Grundsteuerreform für die Hansestadt Lübeck und für die Bürgerinnen und Bürger wird wie folgt beantwortet:

Bei der Erhebung der Grundsteuer gilt aktuell eine Aufgabenteilung zwischen den Finanzämtern und den zuständigen Kommunen. Die Finanzämter ermitteln nach dem Bewertungsgesetz einen Einheitswert für jedes Grundstück. Anhand dieses Einheitswertes wird dann durch die Finanzämter ein Grundsteuermessbetrag festgesetzt, welcher den Kommunen mitgeteilt wird. Die Kommunen wenden auf diesem Messbetrag ihren durch die die Gemeindevertretung beschlossenen Hebesatz an und errechnen so die festzusetzende Grundsteuer.

Einheitswert x Messzahl = Messbetrag

Zuständigkeit Finanzamt

Messbetrag x Hebesatz = Grundsteuer

Zuständigkeit Kommunen

Das Bundesverfassungsgericht hat nunmehr am 10. April 2018 entschieden, dass die Regelungen für die Ermittlungen des Einheitswertes veraltet und daher nicht mehr verfassungsgemäß sind. Dies beruht auf dem Umstand, dass das Festhalten des Gesetzgebers an den Hauptfeststellungszeitpunkt von 1964 zu gravierenden Ungleichbehandlungen bei der Bewertung von Grundvermögen führt. Der Gesetzgeber wurde demnach vom Bundesverfassungsgericht aufgefordert spätestens bis zum 31.12.2019 eine Neuregelung für die Bewertungsvorschriften zu finden. Bis zu diesem Zeitpunkt dürfen die verfassungswidrigen Regeln weiter angewandt werden. Nach Verkündung einer Neuregelung dürfen sie weitere fünf Jahre ab der Verkündung, längstens aber bis zum 31.12.2024 angewandt werden.

Das Bundesfinanzministerium hat am 29.11.2018 zwei mögliche Reformmodelle vorgestellt, die lt. Pressemitteilung im Januar 2019 mit den Ländern erörtert werden sollen. Die Inhalte zu den einzelnen Modellen sind als Anlage 1 und 2 beigefügt. Das durch das Grundgesetz geregelte Hebesatzrecht der Kommunen soll in beiden Modellen beibehalten werden.

Ein grundsätzliches Thema in der Diskussion zur Reform der Grundsteuer ist die Aufkommensneutralität. Beim Wertunabhängigen Modell (WUM / Anlage 1) soll dies durch ein Messbetragsvolumen erreicht werden, welches dem heutigen in etwa entspricht. Da dieses sich jedoch an der Höhe des bundesweit bestehenden Volumens orientiert, ist eine zusätzliche Korrektur durch eine Hebesatzanpassung der einzelnen Kommunen erforderlich. Auch ist in diesem Modell vorgesehen, dass die Länder die Erhebung der Grundsteuer vollständig an die Kommunen übertragen können.

Das Wertabhängige Modell (WAM / Anlage 2) setzt darauf, dass die Kommunen anhand der durch die Finanzämter ermittelten Messbeträge die örtlichen Hebesätze anpasst und somit innerhalb einer Kommune eine Aufkommensneutralität sichergestellt ist. Hier ist keine Veränderung der bisherigen Zuständigkeitsregelungen vorgesehen.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass zwar Instrumente zur Aufkommensneutralität innerhalb einer Kommune vorliegen, jedoch wird dieses nicht zwingend für den einzelnen Grundsteuerpflichtigen gelten. Es wird vermutlich eine hohe Anzahl von Pflichtigen geben, bei denen sich die Grundsteuer nur sehr geringfügig ändern wird. Ein Teil der Pflichtigen wird aber auch merklich mehr oder auch weniger Grundsteuer zahlen müssen. Eine Aussage zur Anzahl der Betroffenen und der monetären Auswirkungen können zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden.

Der für die Erhebung zuständige Bereich begleitet die Entwicklungen der Grundsteuerreform und wird sich bei Bedarf durch Stellungnahmen über den Städteverband und Städtetag einbringen.

Anlagen :

Anlage 1 – Wertunabhängiges Modell (WUM)

Anlage 2 – Wertabhängiges Modell (WAM)

Bürgermeister Jan Lindenau

Wertunabhängiges Modell (WUM)

Der nachfolgenden Darstellung liegt das in den Jahren 2010 bis 2013 im Auftrag der FMK untersuchte wertunabhängige Modell (WUM) zu Grunde.

I Prämissen

Ziel des Modells ist es, eine Bemessungsgrundlage für Zwecke der Grundsteuer nach dem Äquivalenzprinzip zu schaffen, die einfach administrierbar ist. Auf Ebene der Bemessungsgrundlage wird die Grundsteuer (bundesweit) aufkommensneutral ausgestaltet, in dem an das bisherige Messbetragsvolumen mit den Äquivalenzzahlen angeknüpft wird.

II Leitlinien eines wertunabhängigen Modells nach dem Äquivalenzprinzip

Die Kommunen erbringen vielfältige Leistungen für die kommunale Daseinsvorsorge. Soweit die hieraus entstehenden Kosten individuell zuordenbar sind, werden sie von den Nutznießern als Gebühren oder Beiträge erhoben (u.a. Erschließungsbeiträge, Straßenausbaubeiträge). Überschießende - nicht individuell zuordenbare - Kosten (u.a. für Brandschutz, Kinderbetreuung, Schulen, Spielplätze, kulturelle Einrichtungen) werden durch die Kommunen insbesondere durch Steuereinnahmen, u.a. die Grundsteuer, finanziert.

Das wertunabhängige Modell knüpft in seiner Belastungsentscheidung an die über Gebühren und Beiträge hinausschießenden - individuell nicht zuordenbaren - örtlichen Kosten der Kommune für die Leistungen der kommunalen Daseinsvorsorge an. Gleichwohl wird nicht der örtliche Aufwand der Kommune für die kommunale Daseinsvorsorge, sondern die Flächenmerkmale eines Grundstücks als Belastungsmaßstab für die Grundsteuer zugrunde gelegt, da sie laut Modellentwickler regelmäßig den Ausschlag für die Intensität der Nutzung kommunaler Infrastruktur und für die hieraus entstehenden Kosten geben. Ausgehend von dem der Grundsteuer zugrunde gelegten Äquivalenzgedanken soll die Grundsteuer - ohne Bewertung des Grundbesitzes - auf der Grundlage von physischen Grundstücksmerkmalen (Grundstücksfläche und Gebäudefläche) und Äquivalenzzahlen bemessen werden. Die bundesweit geltenden Äquivalenzzahlen sind an der Erhaltung des bisherigen Messbetragsvolumens orientiert.

Aufgrund der Vereinfachung der Ermittlung der Grundsteuer ist eine Länderoption für eine vollständige Kommunalisierung der Grundsteuer vorgesehen.

III Verfahren zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage

III.1 Allgemeine Grundsätze

- Grundsteuer A für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft wird nicht fortgeführt
 - land- und forstwirtschaftliche Nutzungsflächen unterliegen nicht mehr der Grundsteuer
 - die Abgrenzung der unbebauten Grundstücke und der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt wie im bisherigen Recht
 - Für Wohngebäude, Betriebswohnungen und Betriebsgebäude der Land- und Forstwirtschaft gelten dieselben Regelungen wie für Wohn- bzw. Nichtwohngrundstücke.
- Zweistufiges Besteuerungsverfahren (Verzicht auf Steuermessbetragsverfahren)
 - Produkt aus Flächenbezugsgröße und nutzungsartabhängigen Äquivalenzzahlen = Ausgangsgröße für die Anwendung der Grundsteuerhebesätze durch die Kommunen
 - Äquivalenzzahlen fungieren de facto als Steuermesszahlen, da sie an der Höhe des bisherigen Messbetragsvolumens ausgerichtet werden.
- Für Wohngebäude, Betriebswohnungen und Betriebsgebäude der Land- und Forstwirtschaft können die Kommunen spezielle Hebesätze festlegen.

III.2 Ermittlung der Bemessungsgrundlage

- Bemessungsgrundlage:
 - Multiplikation von Flächenbezugsgrößen und nutzungsartabhängigen (unbebautes Grundstück/bebaute Grundstücke: Wohnen/Nichtwohnen) Äquivalenzzahlen
 - Äquivalenzzahlen je Quadratmeter:
 - 2 Cent für die Grundstücksfläche
 - 20 Cent für zu Wohnzwecken genutzte Gebäudeflächen
 - 40 Cent für nicht zu Wohnzwecken genutzte Gebäudeflächen
 - erforderliche - externe - Eingangsdaten:
 - Grund und Boden: Grundstücksfläche
 - Gebäude: Klassifizierung Wohngebäude, Nichtwohngebäude oder gemischt genutzte Gebäude, Nutzungsverhältnisse bei gemischt genutzten Grundstücken, Gebäudefläche (Brutto-Grundfläche)

a) unbebaute Grundstücke

Grundstücksfläche
x
Äquivalenzzahl (2 Cent/m ²)
=
Grundsteuer-Bemessungsgrundlage

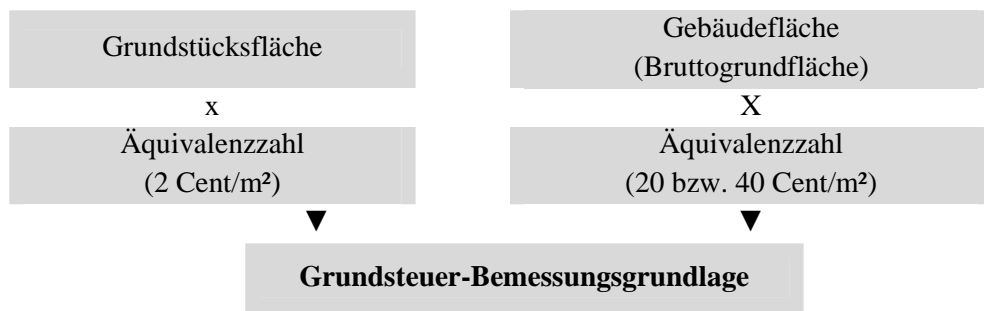
b) bebaute Grundstücke

Bei bebauten Grundstücken wird zwischen folgenden drei Fallgruppen unterschieden:

- zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke (Wohngrundstücke)
- nicht zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke (Nicht-Wohngrundstücke)
- teils zu Wohn-, teils zu Nicht-Wohnzwecken genutzte Grundstücke (gemischt genutzte Grundstücke)

Wird ein Gebäude teils zu Wohnzwecken, teils zu anderen Zwecken genutzt, ist die im vereinfachten Verfahren ermittelte Gebäudefläche nach den tatsächlichen Nutzungsverhältnissen aufzuteilen. Die Nutzungsanteile sind vom Grundstückseigentümer zu erklären, soweit sie sich nicht bereits aus anderen Unterlagen eindeutig ergeben.

Die Grundsteuer-Bemessungsgrundlage bei bebauten Grundstücken ermittelt sich wie folgt:



Für die aufstehenden Gebäude ist grundsätzlich die Brutto-Grundfläche die maßgebliche Bezugsgröße für die Ermittlung der Grundsteuer. Zur Typisierung soll die Gebäudefläche allerdings in einem vereinfachten Flächenermittlungsverfahren ermittelt werden, in dem die Gebäudegrundfläche (= bebauter Teil der Grundstücksfläche) mit der Anzahl der Geschosse multipliziert werden soll. Da die Anzahl der Geschosse im amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) aktuell regelmäßig nicht vorliegt, soll diese wie folgt anhand der Gebäudehöhe typisiert werden:

Gebäudehöhe	Anzahl Geschosse (= „Höhenzahl“)
bis einschließlich 5 Meter	1
über 5 Meter bis einschließlich 10 Meter	2
über 10 Meter bis einschließlich 15 Meter	3
über 15 Meter bis einschließlich 19 Meter	4
über 19 Meter bis einschließlich 22 Meter	5
zzgl. je angefangene 3 Meter, die 22 Meter übersteigen	1

Der Steuerpflichtige hat die Möglichkeit, statt der im vereinfachten Verfahren ermittelten Gebäudefläche eine niedrigere Brutto-Grundfläche des Gebäudes gemäß der Definition in Anlage 24 zu § 190 Bewertungsgesetz nachzuweisen. Da die Anwendung einer typisierten Höhenzahl bei bestimmten Gebäudetypen, wie z. B. Fabrik-, Montage- oder Lagerhallen, Einkaufszentren etc., zu unzutreffenden

Ergebnissen führen würde, hat der Grundstückseigentümer in diesen Fällen die tatsächliche Brutto-Grundfläche in einer Erklärung anzugeben.

Anwendungsbeispiel

Einfamilienhaus, Grundstücksfläche 500 m², Grundsteuer-Hebesatz 400 Prozent

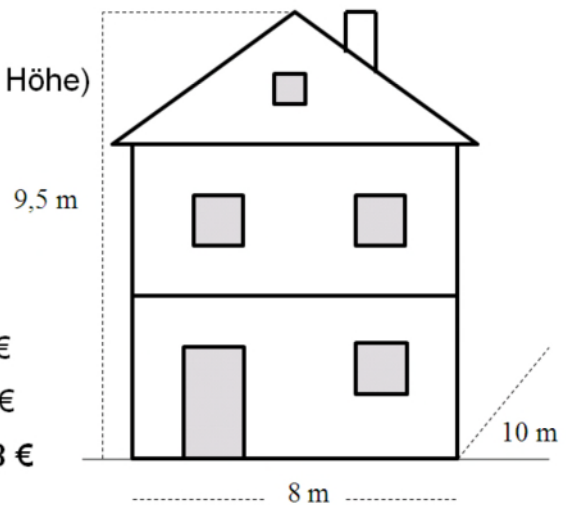
Gebäudegrundfläche: 8 m x 10 m = 80 m²

x

Anzahl Geschosse: 2 (typisiert bei 9,5 m Höhe)

=

Gebäudefläche: 160 m²



Berechnung der Grundsteuer:

Grund und Boden: 500 m² x 2 Cent = 10 €

Gebäude: 160 m² x 20 Cent = 32 €

Grundsteuer: 42 € (10+32) x 400 % = 168 €

IV Grundsteuermessbetrag

- Verzicht auf ein gesondertes Steuermessbetragsverfahren
 - bisherige Steuermessbetragsvolumen soll anhand der Bestimmung der Äquivalenzzahlen gewährleistet werden

V Übergangsregelungen

- Umstellung der Bemessungsgrundlage durch Übergangsregelungen begleiten
 - sachgerechte Hebesatzanpassungen der Kommunen ermöglichen
 - gesetzliche Festlegung eines durchschnittlichen Hebesatzes als Orientierung

Wertabhängiges Modell (WAM)

I Prämissen

Ziel der Reform ist es, eine rechtssichere und sozial gerechte Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer und ein einfaches, administrierbares Grundsteuermodell zu schaffen. Auf der Basis neuer Steuermessbeträge soll ein aufkommensneutraler Fortbestand der Grundsteuer für die Kommunen ermöglicht werden.

II Leitlinien für ein modernisiertes Massenbewertungsverfahren

Unter Beachtung der Maßgaben des Bundesverfassungsgerichts werden die bisherigen für die Grundsteuer geltenden Bewertungsverfahren (Ertragswertverfahren und als Auffanglösung bei gewerblichen Objekten im Einzelfall das Sachwertverfahren) modernisiert. Die Bewertungsverfahren berücksichtigen die Preisbildungsmechanismen am Grundstücksmarkt und bilden damit den Wert von Grundstücken und Gebäuden realitätsgerecht ab. Strukturelle Verwerfungen können weitgehend vermieden werden.

Bei Wohngebäuden wird an die tatsächlich vereinbarte Nettokaltmiete angeknüpft. Damit wird sozialen Aspekten Rechnung getragen. Die Qualität der Städte und Gemeinden in Deutschland beruht auch auf dem Nebeneinander von preiswertem Wohnraum, auch geförderten Wohnungen, und hochpreisigem Wohnraum. Deshalb ist die Steuer so ausgestaltet, dass sie keine eigenständige Segregationswirkung entfaltet. Bei selbstgenutztem, nicht vermieteten Wohnraum dienen zur Ermittlung der fiktiven Miete die im Rahmen des Mikrozensus durch das Statistische Bundesamt für jedes der 16 Länder vorwiegend aus Bestandsmieten erhobenen durchschnittlichen Nettokaltmieten als Vergleichsmaßstab. Diese Werte werden sodann gemeindebezogen analog zur Wohngeldstatistik nach Mietenniveaus (Mietenstufen) gestaffelt.¹ Ein Vorteil der Bezugnahme auf diese Werte ist auch, dass außerordentliche Steigerungen des Mietenniveaus im Umfeld des selbstgenutzten Wohnraums nicht unverhältnismäßig auf die Grundsteuer durchschlagen und gleichwohl die vom Bundesverfassungsgericht verlangte relations- und realitätsgerechte Besteuerung gelingt. Da diese Werte als Vergleichsmaßstab für die vereinbarten Nettokaltmieten zugrunde gelegt werden, entfällt damit künftig die häufig Streitbefangene Ermittlung der üblichen Miete anhand von Vergleichsmieten oder Mietspiegeln.

Die steuerpflichtigen Eigentümer müssen zu den künftig regelmäßigen Hauptfeststellungszeitpunkten (alle sieben Jahre) und, wie bisher auch, bei jeder relevanten Änderung von Art, Wert und Zurechnung des Grundstücks eine Erklärung abgeben.

Durch reduzierte und IT-gestützte Erklärungspflichten wird die Handhabung für die Steuerpflichtigen erleichtert. Die Steuererklärung soll elektronisch abgegeben werden können. Perspektivisch sollen die Steuerschuldner die Möglichkeit erhalten vorausgefüllte Steuererklärungen ab-

¹ Z. B. für Kommunen mit mehr als 500.000 Einwohnern soll ein modifiziertes Verfahren entwickelt werden.

zugeben. Präzisierte Anzeige- und Mitteilungspflichten der zuständigen Behörden werden einem künftigen erneuten strukturellen Vollzugsdefizit wirksam vorbeugen. Der Datenaustausch der Behörden wird durch die im Aufbau befindliche Geodateninfrastruktur vereinfacht und optimiert.

Das Bewertungsgesetz wird um einen siebten Abschnitt „Bewertung des Grundbesitzes für die Grundsteuer ab 1. Januar 2020“ ergänzt. Die dort vorgesehenen Bewertungsregelungen für ein steuerliches Massenverfahren sind auf die Bemessung der Grundsteuer zugeschnitten und deshalb ungeeignet, um für andere Steuerarten, wie beispielsweise eine Vermögensteuer, eine Bemessungsgrundlage bereitzustellen.

III Bewertungsverfahren

III.1 Allgemeine Grundsätze

- Beibehaltung des dreistufigen Besteuerungsverfahrens
 - Feststellung Grundstückswert; Festsetzung Steuermessbetrag; Grundsteuerfestsetzung
- Beibehaltung der Vermögensarten
 - land- und forstwirtschaftliches Vermögen sowie Grundvermögen
 - rechtsformneutrale Bewertung von Betriebsgrundstücken
- Beibehaltung der Feststellungsarten
 - Hauptfeststellung
 - Art-, Wert- und Zurechnungsfortschreibungen während des Hauptfeststellungszeitraums
- Beibehaltung der Bewertungsgrundsätze
 - land- und forstwirtschaftliches Vermögen: typisierter Ertragswert
 - Grundvermögen: typisierter Ertrags- bzw. Sachwert (objektiv realer Wert bzw. durchschnittlicher Lagewert)
- Fortentwicklung der Erklärungs-, Anzeige- und Mitteilungspflichten
 - Digitalisierung / Datenaustausch auf elektronischem Weg

III.2 Bewertung des Grundvermögens

- **Beibehaltung des Wertermittlungsverfahrens für unbebaute Grundstücke**
 - Beibehaltung der Bewertungssystematik / Abbildung des durchschnittlichen Lagewerts (Definition des Bodenrichtwerts laut BauGB = durchschnittlicher Lagewert)
unbebaute Grundstücke = ca. 8 % aller wirtschaftlichen Einheiten

	Grundstücksfläche
x	Bodenrichtwert
=	Grundstückswert

- **Beibehaltung der Wertermittlungsverfahren für bebaute Grundstücke**

a) Ertragswertverfahren

- Vereinfachtes Ertragswertverfahren für Wohngrundstücke (EFH/ZFH, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum = ca. 78 % aller wirtschaftlichen Einheiten) sowie bei vorhandenen Mieten in ortsüblicher Höhe für gemischt genutzte Grundstücke und Nichtwohngrundstücke (Geschäftsgrundstücke und sonstige bebaute Grundstücke)

	jährlicher Rohertrag²
./.	nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten ³
=	jährlicher Reinertrag
x	Vervielfältiger⁴
=	Barwert des Reinertrages
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	
+	abgezinster Bodenwert⁵
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	
=	Grundstückswert

- Vereinfachung des Bewertungsverfahrens
 - weitgehend gesetzlich normierte Bewertungsparameter (Bewirtschaftungskosten; Vervielfältiger/Kapitalisierungsfaktor: Gesamtnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz; Abzinsungsfaktor)
 - erforderliche externe Daten: tatsächlich vereinbarte Nettokaltmiete (soweit vorhanden), Wohn-/Nutzfläche, Baujahr, Grundstücksfläche, Bodenrichtwert
 - Ermittlung der üblichen Miete (u.a. aus Mietspiegeln) durch gesetzlich normierte Mieten aus gemeindegemessenen statistischen Auswertungen entbehrlich
 - Fortschreibung der Nettokaltmieten in die Zukunft möglich

² tatsächlich vereinbarte monatliche Nettokaltmiete je qm Wohn-/Nutzfläche x 12 Monate; für eigengenutzte, ungenutzte, zu vorübergehendem Gebrauch oder unentgeltlich überlassene Grundstücke/Grundstücksteile werden die im Rahmen des Mikrozensus durch das Statistische Bundesamt erhobenen und analog zur Wohngeldstatistik nach regionalen Mietenniveaus gestaffelten Mieten berücksichtigt

³ pauschale Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis) in Prozent des jährlichen Rohertrages (analog zur Anlage 23 BewG)

⁴ Kapitalisierung über die Restnutzungsdauer des Gebäudes anhand des Kapitalisierungsfaktors gem. Anlage 21 BewG

⁵ Bodenwert (Grundstücksfläche x Bodenrichtwert) über die Restnutzungsdauer des Gebäudes abzinsen anhand des Abzinsungsfaktors gem. Anlage 26 BewG

Anwendungsbeispiel Ertragswertverfahren (Darstellung unterschiedlicher Baujahre)

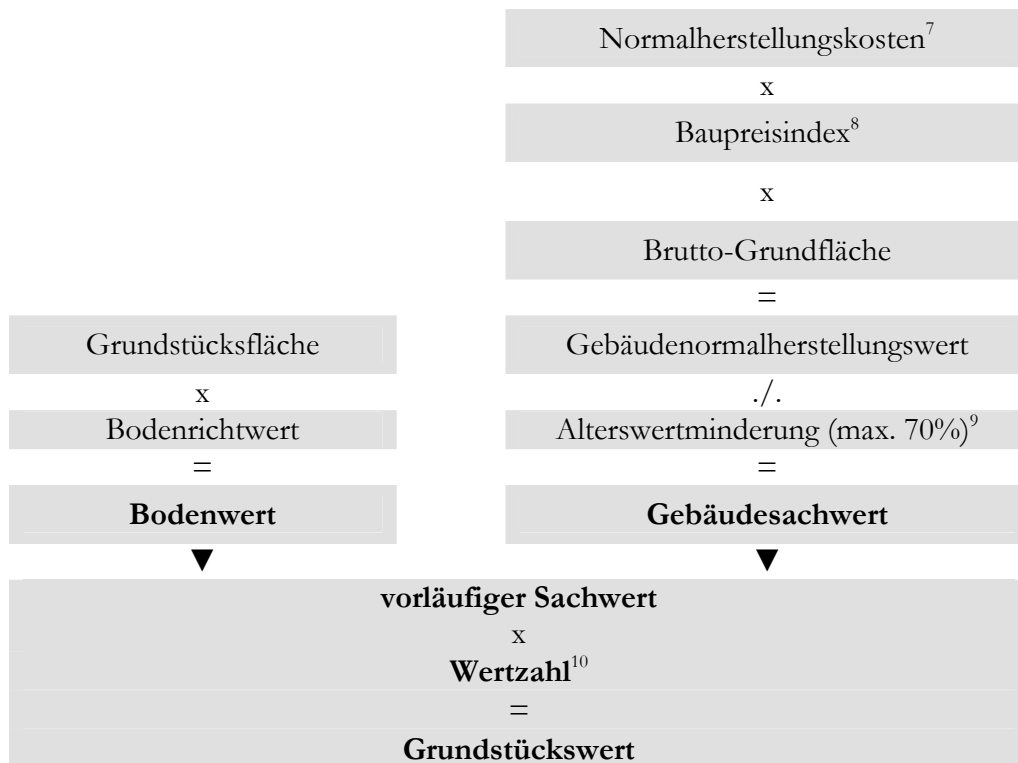
Annahmen: Bewertungsstichtag 1.1.2020, Mehrfamilienhaus (MFH), Baujahr laut Angabe, 8 Wohnungen, Wohnfläche insgesamt 700 m², tatsächlich vereinbarte Nettokaltmiete: 6,50 EUR/m², Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes im Verhältnis des Gebäudealters am Bewertungsstichtag zur üblichen - wirtschaftlichen – Gesamtnutzungsdauer für MFH: 80 Jahre⁶, Liegenschaftszinssatz 4,5%, Grundstücksfläche 800 m², Bodenrichtwert 200 EUR/m²

		Fertigstellung 1.1.2020	Baujahr 2010	Baujahr 2000	Baujahr 1990	Baujahr 1980	Baujahr 1970	Baujahr ≤ 1964
		RND 80 J.	RND 70 J.	RND 60 J.	RND 50 J.	RND 40 J.	RND 30 J.	RND 24 J.
	tatsächlich vereinbarte Nettokaltmiete (EUR/m ²)	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50
x	Wohnfläche (m ²)	700,00	700,00	700,00	700,00	700,00	700,00	700,00
x	Monate	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
=	jährlicher Rohertrag	54.600,00	54.600,00	54.600,00	54.600,00	54.600,00	54.600,00	54.600,00
./.	nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	11.466,00	11.466,00	11.466,00	12.558,00	12.558,00	14.742,00	14.742,00
=	jährlicher Reinertrag	43.134,00	43.134,00	43.134,00	42.042,00	42.042,00	39.858,00	39.858,00
x	Vervielfältiger	21,57	21,20	20,64	19,76	18,40	16,29	14,50
=	Barwert des Reinertrags	930.400,38	914.440,80	890.285,76	830.748,92	773.572,80	649.286,82	577.941,00
	Grundstücksfläche	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00
x	Bodenrichtwert	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00
	Bodenwert	160.000,00	160.000,00	160.000,00	160.000,00	160.000,00	160.000,00	160.000,00
x	Abzinsungsfaktor	0,0296	0,0459	0,0713	0,1107	0,1719	0,2670	0,3477
+ =	abgezinster Bodenwert	4.736,00	7.344,00	11.408,00	17.712,00	27.504,00	42.720,00	55.632,00
=	Grundstückswert	935.136,38	921.784,80	901.693,76	848.461,92	801.076,80	692.006,82	633.573,00

⁶ Mit abnehmender Restnutzungsdauer des Gebäudes sinkt der Anteil des Barwerts der Reinerträge und der Anteil des Restwerts des Bodens steigt an. Zu beachten ist, dass im typisierenden steuerrechtlichen Ertragswertverfahren eine Mindestrestnutzungsdauer von 30 % der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer gilt. Für Mietwohngrundstücke ist infolgedessen am Bewertungsstichtag zumindest noch eine Restnutzungsdauer von 24 Jahren (30 % von 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer) anzunehmen.

b) Sachwertverfahren als Auffangverfahren

- Beibehaltung und Typisierung des bisherigen Sachwertverfahrens als Auffangverfahren für gemischt genutzte Grundstücke sowie Nichtwohngrundstücke (Geschäftsgrundstücke / sonstige bebaute Grundstücke), soweit das Ertragswertverfahren aufgrund fehlender oder ortsunüblicher Mieten nicht anwendbar ist (max. ca. 14 % aller wirtschaftlichen Einheiten)



- Vereinfachung des Bewertungsverfahrens
 - weitgehend gesetzlich normierte Bewertungsparameter (Normalherstellungskosten; Baupreisindex; Alterswertminderung: Gesamtnutzungsdauer; Wertzahl)
 - erforderliche externe Daten: Gebäudeart, Brutto-Grundfläche, Baujahr, Grundstücksfläche, Bodenrichtwert
- Alterswertminderung wird sachgerecht in die Sachwertermittlung integriert
- Wertzahl führt den rechnerisch - modellhaft und im Wesentlichen kostenorientiert - ermittelten vorläufigen Sachwert strukturell an den Sachwert heran (u.a. Erfassung unterschiedlicher regionaler Baupreisverhältnisse)

⁷ Normalherstellungskosten 2010 analog zur Anlage 24 BewG

⁸ Preisindizes für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes

⁹ Alterswertminderung aus dem Verhältnis des Gebäudealters am Bewertungsstichtag zur wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer analog zur Anlage 22 BewG

¹⁰ gesetzlich normierte Wertzahl analog zur Anlage 25 BewG

Anwendungsbeispiel Sachwertverfahren¹¹

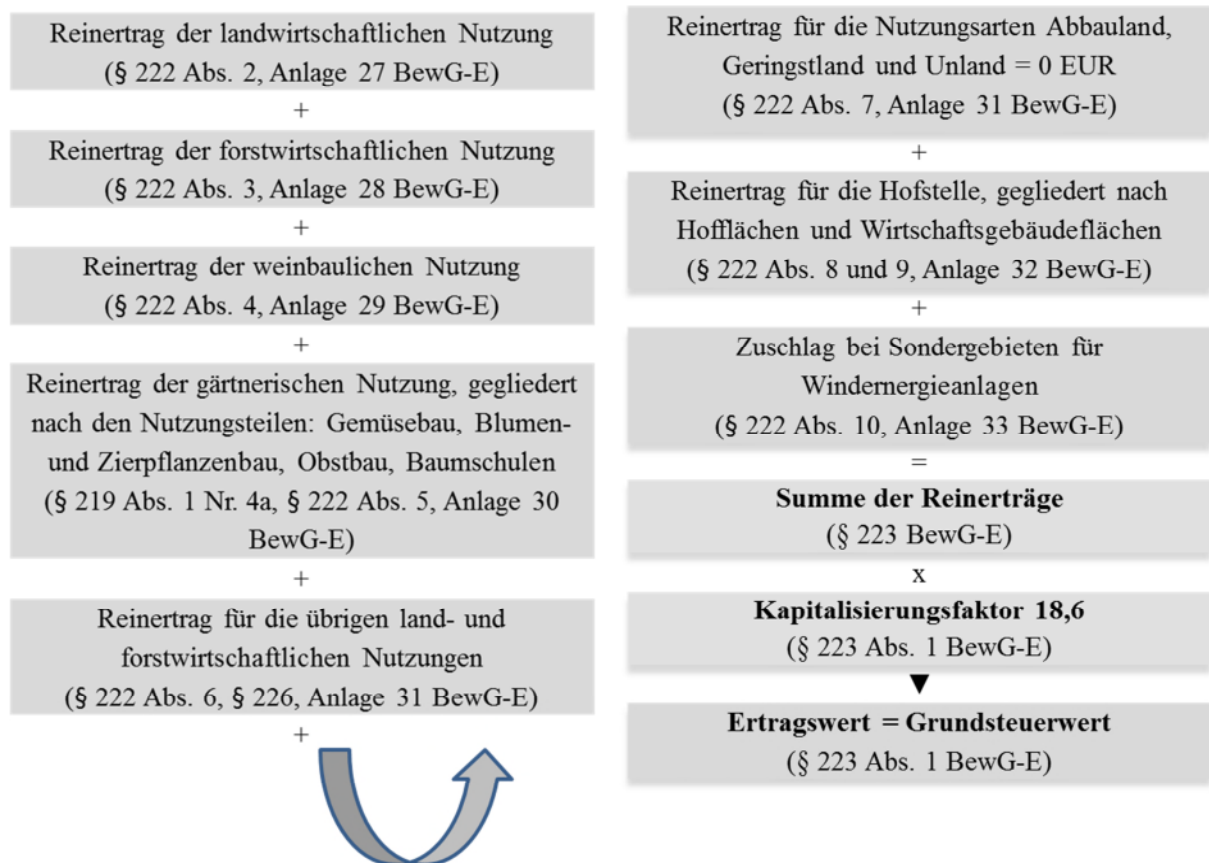
Annahmen: Bewertungsstichtag 1.1.2020, Hotel, Baujahr 2002, Baupreisindex für Nichtwohngebäude 117,4/100, Brutto-Grundfläche 3.000 m², Gebäudealter 18 Jahre, Gesamtnutzungsdauer 50 Jahre, Grundstücksfläche 1000 m², Bodenrichtwert 300 EUR/m²

	Normalherstellungskosten (1.385 EUR)
	x
	Baupreisindex (117,4/100)
	x
	Brutto-Grundfläche (3.000 m ²)
	=
Grundstücksfläche (1000m ²)	Gebäudenormalherstellungswert 4.875.000 EUR
x	./.
Bodenrichtwert (300 EUR/m ²)	Alterswertminderung: 36 % (1.755.000 EUR)
=	=
Bodenwert (300.000 EUR)	Gebäudesachwert (3.120.000 EUR)
▼	▼
vorläufiger Sachwert (3.420.000 EUR)	
x	
Wertzahl (0,60)	
=	
Grundstückswert (2.052.000 EUR)	

¹¹ Rechenweg inkl. Abrundungen zugunsten des Steuerpflichtigen

III.3 Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

- **Beibehaltung der Wertkategorie Ertragswert**
 - Abgrenzung land- und forstwirtschaftlicher Flächen zum Grundvermögen wie bisher
 - aus Gleichbehandlungsgründen und zur Wahrung der Aufkommensneutralität Zuordnung der Wohngebäude zum Grundvermögen
- **Beibehaltung einer Betriebsbewertung durch Bewertung land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen**
 - Beibehaltung der traditionellen Abgrenzungen
 - Bewertung der Nutzungen mit typisierenden Ertragswerten
- **Bewertungssystematik (Übernahme des Modells aus BR-Drs. 515/16)**



- **Vereinfachung der Bewertung**

- weitgehend gesetzlich normierte Bewertungsparameter (Reinerträge, Kapitalisierungsfaktor)
- Wegfall sämtlicher Zu- und Abrechnungen an den Flächen sowie der Zu- und Abschläge für Wirtschaftsgebäude und Tierhaltung
- Wegfall der gesonderten Bewertung von Nebenbetrieben
- Möglichkeit einer späteren digitalen Flächenerfassung und -bewertung

Anwendungsbeispiel

FLKZ	PlNr.	Nutzungsart	ha/ar/m ²	EMZ	Ertragswert	Vervielfältiger	Grundsteuerwert
074369-000	05043/006	landwirtschaftliche Nutzung	5,0000	40	459 €	18,6	42.687,00 €

- **Beibehaltung und Vereinfachung der Bewertung von land- und forstwirtschaftlichen Hofstellen**

- Ausgleich für die Vereinfachung bei der Betriebsbewertung durch typisierende Erfassung der Hof- und Gebäudeflächen

IV Grundsteuermessbetrag

- Steuermessbetragsverfahren sowohl für die wirtschaftlichen Einheiten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens als auch für die wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens
- Festlegung der Steuermesszahlen (Änderung des Grundsteuergesetzes) und Änderung des Bewertungsgesetzes gleichzeitig

V Übergangsregelungen

- Umstellung der Bemessungsgrundlage durch Übergangsregelungen begleiten
 - sachgerechte Hebesatzanpassungen (Senkungen) der Kommunen ermöglichen
 - Ausschöpfung der landesrechtlichen Möglichkeiten zur Festlegung von Höchsthebesätzen

VI Grundsteuer C

- Normierung eines besonders Hebesatzrechts für die Kommunen entsprechend des Koalitionsvertrages
