

# Die bayerische Weg bei der Grundsteuer

---

Volker Freund

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen  
und für Heimat

---

**Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz - GrStRefG)**  
Vom 26. November 2019

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

<b>Inhaltsübersicht</b>	
Artikel 1 Änderung des Bewertungsgesetzes	Artikel 26 Wirtschaftliche Gesamteinbußen
Artikel 2 Weitere Änderung des Bewertungsgesetzes	Artikel 27 § 123 Absatz 2 und § 199 Absatz 4
Artikel 3 Änderung des Grundsteuergesetzes	Artikel 28 Errichtung des Hofrats
Artikel 4 Änderung der Abgabenordnung	Artikel 29 § 104
Artikel 5 Weitere Änderung der Abgabenordnung	Artikel 30 Bewertungsgesetz
Artikel 6 Änderung des Einkommensteuergesetzes zur Abgabenordnung	Artikel 31 § 105 Absatz 3
Artikel 7 Änderung des Einkommensteuergesetzes zur Abgabenordnung	Artikel 32 Wertungen für Zwangsversteigerungen, Grundpfandrechte, sonstige Grundrechte und sonstige Grundrechte nach § 149 Absatz 1 Nummer 3 bis 8
Artikel 8 Änderung des Einkommensteuergesetzes	
Artikel 9 Änderung des Umsatzsteuergesetzes	<b>Artikel 1</b>
Artikel 10 Änderung des Gewerbesteuergesetzes	<b>Änderung des Bewertungsgesetzes</b>
Artikel 11 Änderung der Gewerbesteuer-Durchführungsverordnung	Das Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1980 (BGBl. I S. 235), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. November 2016 (BGBl. I S. 246) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:
Artikel 12 Änderung des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes	1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:
Artikel 13 Änderung des Gesetzes über Steuerabgaben	a) Nach der Angabe des § 205 werden die folgenden Angaben eingefügt:
Artikel 14 Änderung des Immobilienwertermittlungsgesetzes	aa) das als 217 (absolut)
Artikel 15 Änderung des Finanzbuchhaltergesetzes	bb) das als 217 (absolut)
Artikel 16 Inverkehrbringen	
Artikel 17 Artikel 1 Nummer 1	
Artikel 18 Artikel 2	Landwirtschaftliche Nutzung
Artikel 19 Artikel 3	Forstwirtschaftliche Nutzung
Artikel 20 Artikel 4	Wirtschaftliche Nutzung
Artikel 21 Artikel 5	Wirtschaftliche Nutzung
Artikel 22 Artikel 6	Gewerbliche Nutzung
Artikel 23 Artikel 7	Örtliche und funktionale Nutzung
Artikel 24 Artikel 8	Nutzung als Wohn- und Geschäftszweck
Artikel 25 Artikel 9	Nutzung als Wohn- und Geschäftszweck
Artikel 26 Artikel 10	Wertes der Dringlichkeit anhand der Umstände
Artikel 27 Artikel 11	Umrechnungskoeffizient für Teilbereiche
Artikel 28 Artikel 12	Umrechnungskoeffizient für Teilbereiche
Artikel 29 Artikel 13	Gegenstand der Zweck der Teilbereiche
Artikel 30 Artikel 14	Umrechnungskoeffizient für Teilbereiche
Artikel 31 Artikel 15	Umrechnungskoeffizient für Teilbereiche
Artikel 32 Artikel 16	Umrechnungskoeffizient für Teilbereiche
Artikel 33 Artikel 17	Umrechnungskoeffizient für Teilbereiche
Artikel 34 Artikel 18	Umrechnungskoeffizient für Teilbereiche
Artikel 35 Artikel 19	Umrechnungskoeffizient für Teilbereiche
Artikel 36 Artikel 20	Umrechnungskoeffizient für Teilbereiche
Artikel 37 Artikel 21	Umrechnungskoeffizient für Teilbereiche
Artikel 38 Artikel 22	Umrechnungskoeffizient für Teilbereiche



**Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und SPD**

**Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz - GrStRefG)**

**A. Problem und Ziel**  
Mit dem Urteil vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 69/11, 1 BvR 89/12 – hat das Bundesverfassungsgericht die §§ 19 bis 23, 27, 76, 79 Absatz 5 sowie § 99 Absatz 1 Satz 2 des Bewertungsgesetzes in Verbindung mit Artikel 2 Absatz 1 Satz 1 und 7 des Grundgesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes in der Fassung der Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 1970 (BGBl. I S. 1118), soweit es betraf Grundstücke außerhalb der Beweise der Land- und Forstwirtschaft und außerhalb des in Artikel 2 des Grundgesetzes genannten Gebiets betreffen, jedenfalls seit dem 1. Januar 2009 für unvereinbar mit Artikel 3 Absatz 1 des Grundgesetzes erklärt. Dem Gesetzgeber hat das Bundesverfassungsgericht eine Frist zur Neuregelung spätestens bis zum 31. Dezember 2019 gesetzt. Bis zu diesem Zeitpunkt dürfen die als unvereinbar mit Artikel 3 Absatz 1 des Grundgesetzes festgestellte Regeln über die Einheitsbewertung weiter angewandt werden. Nach Verkündung einer Neuregelung dürfen die bestehenden Regelungen für weitere fünf Jahre ab der Verkündung, längstens aber bis zum 31. Dezember 2024, angewandt werden.  
Die Umsetzung der Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts soll unter Wahrung der dem Bund derzeit nach dem Grundgesetz zustehenden Gesetzgebungskompetenz in das bestehende Bewertungs- und Grundsteuersystem integriert werden. Der Gesetzentwurf soll daher auf eine verfassungskonforme, rechtsichere und zeitnahe Fortentwicklung der Grundsteuer und der damit verbundenen Bewertung der Grundstücke abzielen, um die Grundsteuer als verlässliche Einnahmequelle der Kommunen zu erhalten. Da die Gesetzgebungskompetenz des Bundes in der Wissenschaft nicht einheitlich beurteilt wird, soll diese unvereinbarkeit abgemildert werden. Dazu erhält der Bund mit der zeitlich eingegrenzten Grundgesetzänderung ungenutzte die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz zur Regelung der Grundsteuer. Zeitgleich wird den Ländern über eine Ergänzung in Artikel 72 Absatz 3 GG eine umfassende abweichende Regelungskompetenz eröffnet. Nicht beabsichtigt ist eine strukturelle Erhöhung des Grundsteuerbetrags. An die Gemeinden wird daher appelliert, die aus der Neubewertung des Grundbesitzes resultierenden Belastungsveränderungen durch eine gegebenenfalls erforderliche Anpassung des Hebesatzes auszureichen, um ein konstantes Grundsteueraufkommen zu sichern. Die Bundesregierung erwartet deshalb auch, dass Kommunen in einem Haushaltsverfahren ausreichend nicht die Möglichkeit verwehrt wird, ihre Hebesätze zur Wahrung der Aufkommensstabilität entsprechend anzupassen.

08.08.19

Fz - AV - In - R - Wi - Wo

**Gesetzentwurf der Bundesregierung**

**Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz - GrStRefG)**

**A. Problem und Ziel**

Mit dem Urteil vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 69/11, 1 BvR 89/12 – hat das Bundesverfassungsgericht die §§ 19, 20, 21, 22, 23, 27, 76, 79 Absatz 5 sowie § 99 Absatz 1 Satz 2 des Bewertungsgesetzes in Verbindung mit Artikel 2 Absatz 1 Satz 1 und Satz 3 des Grundgesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes in der Fassung des Artikels 2 des Gesetzes vom 22. Juli 1970 (BGBl. I S. 1118), soweit es betraf Grundstücke außerhalb des Gebiets der Land- und Forstwirtschaft und außerhalb des in Artikel 2 des Grundgesetzes genannten Gebiets betreffen, jedenfalls seit dem 1. Januar 2009 für unvereinbar mit Artikel 3 Absatz 1 des Grundgesetzes erklärt. Dem Gesetzgeber hat das Bundesverfassungsgericht eine Frist zur Neuregelung spätestens bis zum 31. Dezember 2019 gesetzt. Bis zu diesem Zeitpunkt dürfen die als unvereinbar mit Artikel 3 Absatz 1 des Grundgesetzes festgestellte Regeln über die Einheitsbewertung weiter angewandt werden. Nach Verkündung einer Neuregelung dürfen die bestehenden Regelungen für weitere fünf Jahre ab der Verkündung, längstens aber bis zum 31. Dezember 2024, angewandt werden.  
Bei der Umsetzung der Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts soll unter Wahrung der dem Bund derzeit nach dem Grundgesetz zustehenden Gesetzgebungskompetenz an das bestehende Bewertungs- und Grundsteuersystem angeknüpft werden. Der Gesetzentwurf soll daher auf eine verfassungskonforme, rechtsichere und zeitnahe Fortentwicklung der Grundsteuer und der damit verbundenen Bewertung der Grundstücke abzielen, um die Grundsteuer als verlässliche Einnahmequelle der Kommunen zu erhalten. Da die Gesetzgebungskompetenz des Bundes in der Wissenschaft nicht einheitlich beurteilt wird, soll diese unvereinbarkeit abgemildert werden. Dazu erhält der Bund mit der zeitlich eingegrenzten Grundgesetzänderung ungenutzte die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz zur Regelung der Grundsteuer. Zeitgleich wird den Ländern über eine Ergänzung in Artikel 72 Absatz 3 GG eine umfassende abweichende Regelungskompetenz eröffnet. Nicht beabsichtigt ist eine strukturelle Erhöhung des Grundsteuerbetrags. An die Gemeinden wird daher appelliert, die aus der Neubewertung des Grundbesitzes resultierenden Belastungsveränderungen durch eine gegebenenfalls erforderliche Anpassung des Hebesatzes auszureichen, um ein konstantes Grundsteueraufkommen zu sichern. Die Bundesregierung erwartet deshalb auch, dass Kommunen in einem Haushaltsverfahren ausreichend nicht die Möglichkeit verwehrt wird, ihre Hebesätze zur Wahrung der Aufkommensstabilität entsprechend anzupassen.

# Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG) vom 26. November 2019

# Leitmotive des Reformmodells

---

## □ Steuerpolitische Ziele

- Sicherung des bisherigen Grundsteueraufkommens
- Keine Erhöhung desselben

## □ Systementscheidung

- Erhaltung des Bewertungs- und Grundsteuerrechts in seiner Grundstruktur
  - System von Haupt- und Nachfeststellung sowie Wert-, Art- und Zurechnungsfortschreibung
  - Übernahme der bisherigen Bewertungsmethoden
  - Dreistufiges Besteuerungsverfahren mit Grundsteuerwertfeststellung sowie Steuermessbetrags- und Grundsteuerfestsetzung
- Fortentwicklung nach Maßgabe der vom Bundesverfassungsgericht gestellten „Hausaufgaben“
  - Wertabhängiges Grundsteuermodell mit dem „Bewertungsziel eines objektiv-realen Grundsteuerwerts als Bemessungsgrundlage für eine relations- und realitätsgerechte Besteuerung“

# Die neue Bemessungsgrundlage – Allgemeines

---

- Bezeichnung der Bemessungsgrundlage => **nicht mehr EW, sondern Grundsteuerwert** (§ 13 Abs. 1 Satz 2 GrStG)
- Hauptfeststellungen
  - **Nicht mehr** alle 6, sondern alle **7 Jahre** (§ 221 Abs. 1 BewG)
  - Erstmalige Durchführung auf den **1.1.2022** (§ 266 Abs. 1 BewG)

# Die neue Bemessungsgrundlage – Unbebaute Grundstücke

---

Geltendes Recht	Grundsteuer-Reformgesetz
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>
<del>x</del> Verkehrswert per 1.1.1964	<del>x</del> Bodenrichtwert <sup>1,2</sup>
<b>= Bodenwert</b> (§§ 9, 17 Abs. 3 BewG)	<b>= Bodenwert<sup>3</sup></b> (§§ 247 BewG, 196 BauGB)

# Die neue Bemessungsgrundlage – Bebaute Grundstücke

---

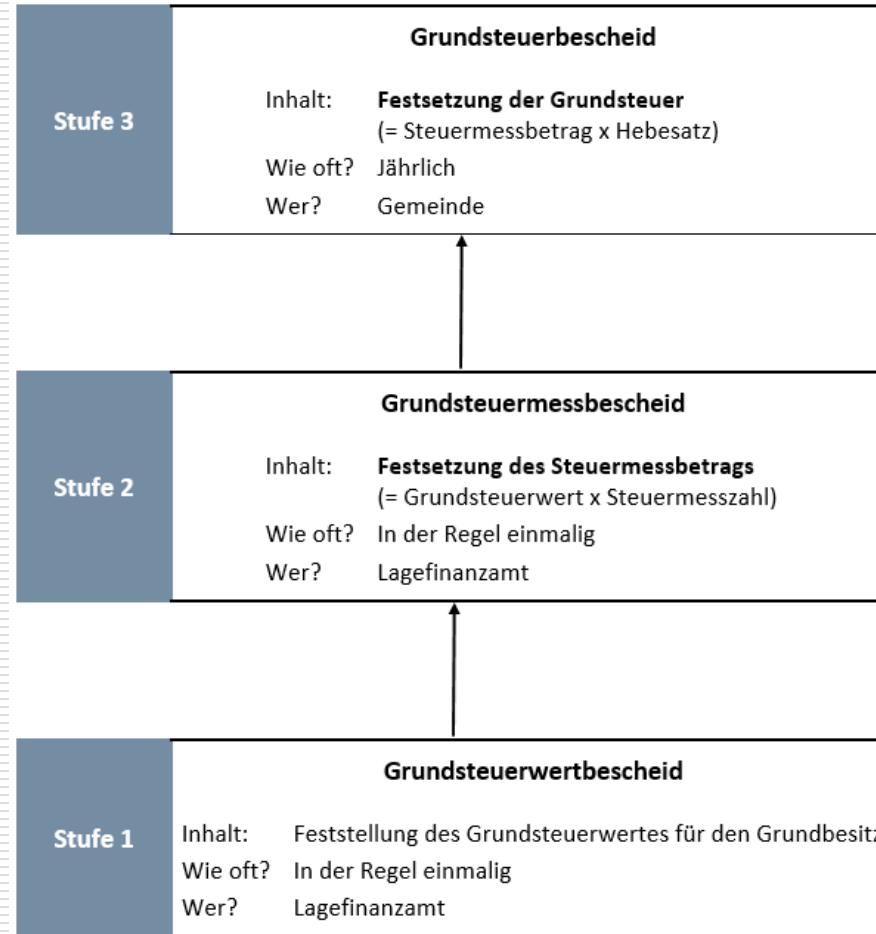
- Ermittlung des Grundsteuerwerts bebauter Grundstücke im Ertragswert- oder Sachwertverfahren (§ 250 Abs. 1 BewG)
- Ertragswertverfahren (§ 250 Abs. 2 BewG)
  - Einfamilienhäuser
  - Zweifamilienhäuser
  - Mietwohngrundstücke
  - Wohnungseigentum
- Sachwertverfahren (§ 250 Abs. 3 BewG)
  - Geschäftsgrundstücke (gewerbliche Nutzung > 80 %)
  - Gemischt genutzte Grundstücke (20 % < gewerbliche Nutzung < 80 %)
  - Teileigentum
  - Sonstige bebaute Grundstücke

# Steuermesszahlen

---

- Steuermesszahl für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft => **0,55 ‰** (§ 14 GrStG)
- Steuermesszahl für Grundstücke => **0,34 ‰** (§ 15 Abs. 1 GrStG)
- **Ermäßigung** der Steuermesszahl um ...
  - **25 %** (§ 15 Abs. 2–4 GrStG)
    - Zusätzliche Investitionsanreize zur Schaffung von Wohnraum
    - Positive Beeinflussung der Bau- und Wohnungswirtschaft in denjenigen Fällen, bei denen die günstige Versorgung der Bevölkerung mit Hauptzweck ist
  - **10 %** (§ 15 Abs. 5 GrStG)
    - Baudenkmäler im Sinne des jeweiligen Landesdenkmalschutzgesetzes
    - Nachweis der Denkmaleigenschaft durch Denkmallisten oder Denkmälbücher der jeweils zuständigen Landesdenkmalschutzbehörde

# Besteuerungsverfahren





Bundgesetzblatt Jahrgang 2019 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 5. Dezember 2019 1675

**Gesetz  
zur Änderung des Grundsteuergesetzes  
zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung**  
Vom 30. November 2019

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

**Artikel 1**  
**Änderung des Grundsteuergesetzes**

Das Grundsteuergesetz vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 905), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. November 2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 20 Absatz 4 wird durch die folgenden Absätze 4 und 5 ersetzt:

„4. Der Hebesatz muss vorbehaltlich des Absatzes 5 jeweils einheitlich sein.

5. Für die in einer Gemeinde liegenden Betriebe der Land- und Forstwirtschaft und

6. für die in einer Gemeinde liegenden Grundstücke, deren Grundbesitzer geändert ist, kann die Landeskongregation oder die von ihr bestellte Stelle für die von der Änderung betroffenen Gebietskörperschaften ein bestimmtes Ziel hinsichtlich Hebesatz zu setzen.

6b. Die Gemeinde kann aus städtebaulichen Gründen baureife Grundstücke als besondere Grundstücksgruppe innerhalb der bebauten Grundstücke im Sinne des § 24b des Bewertungsgesetzes bestimmen und abweichend von Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 für die Grundstücksgruppe der baureifen Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festsetzen. Baureife Grundstücke sind bebauete Grundstücke im Sinne des § 24b des Bewertungsgesetzes, die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden können. Eine erforderliche, aber noch nicht erteilte Baugenehmigung sowie zivilrechtliche Gründe, die einer sofortigen Bebauung entgegenstehen, sind unberücksichtigt. Als städtebauliche Gründe kommen insbesondere die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Gemeindeförderungs- und Folgeerscheinungen, die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen oder die Stärkung der Innenentwicklung in Betracht. Das Gemeindeziel des gesonderten Hebesatzes auf einen bestimmten Gemeindefürderungsgegenstand, wenn nur für diesen Gemeindefürderungsgegenstand die städtebaulichen Gründe vorliegen, Das Gemeindeziel muss mindestens 10 Prozent des gesamten Gemeindefürderungsgegenstandes betreffen und in dem Gemeindefürderungsgegenstand mehrere baureife Grundstücke belegen sein. Die genaue Beschreibung der baureifen Grundstücke, deren Lage sowie die Gemeindefürderungsgegenstände, auf die sich der gesonderte Hebesatz bezieht, sind jeweils nach den Verfahrenen zu Beginn eines Kalenderjahres von der Gemeinde zu bestimmen. In einer Karte nachzuweisen und im Wege einer Allgemeinverfügung öffentlich bekannt zu geben, in der Allgemeinverfügung sind die städtebaulichen Erwägungen nachvollziehbar darzulegen und die Wahl des Gemeindefürderungsgegenstandes, auf den sich der gesonderte Hebesatz beziehen soll, zu be-

Deutscher Bundestag  
19. Wahlperiode

Drucksache 19/11086  
25.06.2019

**Geszentwurf**  
der Fraktionen der CDU/CSU und SPD

**Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung**

**A. Problem und Ziel**

Insbesondere in Ballungsgebieten besteht ein erheblicher Wohnungsmangel. Die damit verbundene Wertentwicklung von Grundstücken wird vermehrt dazu genutzt, baureife Grundstücke als Spekulationsobjekt zu halten. Diese Grundstücke werden nur auf gekauft, um eine Wertsteigerung abzuwarten und die Grundstücke anschließend gewinnbringend wieder zu veräußern. Einer sachgerechten und sinnvollen Nutzung werden diese Grundstücke nicht zugeführt. Trotz des damit vorhandenen Bedarfs wird der erforderliche Wohnungsbau ausbleibt.

Ziel des Gesetzes ist es, den Kommunen zu ermöglichen, steuerliche Anreize bei der Grundsteuer zu setzen und damit baureife Grundstücke für eine Bebauung zu mobilisieren.

**B. Lösung**

Es wird für die Gemeinden die Möglichkeit der Festlegung eines erhöhten, einheitlichen Hebesatzes auf baureife Grundstücke eingeführt. Dadurch kann über die Grundsteuer ein finanzieller Anreiz geschaffen werden, die baureifen Grundstücke einer sachgerechten und sinnvollen Nutzung durch Bebauung zuzuführen. Der rein finanzielle Nutzen der Grundstücke als Spekulationsobjekte soll mittels des besonderen Hebesatzes auf baureife Grundstücke verringert werden.

**C. Alternativen**

Keine.

**D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand**

Der Entwurf des Gesetzes enthält keine Ausgaben für die Bundesregierung. Die Kosten der Umsetzung des Gesetzes sind den Kommunen zu tragen. Die Kosten der Umsetzung des Gesetzes sind den Kommunen zu tragen. Die Kosten der Umsetzung des Gesetzes sind den Kommunen zu tragen.

Bundesrat  
Drucksache 353/19

09.08.19  
Fz - AV - In - Wi - Wo

**Geszentwurf**  
der Bundesregierung

**Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung**

**A. Problem und Ziel**

Insbesondere in Ballungsgebieten besteht ein erheblicher Wohnungsmangel. Die damit verbundene Wertentwicklung von Grundstücken wird vermehrt dazu genutzt, baureife Grundstücke als Spekulationsobjekt zu halten. Diese Grundstücke werden nur auf gekauft, um eine Wertsteigerung abzuwarten und die Grundstücke anschließend gewinnbringend wieder zu veräußern. Einer sachgerechten und sinnvollen Nutzung werden diese Grundstücke nicht zugeführt. Trotz des damit vorhandenen Bedarfs wird der erforderliche Wohnungsbau ausbleibt.

Ziel des Gesetzes ist es, den Kommunen zu ermöglichen, steuerliche Anreize bei der Grundsteuer zu setzen und damit baureife Grundstücke für eine Bebauung zu mobilisieren.

**B. Lösung**

Es wird für die Gemeinden die Möglichkeit der Festlegung eines erhöhten, einheitlichen Hebesatzes auf baureife Grundstücke eingeführt. Dadurch kann über die Grundsteuer ein finanzieller Anreiz geschaffen werden, die baureifen Grundstücke einer sachgerechten und sinnvollen Nutzung durch Bebauung zuzuführen. Der rein finanzielle Nutzen der Grundstücke als Spekulationsobjekte soll mittels des besonderen Hebesatzes auf baureife Grundstücke verringert werden.

# Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung vom 30. November 2019

# Ratio legis und Voraussetzungen

---

- Ziel des Gesetzes =>  
baureife Grundstücke für eine Bebauung mobilisieren
- Voraussetzungen
  - Baureife Grundstücke (§ 25 Abs. 5 Sätze 1–3 GrStG)
  - Städtebauliche Gründe (§ 25 Abs. 5 Sätze 1 und 4 GrStG)
  - Beschränkung auf einen bestimmten Gemeindeteil, wenn nur für diesen die städtebaulichen Gründe vorliegen (§ 25 Abs 5 Satz 5 GrStG) =>  
Mindestgröße 10 % des gesamten Gemeindegebiets (§ 25 Abs. 5 Satz 6 GrStG)
  - Genaue Bezeichnung der baureifen Grundstücke, deren Lage sowie das Gemeindegebiet, auf das sich der besondere Hebesatz bezieht (§ 25 Abs. 5 Satz 7 GrStG)

# Rechtsfolgen

---

- Option für die Kommunen (§ 25 Abs. 5 Satz 9 GrStG)
  - Erhöhten, einheitlichen Hebesatz für baureife Grundstücke festlegen
  - Für **alle** in der Gemeinde oder dem Gemeindeteil liegenden entsprechenden Grundstücke



# Verfassungsänderungen – die „Öffnungsklausel“

---

## □ Ergänzung Art. 105 Abs. 2 GG

*Der Bund hat die konkurrierende Gesetzgebung über die Grundsteuer.*

## □ Ergänzung Art. 72 Abs. 3 Satz 1 GG

*Hat der Bund von seiner Gesetzgebungszuständigkeit Gebrauch gemacht, können die Länder durch Gesetz hiervon abweichende Regelungen treffen über:*

...

*7. die Grundsteuer.*

**Umfassende Kompetenz zur Abweichungsgesetzgebung –  
auch für die Grundsteuerbemessungsgrundlage!**

## □ Ergänzung Art. 125b GG (neuer Absatz 3)

*Auf dem Gebiet des Artikels 72 Absatz 3 Satz 1 Nummer 7 darf abweichendes Landesrecht der Erhebung der Grundsteuer frühestens für Zeiträume ab dem 1. Januar 2025 zugrunde gelegt werden.*

---

# 4

## Was macht Bayern?

# Koalitionsvertrag CSU / Freie Wähler 2018–2023 vom 5. November 2018

## Für ein bürgernahes Bayern

menschlich  
nachhaltig  
modern

KOALITIONSVERTRAG  
für die Legislaturperiode 2018 – 2023



Wir lehnen Steuererhöhungen jeder Art entschieden ab. Wir sind uns einig: Das Geld ist am besten bei denjenigen aufgehoben, die es erwirtschaften – bei den hart arbeitenden Bürgerinnen und Bürgern und Unternehmen.

Wir setzen uns für einen festen Fahrplan für die komplette Abschaffung des Solidaritätszuschlags für alle ein. Eine Fortführung der Zusatzbelastung durch Integration in den Einkommensteuertarif lehnen wir ab.

Wir wollen, dass unsere Wirtschaft auch weiterhin wächst und gute Arbeitsplätze bietet. Wir setzen uns daher für eine mittelstandsfreundliche Unternehmenssteuerreform ein, um die Rahmenbedingungen für Investitionen in Deutschland zu verbessern.

Auf Bundesebene setzen wir uns für eine aufkommensneutrale Reform der Grundsteuer ein. Wir wollen ein wertunabhängiges Einfach-Grundsteuermodell.

Bei der Grunderwerbsteuer setzen wir uns für einen Freibetrag beim erstmaligen Erwerb von Wohnimmobilien ein.

Die Erbschaft- und Schenkungsteuer wollen wir regionalisieren. Eine Anhebung der persönlichen Freibeträge ist unser Ziel.

Wir wollen eine steuerliche Förderung von Forschung und Entwicklung, bei der insbesondere kleine und mittlere Unternehmen eine Steuergutschrift erhalten.

Wir setzen uns dafür ein, dass die Aufbewahrungspflicht für Steuerunterlagen von zehn auf sechs Jahre verkürzt wird.

# Plattform – „Südmodell 2010“

Grundsteuer-Bemessungsgrundlage (= Steuerwert vor Anwendung Hebesatz)			
	Grund und Boden	Gebäudefläche	
		Wohnfläche	Nutzfläche
Äquivalenzzahl	0,02 Euro/m <sup>2</sup>	0,20 Euro/m <sup>2</sup>	0,40 Euro/m <sup>2</sup>

Berechnungsbeispiele		
	Baugrundstück	Einfamilienhaus
Grundstücksfläche/ Wohnfläche	500 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grundstücksfläche 600 m<sup>2</sup></li> <li>Wohnfläche 160 m<sup>2</sup></li> </ul>
Hebesatz	400 %	450 %
Formel	Grundstücksfläche x Äquivalenzzahl Grund und Boden x Hebesatz	Grundstücksfläche x Äquivalenzzahl Grund und Boden + Wohnfläche x <u>Äquivalenzzahl Wohnfläche</u> x Hebesatz
Berechnung	$500 \text{ m}^2 \times 0,02 \text{ Euro/m}^2 \times 400 \%$ = <b>40 Euro</b>	$600 \text{ m}^2 \times 0,02 \text{ Euro/m}^2$ + $160 \text{ m}^2 \times 0,20 \text{ Euro/m}^2$ = <b>198 Euro</b>

# Entwurf eines Bayerischen Grundsteuergesetzes (BayGrStG)

---

- Zeitplan?
- Inhalt?
- ...

# ... und wer hat Ihnen das alles erzählt?



1980–1989	Studium der Rechtswissenschaften in München
1986–1989	Rechtsreferendar
1989–1993	Referent im BayStMF
1993–1994	Lehrgang für Verwaltungsführung in der Bayer. Staatskanzlei
1994–1995	Tätigkeit an zwei bayerischen Finanzämtern
1995–1998	Referatsleiter in der Haushaltsabteilung des BayStMF
1998–2001	Referatsleiter in der Bayer. Staatskanzlei für die Angelegenheiten des BayStMF
2001–2017	Referatsleiter in der Steuerabteilung des BayStMFLH (... Landesentwicklung und Heimat)
Seit 2017	Leiter der Steuerabteilung des BayStMFH (... Heimat)

*Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!  
Volker Freund*

# Die neue Bemessungsgrundlage – Bebaute Grundstücke (1)

## Geltendes Recht

	Jahresrohmiete (§ 79 BewG)
x	Vervielfältiger (§ 80 BewG i. V. m. Anlagen 3–8 BewG)
-/+	Zu-/Abschläge (§§ 81 f. BewG)
=	<b>Grundstückswert</b> (§ 78 BewG)

## Grundsteuer-Reformgesetz

	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>
x	Bodenrichtwert
=	Bodenwert <sup>1</sup> (§§ 247 BewG, 196 BauGB)
x	Umrechnungskoeffizient bei EFH und ZFH <sup>2</sup> (§ 257 Abs. 1 Satz 2 BewG i. V. m. Anlage 36 BewG)
x	Abzinsungsfaktor <sup>3, 4, 5</sup> (§ 257 Abs. 2 BewG i. V. m. Anlage 41 BewG)
① =	<b>Abgezinster Bodenwert</b> (§ 257 BewG)
	Rohertrag des Grundstücks <sup>6</sup> (§ 254 BewG i. V. m. Anlage 39 BewG)
-	Bewirtschaftungskosten <sup>7</sup> (§ 255 BewG i. V. m. Anlage 40 BewG)
+	= Reinertrag des Grundstücks (§ 253 Abs. 1 BewG)
x	Vervielfältiger <sup>8</sup> (§ 253 Abs. 2 BewG i. V. m. Anlagen 37 und 38 BewG)
② =	<b>Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks</b> (§ 253 Abs. 2 BewG)
=	<b>Grundsteuerwert<sup>9</sup></b> (§ 252 BewG)

# Die neue Bemessungsgrundlage – Bebaute Grundstücke (2)

---

- Rohertrag des Grundstücks (§ 254 BewG)
  - Durchschnittliche monatliche Nettokaltmieten aus Mikrozensus des Statistischen Bundesamts abgeleitet (Anlage 39 Teil I zum BewG)
  - Weitere Differenzierung nach 6 gemeindescharfen Mietniveaustufen (Anlage 39 Teil II zum BewG)

# Die neue Bemessungsgrundlage – Bebaute Grundstücke (3)

Monatliche Nettokaltmieten in €/m <sup>2</sup> (Wertverhältnisse Stand 1. Januar 2022)							
Land	Gebäudeart	Wohnfläche	Baujahr des Gebäudes				
			Bis 1948	1949–1978	1979–1990	1991–2000	Ab 2000
A-/B-Land	Einfamilienhaus	< 60 m <sup>2</sup>					
		60 m <sup>2</sup> – 100 m <sup>2</sup>					
		ab 100 m <sup>2</sup>					
	Zweifamilienhaus	< 60 m <sup>2</sup>					
		60 m <sup>2</sup> – 100 m <sup>2</sup>					
		ab 100 m <sup>2</sup>					
	Mehrfamilienhaus (> 2 Wohnungen)	< 60 m <sup>2</sup>					
		60 m <sup>2</sup> – 100 m <sup>2</sup>					
		ab 100 m <sup>2</sup>					

+/-

Mietniveaustufen*		
Mietniveaustufe	Abschlag	Zuschlag
1	- 22,5 %	
2	- 10,0 %	
3	+/- 0 %	
4		+ 10,0 %
5		+ 20,0 %
6 und höher		+ 32,5 %

\* Die gemeindebezogene Einordnung in die Mietniveaustufen ergibt sich aus dem Entwurf einer Verordnung zur Durchführung des § 254 Absatz 2 des Bewertungsgesetzes (Ermächtigung in § 263 Abs. 2 BewG). Grundlage der Einordnung ist § 12 des Wohngeldgesetzes i. V. m. Absatz 3 und Anlage Wohngeldverordnung.

# Die neue Bemessungsgrundlage – Bebaute Grundstücke (4)

Geltendes Recht	
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>
x	Verkehrswert per 1.1.1964
① =	<b>Bodenwert</b> (§§ 84, 9, 17 Abs. 3 BewG)
	Umbauter Raum in m <sup>3</sup> (Anlage 12 BewRGr)
x	Durchschnittliche Herstellungskosten des Jahres 1958, umgerechnet auf 1.1.1964 (§ 85 Satz 1 und 2, Anlagen 14–16 BewRGr)*
=	Gebäudenormalherstellungswert (§ 85 Satz 2 BewG)
+	- Absetzungen für Wertminderung (§ 85 Satz 3 BewG) wegen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alters des Gebäudes (§ 86 BewG)</li> <li>• Baulicher Mängel und Schäden (§ 87 BewG)</li> </ul>
=	Gebäudesachwert (§ 85 Satz 3 BewG)
-	Abschläge (§§ 85 Satz 4, 88 Abs. 1 und 2 BewG)
+	Zuschläge (§§ 85 Satz 4, 88 Abs. 1 und 3 BewG)
② =	<b>Gebäudewert</b> (§ 83 Satz 1 BewG)
+ ③	<b>Wert der Außenanlagen</b> (§ 89 BewG)
=	<b>Ausgangswert</b> (§ 83 Satz 1 BewG)
x	Wertzahl (§§ 83 Satz 2, 90 BewG)
=	<b>Grundstückswert</b> (§ 83 BewG)

\* Die durchschnittlichen Raummeterpreise ergeben sich aus den **Anlagen 14–16** der BewRGr. Die dort genannten Werte berücksichtigen bereits die Fortschreibung auf die Baupreisverhältnisse vom 1.1.1964.

Grundsteuer-Reformgesetz	
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>
x	Bodenrichtwert
① =	<b>Bodenwert<sup>1</sup></b> (§§ 258 Abs. 2, 247 BewG)
	Brutto-Grundfläche in m <sup>2</sup> <sup>2</sup> (§ 259 Abs. 2 BewG)
x	Normalherstellungskosten <sup>3</sup> , auf den Bewertungsstichtag angepasst <sup>4</sup> (§ 259 Abs. 1, 2 und 3 BewG i. V. m. Anlage 42 BewG)
+	= Gebäudenormalherstellungswert (§ 259 Abs. 2 BewG)
-	Alterswertminderung (§ 259 Abs. 4 BewG i. V. m. Anlage 38 BewG)
② =	<b>Gebäudesachwert</b> (§ 258 Abs. 1 Satz 1 BewG)
=	<b>Vorläufiger Sachwert</b> (§ 258 Abs. 3 Satz 1 BewG)
x	Wertzahl <sup>5</sup> (§ 260 BewG i. V. m. Anlage 43 BewG)
=	<b>Grundsteuerwert</b> (§ 258 Abs. 3 Satz 2 BewG)