

Stand der Umsetzung der Grundsteuerreform in NRW

Ziele und Inhalte der Grundsteuerreform und ihre
Bedeutung für das Steueraufkommen der Stadt Essen

05. Oktober 2022

- **Bedeutung der Grundsteuer für den Haushalt der Stadt Essen**
- **Warum gibt es die Grundsteuerreform?**
 - Ziele der Reform
 - Das Bundesmodell
 - Übersicht über die Umsetzung in Deutschland
 - Grundsteuer C
 - Prognose der Auswirkungen des Bundesmodells auf NRW
- **Grundsteuerreform – Termine im Überblick**
- **Fazit**
 - Planungen zu Grundsteuerreform bei der Stadt Essen
 - Weitergehende Informationen und nützliche Links

Die Grundsteuer ...

- fließt stetig,
- ist verlässlich,
- kommunal plan- und gestaltbar.

Grundsteuer Erhebung in Essen 2021

- Grundsteuer A = ca. 0,1 Mio. €
- Grundsteuer B = ca. 136 Mio. €

Grundsteuer A (255 v.H.)

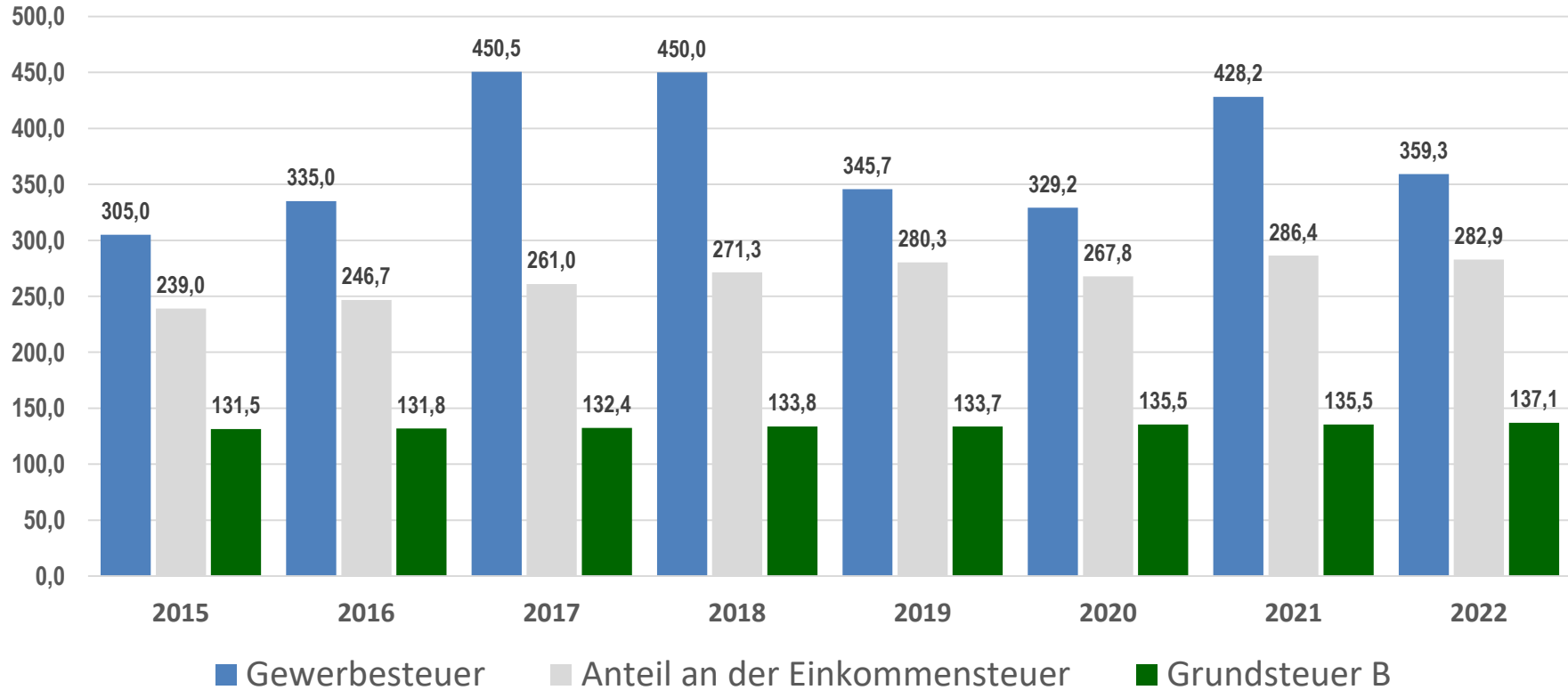
Die Grundsteuer A wird für alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke erhoben.

Grundsteuer B (670 v.H.)

Die Grundsteuer B wird für alle bebauten und unbebauten Grundstücke erhoben, die nicht unter A fallen.

Bedeutung der Grundsteuer für den Haushalt der Stadt Essen

Die TOP 3 Steuerertragsarten der Stadt Essen (in Mio. EUR)



2022 = Planwerte

Warum gibt es die Grundsteuerreform?

Bundesverfassungsgerichtsurteil April 2018

Die grundsteuerliche Bewertung anhand von Einheitswerten ist **verfassungswidrig!**

Gesetzliche Neuregelung bis zum 31.12.2019 / Neuanwendung ab 01.01.2025

I. „Bundesmodell“

Gesetz zur Reform der Grundsteuer und dem Bewertungsrecht (GrStRefG)

II. „Grundsteuer C“

Gesetz zur Änderung des GrStG zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung

III. „Öffnungsklausel der Länder“ (Artikel 72 Abs. 3 Nr. 7 Grundgesetz)

Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes Artikel 72 Abs. 3 Nr. 7,
Artikel 105 und
Artikel 125 b.

Mai 2021: NRW übernimmt das Bundesmodell !

Ziele der Reform?



Ziele der Reform - Das 3 Stufen Verfahren zur Erhebung der Grundsteuer

Stufen	I		II		III		Ergebnis
	Wert des Grundbesitzes	x	Steuermesszahl	x	Hebesatz der Gemeinde	=	Grundsteuer
Alt:	1935 / 1964	x	2,6 ‰ bis 10 ‰	x	670 v.H.	=	136 Mio. EUR
Neu:	01.01.2022	x	0,31 ‰ bis 0,34 ‰	x	?	=	136 Mio. EUR

- **Wertabhängiges Modell**
 - **Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022**
 - **Aktualisierung alle 7 Jahre**

- **Bewertung der Grundstücke erfolgt für**
 - **bebaute Grundstücke**
 - zu nicht Wohnzwecken = Sachwertverfahren
 - zu Wohnzwecken = Ertragswertverfahren
 - **unbebaute Grundstücke**
 - Bodenrichtwert

Das Bundesmodell

Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum und sonstige bebaute Grundstücke	
Sachwertverfahren	
Grund und Boden	Gebäude
Grundstücksfläche	Normalherstellungskosten
x Bodenrichtwert	x Baupreisindex
	x Bruttogrundfläche
	= Gebäudenormalherstellungswert
	./. Alterswertminderung (max. 70 %)
= Bodenwert	= Gebäudesachwert
Bodenwert + Gebäudesachwert	
=	
Vorläufiger Sachwert	
x	
Wertzahl	
=	
Grundsteuerwert	

Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum Teileigentum und sonstige bebaute Grundstücke

Ertragswertverfahren

Ermittlung der monatlichen Nettokaltmiete abhängig von Bundesland, Gebäudeart, Wohnfläche,
Baujahr: $\text{Nettokaltmiete/m}^2 \times \text{Wohnfläche}$

= **Jahresrohmiete: monatliche Nettokaltmiete x 12 Monate**

= **Rohertrag des Grundstücks**

./.. Bewirtschaftungskosten (abhängig von der Restnutzungsdauer, Grundstücksart)

= **Jährlicher Reinertrag des Grundstücks**

x Vervielfältiger (abhängig von Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz)

= **Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks**







+ Abgezinster Bodenwert abhängig vom Bodenwert und Umrechnungskoeffizienten

= **Grundsteuerwert**

Übersicht über die Umsetzung in Deutschland

Stand: Januar 2022



-  Bundesmodell
-  Bundesmodell mit abweichender Steuermesszahl
-  Flächenmodell (Bayern)
-  Flächen-Faktor-Verfahren (Hessen) / Flächen-Lage-Modell (Niedersachsen)
-  Wohnlagemodell (Hamburg)
-  Bodenwertmodell (Baden-Württemberg)

Quelle: <https://www.datev.de/web/de/aktuelles/grundsteuerreform/gesetzlicher-hintergrund>

Die Grundsteuer C

Bedeutung:

- Zusätzliche Steuerquelle
- Baulandsteuer
- Unbebaute Grundstücke, die trotz baureife nicht bebaut sind
- gesonderter, höherer Hebesatz

Politisches Ziel:

- Spekulationsgeschäfte eindämmen
- Wohnraummangel beseitigen und schneller zu decken

Restriktionen:

- Die erhöhte Steuer muss städtebaulich nachvollziehbar und begründet sein
- Die Summe der vom erhöhten Hebesatz betroffenen Grundstücke muss mindestens 10 % der Gemeindefläche ausmachen und mehrere Grundstücke enthalten
- Die Gründe der für die erhöhte Steuer und die betroffenen Grundstücke müssen zu Jahresbeginn öffentlich bekannt gegeben werden

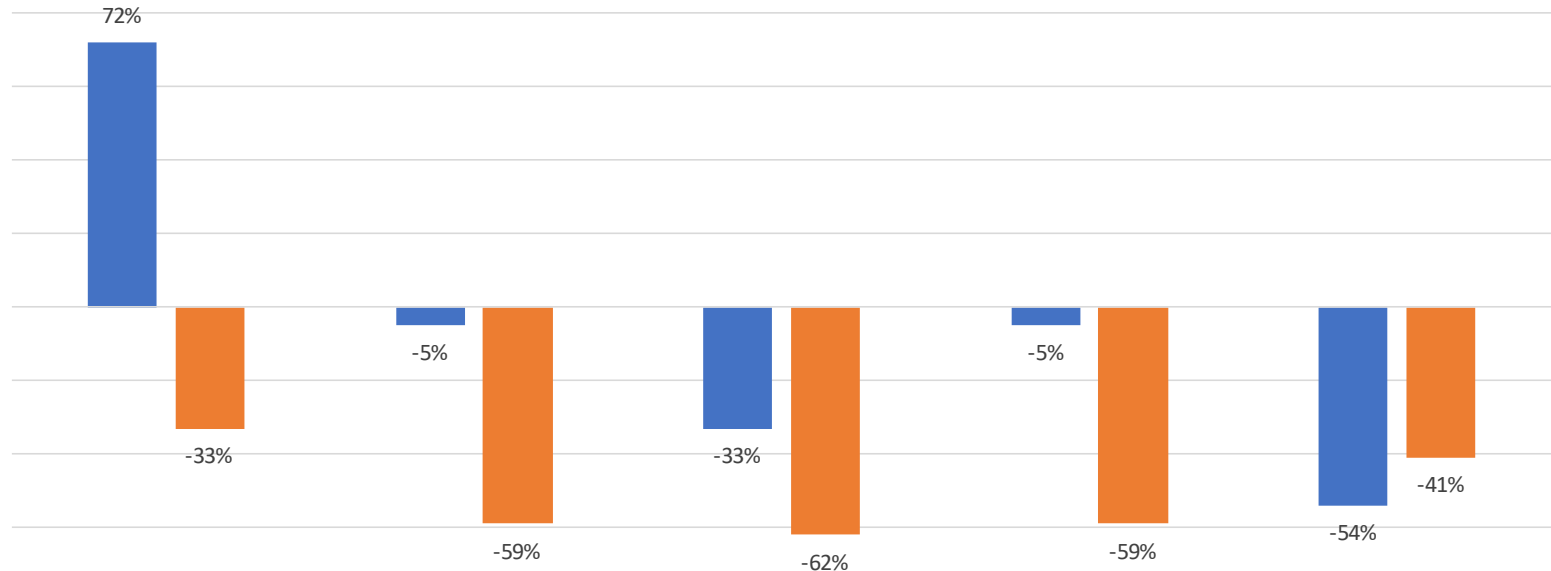
Grundsteuer C

Die Grundsteuer C können Städte oder Gemeinden auf baureife, unbebaute Grundstück erheben, wenn es städtebaulich sinnvoll ist.

Prognose der Auswirkungen des Bundesmodells auf NRW

Abweichungen bei den Grundstücksarten in %

■ Abweichung BMF ■ Abweichung BY



	ungebaut Schnitt pro m ²	EFH je m ² im Schnitt	Mietwohngrundstücke je m ² im Schnitt	Wohneigentum im Schnitt pro m ²	Geschäftsgrundstück Summe pro m ²
■ Abweichung BMF	72%	-5%	-33%	-5%	-54%
■ Abweichung BY	-33%	-59%	-62%	-59%	-41%



Vorlage Landtag NRW (17/2462) aus 2019

Grundsteuerreform - Termine im Überblick



Ihre Grundsteuererklärung ab Juli 2022

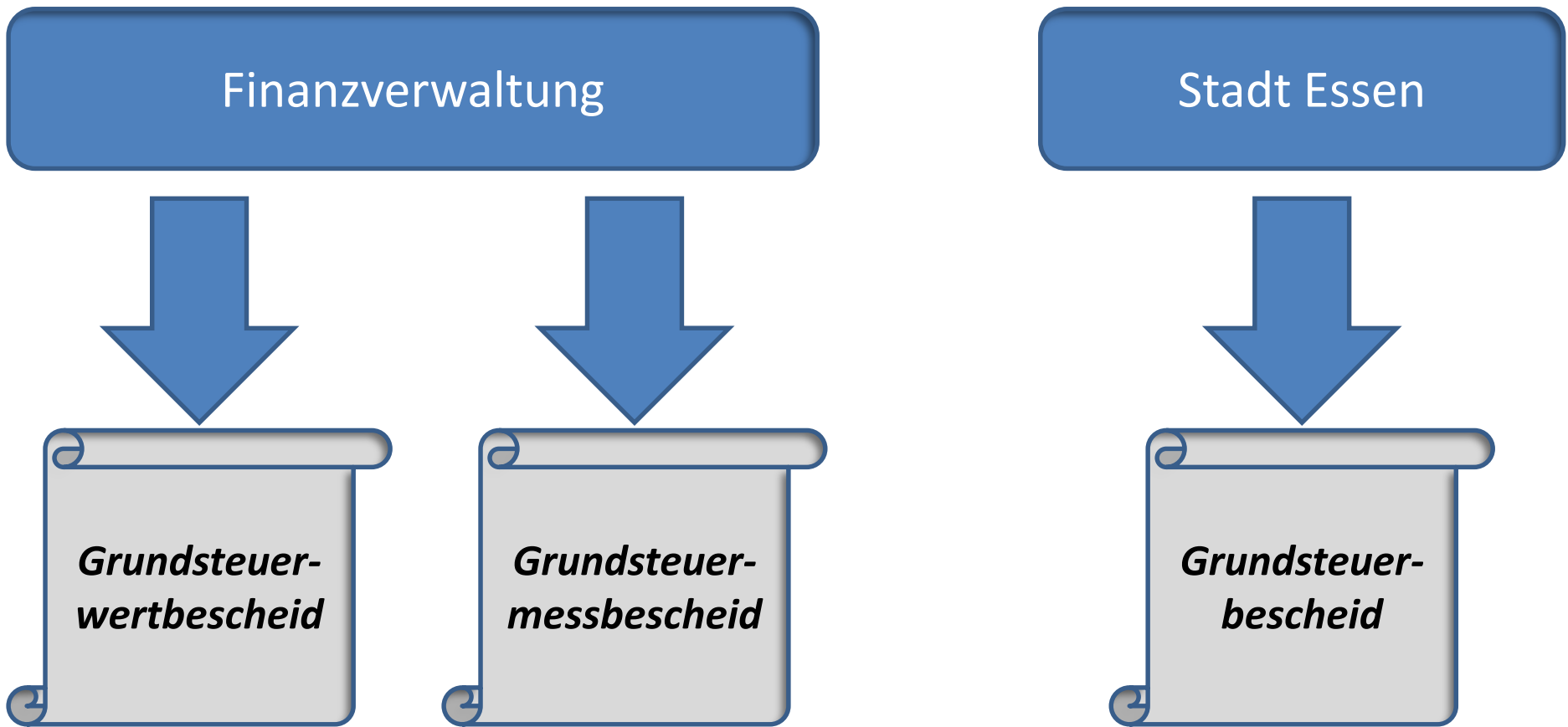
- Elster Portal Zugang (www.elster.de/eportal/registrierung-auswahl)
- Ausfüllhilfe mittels Elster
(www.lfst-rlp.de/fileadmin/user_upload/Gemeinsame_Dateien/Flyer/Elster/Klickanleitung_ELSTER-Grundsteuer-Formulare.pdf)

Beispiel für benötigte Angaben für Grundbesitz in NRW

- Gemarkung, Flur, Flurstück
- Grundbuchblatt inklusive Eigentumsanteile
- Grundstücksgröße (Kaufvertrag)
- Bodenrichtwert ([BORIS-NRW – Amtliche Informationen zum Immobilienmarkt](#))
- Baujahr
- Wohnfläche
- Anzahl Garagenstellplätze und Tiefgaragenplätze

Grundsteuerreform - Termine im Überblick

Nach Abgabe der Grundsteuererklärung erhalten die Eigentümer von Grundbesitz drei Bescheide:



- Die Stadt Essen unterstützt die Initiative des Städtetags NRW für ein **Ländergesetz** zur Anpassung der **Steuermesszahl**, um Belastungsverschiebungen zu vermeiden / zu verringern.
- Durchführung möglichst **frühzeitiger eigener Berechnungen** zur Auswirkung der neuen Steuermessbeträge auf den notwendigen Hebesatz.
- Grundsteuerausfälle zu Beginn 2025 verhindern. Kritische Erfolgsfaktoren dabei:
 - **Mitarbeit** der Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundbesitz,
 - **Frühzeitige** und qualitativ angemessene **Datenlieferung** der Finanzverwaltung.
- Frühzeitige Positionierung der Stadt Essen zur **Anwendung der Grundsteuer C**.
- Transparente **Hebesatzanpassung** unter Einbeziehung der Öffentlichkeit.
- Vorbereitung der **Satzungsänderung** und Einbringung in den Rat der Stadt zum Herbst **2024**.

- **Die Grundsteuer bleibt den Gemeinden in der bisherigen Höhe erhalten!**
- **Eine Neubewertung der Grundsteuermessbeträge erfolgt durch die Finanzverwaltung**
 - **Aufgaben der Finanzämter**
 - Versand der Aufforderung zur Abgabe einer Steuererklärung via ELSTER (in 06.2022)
 - Sukzessive Abarbeitung und Festsetzung
 - Übermittlung der neuen Grundsteuerwertbescheide an das IT.NRW
 - **Aufgabe IT.NRW (Landesrechenzentrum)**
 - Überprüfung von landesspezifischen Steuermesszahlen
 - Empfehlung für die Kommunen zur Hebesatzanpassungen

Stadt Essen - Finanzbuchhaltung und Stadtsteueramt

Weitergehende Informationen und nützliche Links:

ELSTER:

[ELSTER – Grundsteuerreform](https://www.elster.de/eportal/infoseite/grundsteuerreform)

www.elster.de/eportal/infoseite/grundsteuerreform

Wissenswertes zur Reform:

[Offizielle Seite der Länder – Grundsteuerreform](https://www.grundsteuerreform.de/)

www.grundsteuerreform.de/

[FAQ des Bundesfinanzministeriums zur Grundsteuerreform](https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/FAQ/faq-die-neue-grundsteuer.htm)

www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/FAQ/faq-die-neue-grundsteuer.htm

Die Reform in NRW:

[Grundsteuerreform | Finanzverwaltung NRW](https://www.finanzverwaltung.nrw.de/Grundsteuerreform)

www.finanzverwaltung.nrw.de/Grundsteuerreform

[Hilfeseite für Privateigentümer](https://www.grundsteuererklaerung-fuer-privateigentum.de/)

www.grundsteuererklaerung-fuer-privateigentum.de/

Stadt Essen:

[Hilfen zur Grundsteuerreform](https://www.essen.de/grundsteuerreform)

www.essen.de/grundsteuerreform

Steuerchatbot:

[Steuerchatbot - Ihre Fragen zur Grundsteuerreform](https://www.steuerchatbot.de/konsens.html)

www.steuerchatbot.de/konsens.html

Video:

[Bundesfinanzministerium - Erklär doch mal, Robin: die Grundsteuer](https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Video/Einfach_erklaert/2020-02-14-erklaer-doch-mal-grundsteuer/2020-02-14-erklaer-doch-mal-grundsteuer-video.html)

www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Video/Einfach_erklaert/2020-02-14-erklaer-doch-mal-grundsteuer/2020-02-14-erklaer-doch-mal-grundsteuer-video.html