

I. Grundsteuerreform

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Urteil vom 10.04.2018 entschieden, dass jedenfalls ab dem 01.01.2022 bestimmte Vorschriften der Einheitsbewertung unvereinbar mit dem Gleichheitsgrundsatz nach Art. 3 (1) GG sind. Die bisherigen Werteverhältnisse beziehen sich in den alten Bundesländern auf den 01.01.1964, in den neuen Bundesländern ist es der 01.01.1935. Folglich sind die Wertverhältnisse stark veraltet und spiegeln nicht mehr die heute geltenden tatsächlichen Verhältnisse wider, was zu erheblichen Ungleichbehandlungen führen kann.

Vor diesem Hintergrund war der Gesetzgeber aufgefordert bis zum 31.12.2019 eine Neuregelung für die Ermittlung der Grundsteuer zu schaffen. Dieser Verpflichtung ist er fristgerecht nachgekommen und hat ein grundlegendes Bewertungsmodell verabschiedet (sog. „Bundesmodell“ oder „Scholz-Modell“). Aufgrund der Öffnungsklausel steht es den Ländern zu vom Bundesmodell abweichende gesetzliche Regelungen zu treffen. Das Bundesland NRW hat von der Öffnungsklausel keinen Gebrauch gemacht. Nach Bundesländern stellen sich die Modelle wie folgt dar:

Bundesland	Grundsteuer-Modell ab 2025
Berlin / Brandenburg / Bremen / Sachsen-Anhalt / Schleswig-Holstein / Thüringen / Mecklenburg-Vorpommern / Nordrhein-Westfalen / Rheinland-Pfalz	Bundesmodell
Saarland / Sachsen	Abgewandeltes Flächenmodell
Hessen / Niedersachsen	Flächen-Lage-Modell
Baden-Württemberg	Bodenwertmodell
Bayern	Einfaches Flächenmodell
Hamburg	Wohnanlagemodell

Der neue Hauptfeststellungszeitpunkt für die Einheitsbewertung ist der 01.01.2022 und betrifft die Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliche Grundstücke), die Grundsteuer B (bebaubare und bebaute Grundstücke für Gebäude) sowie ab dem 01.01.2025 die Grundsteuer C (unbebaute Grundstücke -> höher Besteuerung von Spekulationen). Die Anwendung der neuen Einheitswerte erfolgt ab dem 01.01.2025.

Von den Finanzverantwortlichen der Verbände abgestimmte Entwurfsfassung für ein Schreiben der agw an den Finanzminister NRW (Stand 21.04.22)

Die Datenerhebung erfolgt im Zeitraum vom 01.07. bis 31.10.2022 mittels Elster. Der Steuerpflichtige hat hierbei folgende Daten einzutragen:

Übersicht Grundsteuererklärung: Erforderliche Daten (nach Bewertungsmodell)

Erforderliche Daten	Bundesmodell	Flächen-Lage-Modell	Bodenwertmodell
	Elf Bundesländer	Bayern, Hamburg, Hessen, Niedersachsen	Baden-Württemberg
Allgemeine Grundbuchdaten ¹	ja	ja	ja
Bodenrichtwert	ja	ja/nein ²	ja
Immobilienutzung (Wohnen/Gewerblich)	ja	ja	ja
Wohnfläche	ja	ja	nein
Immobilienart (Eigenheim, Mietshaus, Eigentumswohnung)	ja	nein	nein
Wohnungszahl und Größe	ja	nein	nein
Garagen/Stellplätze	ja	nein	nein
Baujahr	ja	nein	nein
Nettokaltmiete	ja	nein	nein

Insgesamt sind bundesweit rd. 36 Millionen Immobilien neu zu bewerten, davon befinden sich rd. 6,5 Millionen Immobilien im Bundesland NRW. Im Eigentum der sondergesetzlichen Wasserverbände stehen mehr als 30.000 Immobilien.

II. Fragestellungen

Die Sondergesetzlichen Wasserverbände haben sich am 30.03.2022 per Videokonferenz zu diesem Thema ausgetauscht und aus den bisherigen Erfahrungen mit der Grundsteuerreform die nachfolgende Frageliste entwickelt:

1. Wie wird mit unklaren Eigentumsverhältnissen aus noch nicht abgeschlossenen Flurbereinigungsverfahren des Steuerpflichtigen umgegangen?
2. Wie kann der Steuerpflichtige sicherstellen, dass sämtliche relevanten Daten gemeldet werden? Kann das Finanzamt in diesem Zusammenhang dem Steuerpflichtigen entsprechende Bestandslisten zur Verfügung stellen?
3. Sind die Steuerbefreiungen zur Grundsteuer erneut zu beantragen?
4. Besteht die Möglichkeit eines Excel-Uploads für den gesamten Datenbestand in Elster?

III. Lösungsvorschläge

Aus Sicht der Verbände sind die zuvor genannten Fragestellungen für die Abgabe der Steuererklärung zur Feststellung der neuen Grundsteuerwerte auf den 01.01.2022 von entscheidender Bedeutung, um die steuerlich relevanten Daten vollständig und richtig zu erklären und somit die richtige Veranlagung der Steuerpflichtigen sicherzustellen.

Vor diesem Hintergrund wird die agw gebeten mit folgenden Vorschlägen an die Finanzbehörden bzw. an die Bundes- und Landespolitik heranzutreten:

1. Das Finanzamt stellt den Steuerpflichtigen eine vollständige Liste mit sämtlichen Liegenschaften zur Verfügung einschließlich der grundsteuerbefreiten Objekte.
2. Die Abgabefrist wird bis zum 31.10.2023 verlängert, entsprechende Verspätungszuschläge werden nicht erhoben.
3. Bestehende Grundsteuerbefreiungen müssen nicht erneut durch den Steuerpflichtigen beantragt werden.
4. Der Gesamtbestand kann mit einer Excel-Liste (Gesamtbestandsliste) in Elster hochgeladen werden, eine zeitintensive Einzelerfassung pro Objekt entfällt.