



Neuregelung der Grundsteuer

Jetzt clever gestalten statt mehr Bürokratie!

Auslöser

Das Bundesverfassungsgericht hat am 10. April 2018 entschieden, dass die Regelungen des Bewertungsgesetzes zur Einheitsbewertung von Grundvermögen in den „alten“ Bundesländern jedenfalls seit dem Beginn des Jahres 2002 mit dem allgemeinen Gleichheitssatz unvereinbar sind. Das Festhalten des Gesetzgebers an dem Hauptfeststellungszeitpunkt von 1964 führt zu gravierenden und umfassenden Ungleichbehandlungen bei der Bewertung von Grundvermögen, für die es keine ausreichende Rechtfertigung gibt.

Vereinfacht gesagt, hat das Gericht die jetzige Regelung zur Grundsteuer verfassungswidrig erklärt und dem Gesetzgeber aufgetragen, dass die Grundsteuer bis Ende 2019 neu geregelt werden muss.

Gibt es mehrere Grundsteuern?

Aktuell existieren zwei Formen der Grundsteuer:

- Die agrarische **Grundsteuer A** erfasst und besteuert **land- und forstwirtschaftliche Flächen und Betriebe**.
- Für Immobilieneigentümer ist die **Grundsteuer B** relevant – sie besteuert Eigentum an **bebaubarem und bebauten Grund und Boden**, inklusive Immobilien.

(Anmerkung: Im Koalitionsvertrag der Parteien CDU, CSU und SPD wurde darüber hinaus die Schaffung einer Grundsteuer C (unbebaute Grundstücke) behandelt.)

Wen betrifft es?

Grundsteuer (B) betrifft praktisch jeden. Immobilieneigentümer müssen sie zahlen und, da die Grundsteuer grundsätzlich auf die Miete umgelegt werden kann, zahlen auch Mieter indirekt Grundsteuer.

Wer ist „Nutznießer“ der Grundsteuer?

Die Einnahmen aus der Erhebung von Grundsteuer stehen den Kommunen zu.

Auf der Einnahmenseite der Kommunen macht dies 10 bis 15 % eines Haushalts aus.

Die Grundsteuer ist eine Geldleistung, die keine Gegenleistung für eine besondere Leistung der Kommune darstellt, sondern allgemein der Deckung des Haushalts dient (Steuer nach §3 Abgabenordnung).

Die Kommunen stellen ihren Bürgern und den ortsansässigen Unternehmen die zur Nutzung der Grundstücke notwendige Infrastruktur zur Verfügung. Der Teil der entstehenden Kosten, der individuell zuordenbar ist, wird von den Nutznießern als Gebühr oder Beitrag erhoben (z.B. Erschließungsbeiträge, etc.). Überschießende Kosten und weitere gemeindliche Aufgaben (z.B. Brandschutz, Räumdienste, Kinderbetreuung, Schulen, Spielplätze, kulturelle Einrichtungen und Wirtschaftsförderung) werden durch die Kommunen auch über die Realsteuern finanziert, zu denen die Grundsteuer gehört.

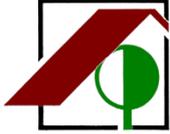
Insgesamt werden in Deutschland 14 Milliarden an Grundsteuer eingenommen.

Wie wird die Grundsteuer aktuell berechnet?

Die Grundsteuer wird aktuell in drei Schritten berechnet (*vereinf., nicht mathematisch korrekt*):

Einheitswert x Grundsteuermesszahl = Grundsteuermessbetrag

Grundsteuermessbetrag x Hebesatz = jährliche Grundsteuer



1.) Einheitswert

In den alten Bundesländern werden Einheitswerte nach den Werteverhältnissen vom 1. Januar 1964 und in den neuen Bundesländern Einheitswerte nach den Werteverhältnissen vom 1. Januar 1935 und der Ersatzbemessungsgrundlage zugrunde gelegt. Die Einheitswerte werden von den Finanzämtern festgelegt.

2.) Grundsteuermesszahl

Die Grundstücksart und die Höhe des Einheitswertes bestimmen den zweiten Faktor: die **Grundsteuermesszahl**. Sie legt fest, welcher Teil des Einheitswertes steuerpflichtig ist. Hierfür gelten strenge **Vorschriften aus dem Steuergesetz** (§§14 und 15 GrStG).

In den alten Bundesländern gelten folgende Staffelungen:

- Einfamilienhäuser bis 38.346,89 Euro: 2,6 Promille
- Einfamilienhäuser ab 38.346,89 Euro: 3,5 Promille
- Zweifamilienhäuser: 3,1 Promille
- Anderes Wohneigentum: 3,5 Promille
- Land- und Forstwirtschaft: 6 Promille

In den neuen Bundesländern gelten Grundsteuermesszahlen zwischen fünf und zehn Promille, abhängig von verschiedenen Faktoren wie Alter des Gebäudes oder Einwohnerzahl der zuständigen Gemeinde. Im Zweifelsfall sollten Eigentümer die genaue Zahl bei der zuständigen Gemeinde erfragen. Grundsätzlich liegt die Grundsteuermesszahl im Osten aber deutlich höher als im Westen Deutschlands.

3.) Hebesatz

Der dritte Berechnungsfaktor ist der sogenannte **Hebesatz**. Er ist ein individuell von Gemeinden festgelegter Wert, der letztlich die Steuerlast bestimmt. Es herrschen innerhalb Deutschlands **starke regionale Unterschiede** – vor allem zwischen Ballungszentren und ländlichen Gebieten. Spitzenreiter 2017 ist die in Nordrhein-Westfalen gelegene Stadt Witten mit einem Hebesatz von 910 Prozent. Damit verlangt das Wittener Finanzamt mehr als doppelt so viel wie die durchschnittliche Gemeinde in Deutschland. Wie stark die Unterschiede sein können, zeigt ein Blick in das Bundesland Rheinland-Pfalz. Lediglich 80 Prozent beträgt der Hebesatz in Ingelheim am Rhein. Ein Rechenbeispiel soll verdeutlichen, wie unterschiedlich hoch die Grundsteuer ausfallen kann.

Rechenbeispiel zum Einheitswertmodell

Eine Familie besitzt ein Einfamilienhaus auf einem Grundstück im westlichen Teil Deutschlands. Das zuständige Finanzamt ermittelt für das Gebäude einen Einheitswert von **30.000 Euro**. Die Grundsteuermesszahl für dieses Einfamilienhaus beträgt laut Grundsteuergesetz **2,6 Promille**. Als Hebesatz soll beispielhaft der Durchschnittswert von **534 Prozent** herangezogen werden.

Die Berechnung der Grundsteuer erfolgt nach dieser Formel:

Einheitswert x Grundsteuermesszahl = Grundsteuermessbetrag

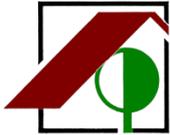
Grundsteuermessbetrag x Hebesatz = Jahresgrundsteuer

Für das fiktive Beispiel ergeben sich folgende Werte:

30.000 Euro x 2,6 Promille = 78 Euro

78 Euro x 534 Prozent = **416,52 Euro**

Im Rechenbeispiel müssten Eigentümer also **416,52 Euro** Grundsteuer im Jahr bezahlen. Würde das genannte Einfamilienhaus im nordrhein-westfälischen Witten stehen, wären bei einem Hebesatz von **910 Prozent 709,80 Euro** Grundsteuer fällig. Bei **80 Prozent** Hebesatz in Ingelheim am Rhein müssten die Eigentümer lediglich **62,40 Euro** Grundsteuer im Jahr zahlen.



Trotz des Urteils des Verfassungsgerichts könnte der Gesetzgeber am bisherigen Modell festhalten und die alten Einheitswerte von 1935 und 1964 durch aktuelle Verkehrswerte ersetzen. Die Finanzverwaltung veranschlagt für die Neubewertung der 35 Millionen Grundstücke circa zehn Jahre und Kosten in Höhe von 1,8 Milliarden Euro. Für die nach dem Urteil des Verfassungsgerichts kaum vermeidbaren Aktualisierungen kämen jährlich noch 220 Millionen Euro hinzu. Mit der Zeit würde die Berechnung immer leichter fallen, da die Daten im Grunde vorliegen und nur noch abgerufen werden müssten. Dennoch ist es eine Herausforderung, die technisch komplett unterschiedlichen Datenbanken von Gutachterausschüssen, Mietspiegeln sowie Grundbuch- und Katasterämter so zu vernetzen, dass der Grundsteuerbescheid mit nur einem Knopfdruck erzeugt werden kann. Veralten die Einheitswerte, droht erneut eine Verfassungsklage.

Welche Modelle werden als Alternativen zum verfassungswidrigen Einheitswertmodell diskutiert?

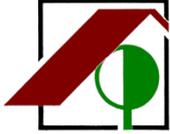
Das Einheitswertmodell könnte durch eines der folgenden vier Modelle ersetzt werden: Kostenwertmodell, Bodenwertmodell, Grundstücksgrößenmodell oder Süd-Modell.

1.) Kostenwertmodell:

Bereits 2016 haben 14 der 16 Bundesländer für das Kostenwertmodell gestimmt. Es orientiert sich am Verkaufswert des Grundstücks und an den Baukosten des Hauses sowie an einem von den Kommunen festgelegten Hebesatz. Somit soll nicht mehr der Grundstückswert, sondern der Investitionsaufwand Grundlage der Steuerberechnung sein. Eine entscheidende Rolle spielt dabei das Baujahr, mit dessen Hilfe errechnet wird, wie viel ein Gebäudetyp gekostet hat. Es zahlt somit derjenige mehr Grundsteuer, dessen Immobilie wertvoller ist. Neubauten werden dabei jedoch ungleich höher besteuert. Wohnungsbaupolitisch sinnvolle Investitionen werden somit bestraft, denn für moderne Gebäude gilt zum Beispiel ein hoher energetischer Standard – ein Kostenfaktor, der in die Pauschale einfließt. Das Modell führt in den Metropolregionen, in denen der Grundstückswert in den letzten Jahren explodiert ist, zu erheblichen Mehrbelastungen. Bayern und Hamburg haben damals ein Veto gegen das Modell eingelegt, da es sich als unverhältnismäßig herausstellte. Das 2016 vorgelegte Modell der Bundesländermehrheit würde eine besonders aufwendige Neubewertung aller Grundstücke nötig machen und die Gefahr der Verfassungswidrigkeit bestünde weiterhin. Blieben die Regeln für die Erhebung der Grundsteuer ansonsten gleich, würde die Grundsteuerbelastung mit dem Kostenwertmodell massiv steigen. Durch eine Anpassung der Hebesätze und der Grundsteuermesszahl ließe sich die Steuerbelastung für die Bürger anpassen.

2.) Bodenwertmodell:

Als eine schlanke Alternative stellt sich das Bodenwertmodell heraus. Das Modell birgt neben der einfachen Berechnung viele Vorteile. Es ignoriert die Bebauung des Grundstücks und zieht ausschließlich den Grundstückswert heran. So könnte das praktische Problem der Wertbestimmung von Häusern umgangen werden und der Wohnungsnotstand in Innenstädten würde durch die einfache und wirkungsvolle Lösung verbessert werden. Bodensteuern bieten einen Anreiz, kompakter zu bauen, was in Zeiten des immer knapper werdenden Wohnraums ein politisches Argument sein könnte. Setzt man die Steuer hoch genug an, wird garantiert, dass Grundstücke nicht aus rein spekulativen Gründen brachliegen. Eine Umlage im Rahmen der Betriebskosten auf Mieter wird mit einer Bodenwertsteuer als klare Eigentumssteuer schwieriger und entlastet somit die Hälfte aller deutschen Haushalte. Ein weiterer Vorteil ist das Vorhandensein der Bodenrichtwerte, die schon jetzt regelmäßig und einigermaßen zutreffend von Gutachterausschüssen ermittelt werden. Naturgemäß werden bei dieser Methode Gebäude mit mehreren Wohnungen tendenziell



bessergestellt als Einfamilienhäuser und einzelne Unternehmensstandorte in teurer Lage, denn Vermieter legen die Grundsteuer ohnehin meist auf die Mieter um.

3.) Grundstücksgrößenmodell:

Auch eine Berechnung nach Grundstücksgröße ist denkbar. Dieses rein physikalische Modell ist einfach umzusetzen und hätte den Vorteil, unabhängig von steigenden Immobilienpreisen und Steuererhöhung durch die Hintertür zu sein. Dennoch belastet es Eigentümer großer Grundstücke auf dem Land oder Unternehmen mit großen Betriebsflächen in den ländlichen Regionen überproportional stark. Auch hinsichtlich der Verfassungskonformität ist die Flächensteuer umstritten, denn sie besteuert wertvolle Immobilien in sehr guter Lage genauso hoch wie andere in schlechterer Lage.

4.) Süd-Modell:

Beim Süd-Modell, das auf die Länder Baden-Württemberg, Hessen und Bayern zurückgeht, ist eine Bewertung der Immobilien nicht erforderlich. Hierbei werden lediglich die Flächen von Grundstück und Gebäude erhoben, um die Steuer zu berechnen. Doch auch dieses Modell birgt gewisse Tücken, denn obwohl die Grundstücksgrößen leicht zugänglich sind, gestaltet sich die Erhebung der Gebäudeflächen schwieriger. Bei dieser Berechnungsmethode werden Mehrfamilienhäuser tendenziell schlechter gestellt als Einfamilienhäuser, jedoch ergeben Beispielrechnungen eine sich kaum verändernde Steuerlast.

Hierzu eine vertiefende Betrachtung und Bewertung des Süd-Modells:

4a.) Ziele, die bei der Neuregelung verfolgt werden

Einfache Ermittlung

Die Grundsteuer soll in wenigen Schritten und weitgehend vollautomatisiert berechenbar sein. Ihre Berechnungsgrundlagen sollen einfach und nicht streitanfällig sein.

Klare und folgerichtige Belastungsentscheidung

Die Grundsteuer soll so ausgestaltet werden, dass sie ihrer Belastungsentscheidung in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht gerecht wird. Deshalb soll die Grundsteuer als Bestandteil des kommunalen Steuer- und Abgabensystems konzipiert werden und keine „Grundvermögensteuer“ darstellen.

Aufkommensstetigkeit

Die Grundsteuereinnahmen der Kommunen sind stetig und sollen es auch in Zukunft bleiben. Dies setzt aber eine stabile Grundsteuerbemessungsgrundlage voraus. Die Arbeitsgruppe sieht deshalb Reformansätze kritisch, bei denen die Grundsteuer an volatile Berechnungsgrundlagen anknüpft. Schwankende Steuerbemessungsgrundlagen - ähnlich wie bei der Gewerbesteuer - sind für die Grundsteuer nicht akzeptabel.

Akzeptanz und Nachvollziehbarkeit

Die Bürgerinnen und Bürger sollen erkennen können, warum sie in welcher Höhe zur Grundsteuer herangezogen werden. Sie sollen die Besteuerungsgrundlagen im Grundsteuerbescheid verstehen und nachvollziehen können. Denn nur Transparenz schafft Vertrauen und Rechtssicherheit.



4b.) Eckpunkte einer vereinfachten Grundsteuer nach dem Äquivalenzprinzip

Zur Umsetzung der Belastungsentscheidung soll die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer künftig durch Multiplikation von Flächenbezugsgrößen und nutzungsartabhängigen Äquivalenzzahlen ermittelt werden. Auf diese Bemessungsgrundlage wenden die Kommunen ihre Grundsteuerhebesätze an.

Zwei Grundstücke mit gleicher Nutzungsart und identischen Flächenmerkmalen werden innerhalb der Kommune somit gleich hoch mit Grundsteuer belastet. Dies ist nach dem Äquivalenzprinzip gerechtfertigt, weil beide Grundstücke vergleichbare finanzielle Leistungen der Kommune verursachen - und dies weitgehend unabhängig vom Wert des Grund und Bodens oder des aufstehenden Gebäudes.

Es gelten folgende Äquivalenzzahlen je Quadratmeter:

20 Cent für zu Wohnzwecken genutzte Gebäudeflächen

40 Cent für nicht zu Wohnzwecken genutzte Gebäudeflächen

2 Cent für die Grundstücksfläche

Die unterschiedlichen Äquivalenzzahlen für die Gebäudeflächen berücksichtigen, dass Wohnnutzung und Nichtwohnnutzung in den Kommunen in der Regel unterschiedlich hohe Kosten verursachen und unter wohnungspolitischen Aspekten eine niedrigere Äquivalenzzahl für Wohnzwecke wünschenswert ist.

A. Unbebaute Grundstücke

Bei unbebauten Grundstücken ist die Grundstücksfläche die maßgebende Bezugsgröße. Diese wird mit der Äquivalenzzahl für die Grundstücksfläche in Höhe von 2 Cent je Quadratmeter multipliziert. Als unbebaut gilt ein Grundstück, wenn die darauf errichteten Gebäude eine Gebäudegrundfläche von jeweils weniger als 20 Quadratmetern (innerorts, d.h. im Zusammenhang bebaute Ortsteile gem. § 34 BauGB) bzw. von weniger als 50 Quadratmetern (außerorts, d. h. außerhalb des Bebauungszusammenhangs) haben.

B. Bebaute Grundstücke

Für Zwecke der Grundsteuer wird künftig zwischen drei Fallgruppen bebauter Grundstücke unterschieden:

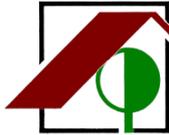
- zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke (Wohngrundstücke)
- nicht zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke (Nicht-Wohngrundstücke)
- teils zu Wohn-, teils zu Nicht-Wohnzwecken genutzte Grundstücke (gemischt genutzte Grundstücke)

Eine von der prägenden Gebäudeeigenschaft abweichende Nutzung (z. B. als häusliches Arbeitszimmer oder Hausmeisterwohnung) in untergeordnetem Umfang wird wie die Hauptnutzung behandelt.

Die Grundsteuerbemessungsgrundlage wird durch Multiplikation der jeweiligen Äquivalenzzahlen mit der Grundstücksfläche und der Gebäudefläche und Addition der Teilergebnisse ermittelt.

1.) Grundstücksfläche bebauter Grundstücke

Wie bei unbebauten Grundstücken wird die Grundstücksfläche mit der Äquivalenzzahl von 2 Cent je Quadratmeter multipliziert.



2.) Gebäudefläche

Hinsichtlich aufstehender Gebäude ist die Brutto-Grundfläche die maßgebliche Bezugsgröße für die Ermittlung der Grundsteuer. Gebäude sind mit dem Boden fest verbundene, selbständig nutzbare und überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. Brutto-Grundfläche ist die Summe aus den Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks mit Nutzungen nach DIN 277-2:2005-02, Tabelle 1, Nr. 1 bis Nr. 9, und aus deren konstruktiven Umschließungen (vgl. Anlage 24 zu § 190 Abs. 1 Sätze 4 und 5 BewG).

Die Flächenermittlung anhand dieser Definition liefert sehr genaue Ergebnisse, hat aber für eine einfache und vollautomatisierte Berechnung der Grundsteuer Nachteile. Aus Vereinfachungsgründen soll daher die maßgebliche Brutto-Grundfläche in einem speziell für die Grundsteuer entwickelten Verfahren ermittelt werden.

2.1.) Vereinfachtes Flächenermittlungsverfahren

Im vereinfachten Flächenermittlungsverfahren wird die Gebäudegrundfläche (= bebauter Teil der Grundstücksfläche) mit der Anzahl der Geschosse multipliziert.

Die Gebäudegrundfläche ist anhand der Vermessungskordinaten (Gebäudeeckpunkte) im Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) programmgestützt ermittelbar.

Auch die Anzahl der oberirdischen Geschosse ist als Attributart im ALKIS Grunddatenbestand vorgesehen, wird derzeit aber nur in sehr begrenztem Umfang tatsächlich ausgewiesen. Insoweit wird eine für Zwecke der Grundsteuer nutzbare Datenbasis voraussichtlich erst in einigen Jahren zur Verfügung stehen.

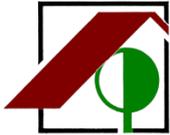
Die Anzahl der Geschosse lässt sich jedoch anhand der Gebäudehöhe typisieren, die bereits in der ersten Ausbaustufe von ALKIS verfügbar ist.

Es wird folgende Abstufung vorgeschlagen:

<u>Gebäudehöhe</u>	<u>Anzahl Geschosse</u> (= „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

Die Gebäudehöhe wird vom tiefsten Schnittpunkt zwischen Gebäude und Erdoberfläche (bei Hanglage talseitig) bis zum Höhenpunkt des Gebäudes gemessen. Mit dieser Abstufung bleibt in der Regel ein Geschoss des Gebäudes bei der Berechnung der Gebäudefläche außer Ansatz. Hierdurch werden etwaige Besonderheiten mit Einfluss auf die Brutto-Grundfläche, wie z. B. nicht voll nutzbare Dachgeschosse oder eingerückte Geschosse (sog. Staffelgeschosse), pauschal berücksichtigt.

Beispiel: Unterkellertes Einfamilienhaus mit Erd- und Dachgeschoss, Gebäudehöhe 8,50 Meter. Von drei tatsächlich vorhandenen Geschossen (Keller-, Erd- und Dachgeschoss) werden zwei Geschosse über die Höhenzahl 2 berücksichtigt.



Wenn ALKIS die Attributart „Anzahl der oberirdischen Geschosse“ in einigen Jahren flächendeckend und für alle Gebäude ausweist, ist zu prüfen, ob die Berechnung der Gebäudefläche auf die tatsächliche Geschosshöhe umgestellt oder das typisierte „Höhenzahl-Verfahren“ aus Vereinfachungsgründen beibehalten werden sollte.

2.2.) Optionaler Nachweis der tatsächlichen Brutto-Grundfläche

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 Abs. 1 Sätze 4 und 5 Bewertungsgesetz nachzuweisen.

2.3.) Gebäude innerhalb von Bagatellgrenzen

Aus Gründen der Verfahrensvereinfachung bleiben bei mit mehreren Gebäuden bebauten Grundstücken solche Gebäude bei der Ermittlung der Gebäudefläche außen vor, welche die auch für unbebaute Grundstücke maßgebenden Bagatellgrundflächen nicht überschreiten.

2.4.) Aufteilung bei gemischt genutzten Grundstücken

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.

2.5.) Erklärungspflicht für besondere Gebäudearten

Bei bestimmten Gebäudetypen, wie z. B. Fabrik-, Montage- oder Lagerhallen, Einkaufszentren etc. würde die Anwendung einer typisierten Höhenzahl zu unzutreffenden Ergebnissen führen. In diesen Fällen hat der Grundstückseigentümer die tatsächliche Brutto-Grundfläche in einer Erklärung anzugeben.

C. Land- und forstwirtschaftliche Betriebe

Die heutige für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft geltende Grundsteuer A wird nicht fortgeführt, sondern folgerichtig in das neue System integriert.

Für Wohngebäude, Betriebswohnungen und Betriebsgebäude der Land- und Forstwirte gelten dieselben Regelungen wie für nicht im Zusammenhang mit Betrieben der Land- und Forstwirtschaft stehende Wohn- und Nicht-Wohn-Grundstücke. Als Grund und Boden wird die abgegrenzte Hof- und Gebäudefläche des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs berücksichtigt. Gebäudeflächen bis zu einer Größe von jeweils 20 Quadratmetern innerorts und 50 Quadratmetern außerorts bleiben unberücksichtigt.

Land- und forstwirtschaftliche Nutzungsflächen sollen in Zukunft nicht mehr der Grundsteuer unterliegen. Die Abgrenzung der unbebauten Grundstücke von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen richtet sich nach den bisherigen Kriterien. Für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft können die Kommunen auch künftig spezielle Hebesätze festlegen.

D. Beispiele

a) unbebautes Grundstück mit einer Grundstücksfläche von 500 m², Hebesatz 350 Prozent

Berechnung der Grundsteuer:

$500 \text{ m}^2 * 2 \text{ Cent} / 100 = 10 \text{ Euro}$ Ansatz Grundstücksfläche * 350 Prozent Hebesatz = 35 Euro Grundsteuer



b) Einfamilienhaus mit Keller, einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, Gebäudehöhe 8 m, Grundstücksfläche 700 m², Gebäudegrundfläche 100 m², Hebesatz 350 Prozent

Berechnung der Grundsteuer:

Grundstücksfläche: $700 \text{ m}^2 * 2 \text{ Cent} / 100 = 14 \text{ Euro}$ Ansatz Grundstücksfläche

Gebäudefläche: $100 \text{ m}^2 * \text{Höhenzahl } 2 * 20 \text{ Cent} / 100 = 40 \text{ Euro}$ Ansatz Gebäudefläche

Ansatz Grundstücks- und Gebäudefläche $14 + 40 = 54 \text{ Euro} * 350 \text{ Prozent Hebesatz} = 189 \text{ Euro}$
Grundsteuer

c) Einkaufszentrum, Grundstücksfläche 1.500 m², Brutto-Grundfläche 2.000 m², Hebesatz 350 Prozent

Berechnung der Grundsteuer:

Grundstücksfläche: $1.500 \text{ m}^2 * 2 \text{ Cent} / 100 = 30 \text{ Euro}$ Ansatz Grundstücksfläche

Gebäudefläche: $2.000 \text{ m}^2 * 40 \text{ Cent} / 100 = 800 \text{ Euro}$ Ansatz Gebäudefläche

Ansatz Grundstücks- und Gebäudefläche $30 + 800 = 830 \text{ Euro} * 350 \text{ Prozent Hebesatz} = 2.905 \text{ Euro}$
Grundsteuer

d) Büro- und Wohngebäude, Grundstücksfläche 1.000 m², Gebäudegrundfläche 500 m², Gebäudehöhe 20 m, Nutzung nachweislich zu 70 Prozent für Wohnzwecke und 30 Prozent für gewerbliche Zwecke, Hebesatz 350 Prozent

Berechnung der Grundsteuer:

Grundstücksfläche: $1.000 \text{ m}^2 * 2 \text{ Cent} / 100 = 20 \text{ Euro}$ Ansatz Grundstücksfläche

Gebäudefläche:

$500 \text{ m}^2 * \text{Höhenzahl } 5 = 2.500 \text{ m}^2$

Gebäudefläche davon: 70 Prozent Wohnzwecke = $1.750 \text{ m}^2 * 20 \text{ Cent} = 350 \text{ Euro}$

30 Prozent Gewerbe = $750 \text{ m}^2 * 40 \text{ Cent} = 300 \text{ Euro}$

Ansatz Grundstücks- und Gebäudefläche $20 + 350 + 300 = 670 \text{ Euro} * 350 \text{ Prozent Hebesatz} = 2.345$

Wieviel Zeit verbleibt für eine Entscheidung?

Dem Gesetzgeber wurde aufgetragen, dass die Grundsteuer bis Ende 2019 neu geregelt werden muss.