

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages



Deutsch-Ukrainischer
Agrarpolitischer Dialog

beim Nationalen Verband der Landwirtschaftlichen Beratungsdienste der Ukraine 

Agrarpolitischer Bericht

APD/APB/02/2020

Das System der deutschen Grundsteuer

Marcel Gerds

Kiew, März 2020

Durchgeführt von



Durchführer Fachdialog Boden



BVVG
Bodenverwertungs-
und -verwaltungs
GmbH



Ansprechspartner:
APD Ukraine
wul. Reytarska 29-b,
01030 Kiew
info@apd-ukraine.de
www.apd-ukraine.de

Über das Projekt "Deutsch-Ukrainischer Agrarpolitischer Dialog" (APD)

Das Projekt Deutsch-Ukrainischer Agrarpolitischer Dialog (APD) wird vom Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL) seit 2006 zunächst bis Ende 2021 gefördert und in dessen Auftrag über den Mandatar GFA Consulting Group GmbH sowie eine Arbeitsgemeinschaft bestehend aus der IAK AGRAR CONSULTING GmbH (IAK), dem Leibniz-Institut für Agrarentwicklung in Transformationsökonomien (IAMO) und der AFC Agriculture and Finance Consultants GmbH durchgeführt. Projektträger ist der Nationale Verband der Landwirtschaftlichen Beratungsdienste der Ukraine „Dorada“. Der APD kooperiert mit der BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH bei der Umsetzung wichtiger Komponenten zur Entwicklung einer effektiven und transparenten Bodenverwaltung in der Ukraine. Benefiziar ist das Ministerium für Agrarpolitik und Ernährung der Ukraine.

In Übereinstimmung mit marktwirtschaftlichen und ordnungspolitischen Grundsätzen und unter Berücksichtigung der sich aus dem EU-Ukraine-Assoziierungsabkommen ergebenden Entwicklungspotentiale soll das Projekt die Ukraine bei der Entwicklung einer nachhaltigen Landwirtschaft, einer effektiven Verarbeitungsindustrie und bei der Steigerung der internationalen Wettbewerbsfähigkeit sowie bei Schutz der nützlichen Ressourcen unterstützen. Dazu sollen vor allem deutsche, hier u.a. ostdeutsche, aber auch internationale, insbesondere EU-Erfahrungen bei der Gestaltung agrar- und forstpolitischer Rahmenbedingungen sowie bei der Organisation von entsprechenden Institutionen bereitgestellt werden.



www.apd-ukraine.de

Autor

Marcel Gerds

Disclaimer

Dieser Beitrag wird unter der Verantwortung des Deutsch-Ukrainischen Agrarpolitischen Dialogs (APD) veröffentlicht. Jegliche Meinungen und Ergebnisse, Schlussfolgerungen, Vorschläge und Empfehlungen beziehen sich auf die Autoren und müssen nicht den Ansichten des APD entsprechen.

INHALTVERZEICHNIS

1 Allgemeines	4
2 Besteuerungsgrundlagen.....	5
3 Sonderregelungen für die neuen Bundesländer.....	6
4 Betriebe der Land- und Forstwirtschaft.....	6
5 Aktuelle Reformbestrebungen	8
6 Die neue Grundsteuer C.....	9

1 ALLGEMEINES

Die Grundsteuer (GrSt) ist als Realsteuer objektbezogen gestaltet. Entscheidend für die Höhe der Steuer sind daher Beschaffenheit und Wert des Grundstücks, während die persönlichen Verhältnisse des Eigentümers fast ausnahmslos außer Betracht bleiben. Die GrSt fließt voll den Gemeinden zu. Man unterscheidet zwischen Grundsteuer A (für Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft) und Grundsteuer B (für bebaute oder bebaubare Grundstücke und Gebäude). Steuergegenstand ist der im Inland liegende Grundbesitz (Betriebe der Land- und Forstwirtschaft sowie Grundstücke).

Die GrSt gehört zu den ältesten Formen der direkten Besteuerung. Aus der Antike von den Römern über die Alpen gebracht, wurde sie auf deutschem Boden zunächst durch kirchliche und grundherrliche Grundzehnten und Grundzinsen ersetzt und vom hohen Mittelalter an unter dem Namen „Bede“ von einer Bittsteuer zu einer Pflichtsteuer neu entwickelt. Dank ihrer Anknüpfung an den sichtbarsten und greifbarsten Teil des Vermögensbesitzes, das Grundeigentum, erlangte sie im Zeitalter der Agrarwirtschaft (mit Bezeichnungen wie Hufenschoß, Bauernschoß, Grundschoß oder Kontribution) eine beherrschende Stellung in den Steuersystemen der Territorien. Während bei den älteren GrSt-Reformen nur rohe Schätzungen des Bodenwerts nach dem Flächeninhalt (Hufe, Morgen) zugrunde gelegt wurden, kam mit der Ausbildung des Katasterwesens vom 18. Jahrhundert an die Bonitierung nach Kulturart und Bodenqualität hinzu. Darauf bauten die GrSt-Gesetze im Rahmen der einzelstaatlichen Ertragsteuersysteme des 19. Jahrhunderts auf (so z. B. die Gesetze in Bayern von 1811, Württemberg von 1821, Baden von 1854, Preußen von 1861). Durch die Miquelsche Steuerreform von 1891/93 wurde die GrSt in Preußen den Gemeinden überlassen.

Angesichts der Finanznot nach dem Ersten Weltkrieg wurde bei der Reichsfinanzreform 1920 den Ländern die Ausschöpfung dieser Steuer direkt zur Pflicht gemacht. Die daraufhin erfolgten unterschiedlichen Landesregelungen wurden erst bei der Realsteuerreform von 1936 durch ein reichseinheitliches GrStG abgelöst, das die Ertragskompetenz allgemein den Gemeinden übertrug. Nach 1945 sind in verschiedenen Ländern neue GrSt-Vorschriften erlassen worden, die 1951 durch ein bundeseinheitliches GrStG abgelöst wurden. In den Jahren 1961 und 1962 bestand neben der GrSt A und B ein Typ C (Baulandsteuer), der unbebaute, aber baureife Grundstücke stärker belastete, um erhöhtes Angebot an Bauland zu bewirken. Rechtsgrundlage für die derzeitige Erhebung der GrSt ist das GrStG i. d. F. des Gesetzes zur Reform des Grundsteuerrechts vom 07.08.1973 unter Berücksichtigung späterer Änderungen. Die eng gehaltenen Befreiungsvorschriften (§§ 3 ff. GrStG) enthalten Befreiungen insbesondere zugunsten der öffentlichen Hand, der Kirchen sowie gemeinnütziger Körperschaften.

2 BESTEUERUNGSGRUNDLAGEN

Besteuerungsgrundlage sind – vorbehaltlich der Sondervorschriften für die neuen Bundesländer – die nach dem Bewertungsgesetz festgestellten Einheitswerte nach den Wertverhältnissen von 1964 (§ 13 Abs. 1 GrStG).

Die Grundsteuer wird auch in 3 Schritten berechnet: *Wert x Steuermesszahl x Hebesatz*.

Für die Berechnung der GrSt aus dem Einheitswert sind zwei Rechengänge erforderlich. Ausgehend von dem gesondert festgestellten Einheitswert setzt das Finanzamt den Steuermessbetrag fest. Dieser wird der heheberechtigten Gemeinde mitgeteilt und ist für sie verbindlich. Die Steuermesszahlen, die zur Berechnung des Steuermessbetrages auf den Einheitswert anzuwenden sind, betragen gem. §§ 14, 15 GrStG:

Für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft	0,60%
Für Einfamilienhäuser	
- für die ersten 38.346,89 € des Einheitswerts	0,26%
- für den Rest	0,35%
Für Zweifamilienhäuser	0,31%
Für alle übrigen Grundstücke	0,35%

Quelle: Autor

Maßgebend für die anzuwendende Steuermesszahl ist die bewertungsrechtliche Feststellung der Grundstücksart im Einheitswertbescheid. Bei Eigentumswohnungen (Wohnungseigentum) ist jedoch ungeachtet der Artfeststellung als Einfamilienhaus die allgemeine Steuermesszahl von 0,35% anzuwenden. Die Gemeinde wendet auf den Steuermessbetrag den vom Gemeindeparlament beschlossenen Hebesatz an. Wegen der Autonomie der Gemeinden bei der Festsetzung der Hebesätze kann die Belastung von Gemeinde zu Gemeinde mehr oder weniger stark differieren. Der Bundesdurchschnitt der Hebesätze beträgt bei der GrSt A (Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) in etwa 244% und bei der GrSt B (Grundstücke) in etwa 404%.

Die GrSt wird auf der Grundlage der von den Finanzämtern festgesetzten Steuermessbeträge von den Gemeinden festgesetzt und erhoben. Viele Gemeinden verbinden die Erhebung der GrSt mit der Erhebung der von den Grundstückseigentümern zu entrichtenden Abgaben für Müllabfuhr, Straßenreinigung und Entwässerung. Schuldner der GrSt ist gem. § 10 GrStG derjenige, dem der Steuergegenstand bei der Einheitsbewertung zugerechnet worden ist.

3 SONDERREGELUNGEN FÜR DIE NEUEN BUNDESLÄNDER

Für die wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens (einschließlich der Wohngebäude in der Landwirtschaft) gelten die Einheitswerte, die auf den Wertverhältnissen zum 01.01.1935 beruhen und nach den §§ 129 bis 132 BewG weiter gelten oder festzustellen sind. In diesen Fällen werden die Grundsteuermessbeträge nach den Einheitswerten 1935 und den Steuermesszahlen der §§ 29 bis 33 GrStDV vom 1.7.1937 (RGBl. I S. 733) festgesetzt, wobei die ermäßigten Steuermesszahlen für Einfamilienhäuser nicht für Wohnungseigentum und Wohnungserbbaurechte gelten.

Für unbewertete Wohngrundstücke (Einfamilienhäuser und Mietwohngrundstücke) ist die Ersatzbemessungsgrundlage (Wohn- oder Nutzfläche) nach § 42 GrStG für die vom Steuerpflichtigen selbst zu errechnende und anzumeldende GrSt (§ 44 GrStG) maßgebend.

Beim land- und forstwirtschaftlichen Vermögen sind anstelle der mit Ablauf des Jahres 1990 nicht mehr anzuwendenden Einheitswerte 1935 (§ 125 Abs. 1 BewG) die für die jeweilige Nutzungseinheit in Anlehnung an das Wertniveau der Einheitswerte 1964 festgestellten Ersatzwirtschaftswerte dem Grundsteuermessbetrag (Steuermesszahl 0,6%) zugrunde zu legen. Die Vorschrift knüpft wegen der weitgehend ungeklärten Eigentumsverhältnisse an den Nutzer und die von ihm bewirtschafteten Flächen (Nutzungseinheit) an; Schuldner der GrSt ist deshalb der Nutzer (§ 40 GrStG i. V. m. §§ 125 bis 128 BewG).

4 BETRIEBE DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Das BewG verwendet den Begriff der Land- und Forstwirtschaft als Sammelnamen. Es fasst unter dieser Bezeichnung auch Weinbau, Gartenbau und die sonstigen Betriebsarten der Land- und Forstwirtschaft zusammen. Zur Land- und Forstwirtschaft gehören alle Wirtschaftsgüter, die einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft dauernd zu dienen bestimmt sind. Zu diesen Wirtschaftsgütern rechnen insbesondere der Grund und Boden, die Wohngebäude und die Wirtschaftsgebäude, die stehenden Betriebsmittel (lebendes und totes Inventar) und ein normaler - zur gesicherten Fortführung des Betriebs erforderlicher - Bestand an umlaufenden Betriebsmitteln (z. B. Mastvieh und sonstige zum Verkauf bestimmte Erzeugnisse, Dünger, Saatgut). Eine gewisse Erweiterung des Begriffs der umlaufenden Betriebsmittel gilt für die forstwirtschaftliche und die weinbauliche Nutzung (§§ 53, 56 BewG). In den Einheitswert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft nicht einbezogen, sondern dem sonstigen Vermögen (übrigen Vermögen) zugerechnet werden nach Maßgabe des § 33 Abs. 3 BewG Zahlungsmittel, Geldforderungen, Geschäftsguthaben und Wertpapiere, Geldschulden sowie Überbestände an umlaufenden Betriebsmitteln.

Ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft umfasst den Wirtschaftsteil (Wirtschaftswert) und den Wohnteil (Wohnungswert). Der Wirtschaftsteil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft umfasst zunächst die einzelnen Arten der landwirtschaftlichen Nutzung,

die sich gliedern in landwirtschaftliche Nutzung, forstwirtschaftliche Nutzung, weinbauliche Nutzung, gärtnerische Nutzung, sonstige landwirtschaftlichen Nutzung (z. B. Wanderschäferie, Imkerei). Die Nebenbetriebe, das Abbauland, das Geringstland und das Unland (§§42 bis 45 BewG) werden nicht der in Betracht kommenden einzelnen landwirtschaftlichen Nutzung zugerechnet, sondern außerhalb der Nutzungen in den Wirtschaftsteil des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft einbezogen.

Während für das (gewerbliche) Betriebsvermögen der Grundsatz der Einzelbewertung maßgebend ist und sich demnach der Gesamtwert eines Gewerbebetriebs aus der Summe der Werte für die einzelnen Wirtschaftsgüter zusammensetzt, wird der Wirtschaftswert eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft auf der Grundlage seiner Ertragsfähigkeit als Ganzes bewertet. Als Ertragswert wird hier das Achtzehnfache des Reinertrags angesetzt, der ohne Berücksichtigung von Fremdkapitalzinsen, aber mit entlohnten fremden Arbeitskräften objektiv nachhaltig erzielbar ist (§ 36 BewG). Da der Ertragswert für den Betrieb festgestellt wird, dieser aber Boden, Gebäude sowie umlaufende und stehende Betriebsmittel umfasst, entfällt von dem Ertragswert auf die einzelnen Betriebsmittel (namentlich auch auf den Boden und die Gebäude) nur ein Bruchteil dessen, was sich bei ihrer Einzelbewertung mit dem gemeinen Wert ergäbe.

Der Wohnteil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft umfasst die Gebäude und Gebäudeteile, soweit sie dem Inhaber des Betriebs, den zu seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen und den Altenteilern zu Wohnzwecken dienen. Wohnungen für Landarbeiter usw. werden in den Wirtschaftswert einbezogen (ohne dass dies werterhöhend wirkt), fremdvermietete Wohnungen als Grundvermögen bewertet.

Der Wohnungswert wird nach den Grundsätzen ermittelt, wie sie für die Bewertung des Grundvermögens gelten. Jedoch erfolgt die Bewertung stets im Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren ist ausgeschlossen. Ferner wird auch dann, wenn der Betrieb nur eine oder zwei Wohnungen umfasst, nicht der Vervielfältiger der Ein- oder Zweifamilienhäuser, sondern stets der niedrigere Vervielfältiger der Mietwohngrundstücke angewendet. Bei dem hiernach für die Bewertung des Wohnteils maßgebenden Ertragswertverfahren hängt die Höhe des Ertragswertes für den Wohnteil ausschließlich von der Jahresrohmiete ab, die in diesen Fällen mangels einer tatsächlichen Miete als übliche Miete angenommen wird. Bei der Mietschätzung sind „die Besonderheiten, die sich aus der Lage der Gebäude oder Gebäudeteile im Betrieb ergeben,,“, zu berücksichtigen; hierbei ist z. B. an eine Minderung der üblichen Miete wegen belästigender Erscheinungen der Viehhaltung gedacht. Darüber hinaus ist der auf der Grundlage einer solchen Miete im Ertragswertverfahren ermittelte Wohnungswert noch um 15% zu kürzen (§ 47 BewG). Hiernach wird der Wohnungswert von Betrieben der Land- und Forstwirtschaft um einiges niedriger liegen als der Einheitswert vergleichbarer und entsprechend ausgestatteter Einfamilienhäuser.

Während deshalb in den alten Bundesländern die natürlichen Ertragsbedingungen wie Bodenbeschaffenheit, Geländegestaltung, klimatische Verhältnisse und die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen, wie innere und äußere Verkehrslage sowie die Betriebsgröße (wirtschaftliche Nachteile einer zu geringen Betriebsgröße), mit ihren tatsächlichen Verhältnissen dem Vergleich der Ertragsbedingungen zugrunde zu legen sind, gelten auch für diese in den neuen Bundesländern die in der Gegend als regelmäßig anzusehenden Verhältnisse. Auch im Rahmen des für das Beitrittsgebiet geltenden vereinfachten Bewertungsverfahrens für land- und forstwirtschaftliche Vermögen ist auf das tatsächliche Kulturartenverhältnis abzustellen, wenn das Verhältnis nicht vom Betriebsleiter abhängt, sondern durch die tatsächlichen Verhältnisse der Nutzung bestimmt wird.

5 AKTUELLE REFORMBESTREBUNGEN

2015 wurde eine Verfassungsbeschwerde gegen die Einheitsbewertung und Grundsteuer nicht zur Entscheidung angenommen. 2018 hat das deutsche Bundesverfassungsgericht mit Urteil vom 10.04.2018 in verschiedenen Verfahren 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 und somit verfassungswidrig sind. Dem Gesetzgeber wurde aufgegeben spätestens bis zum 31.12.2019 eine Neuregelung zu treffen. Nach Verkündung einer solchen Neuregelung dürfen die verfassungswidrigen Regeln längstens bis zum 31.12.2024 weiter angewandt werden. Wird eine solche Neuregelung nicht rechtzeitig verkündet, dürfen die verfassungswidrigen Regeln nach dem 31.12.2019 nicht weiter angewandt werden.

Am 03.04.2019 hat der Bundesfinanzminister einen ersten Referentenentwurf zum Grundsteuer-Reformgesetz vorgelegt. Die Einbringung ins Bundeskabinett verzögerte sich aufgrund eines Streits über etwaige Länderöffnungsklauseln. Hierüber erfolgte eine Verständigung im Koalitionsausschuss am 16.06.2019. Anschließend wurde ein überarbeiteter Referentenentwurf vom Bundeskabinett am 21.06.2019 beschlossen, der auf der letzten Sitzung des Bundestages vor der Sommerpause erstmalig beraten wurde. Im Mittelpunkt stehen Änderungen des Bewertungsgesetzes und des Grundsteuergesetzes. Der Bundesrat hat am 08.11.2019 ebenfalls der Grundsteuerreform zugestimmt. Die neu berechnete Grundsteuer wird ab dem 01.01.2025 zu zahlen sein. Die künftige Höhe der individuellen Grundsteuer kann heute noch nicht benannt werden, da zunächst die Werte der Grundstücke und statistischen Miethöhen festgestellt werden müssen. Es wird nach Aussage des BMF vermutlich noch einige Jahre dauern, bis die konkrete Höhe der jeweiligen künftigen Grundsteuer feststeht.

Bei der Bewertung eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) bleibt es beim Ertragswertverfahren, das jedoch vereinfacht und typisiert wird. Die Grundsteuerermittlung für land- und forstwirtschaftliche Betriebe wird künftig durch eine standardisierte Bewertung der Flächen und der Hofstellen erfolgen.

6 DIE NEUE GRUNDSTEUER C

Aktuell wird die Notwendigkeit, den Schattenmarkt für die Anmietung von landwirtschaftlichen Flächen und landwirtschaftlichen Produkten zu bekämpfen, in der Ukraine vielfach diskutiert. Eine der Methoden der Steuerhinterziehung ist die Verschleierung der Tatsache, dass auf den jeweiligen Grundstücken wirtschaftliche Aktivitäten ausgeübt werden und diese verarbeitet werden.

Auf der Grundlage dessen gibt es in einigen Ländern Systeme, in denen nicht bewirtschaftete landwirtschaftliche Grundstücke mit einem erhöhten Grundsteuersatz besteuert werden. Ein solches System gibt es in Deutschland nicht. Alle landwirtschaftlichen Flächen werden mit der Grundsteuer A belegt, unabhängig, ob bewirtschaftet oder nicht.

In der neuesten Grundsteuerreform wurde jedoch den Gemeinden Möglichkeit gegeben, für unbebaute, baureife Grundstücke einen erhöhten Hebesatz festzulegen. Diese sogenannte „Grundsteuer C“ soll dabei helfen, Wohnraumbedarf künftig schneller zu decken.

Die Vergangenheit hat gezeigt, dass eine solche Steuer überaus streitanfällig ist und außerdem ihren Zweck verfehlt. Denn bei Einführung einer Grundsteuer C Anfang der 60-iger Jahre sahen sich viele Eigentümer wegen der Höhe der Steuer genötigt, ihr Grundstück an finanzkräftige Investoren zu verkaufen, die es aber dann nicht sofort bebauten, sondern die Grundsteuer in die späteren Herstellungskosten eingerechnet haben.