

Entwurf

des Bundesministeriums der Finanzen

Verordnung zur Durchführung des § 254 Absatz 2 des Bewertungsgesetzes

A. Problem und Ziel

Mit dem Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts vom ... (BGBl. I S. ...) wurde zur Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern, Mietwohngrundstücken und Wohnungseigentum für Zwecke der Grundsteuer ein Ertragswertverfahren eingeführt, bei dem der jährliche Rohertrag aus Vereinfachungsgründen in der Regel auf der Grundlage von aus dem Mikrozensus des Statistischen Bundesamtes abgeleiteten durchschnittlichen Nettokaltmieten je Quadratmeter Wohnfläche ermittelt wird. Diese Mieten sind neben der Unterscheidung nach drei Grundstücksarten, drei Wohnflächengruppen und fünf Baujahrsgruppen auch nach sechs gemeindebezogenen Mietniveaustufen differenziert.

In diesem Zusammenhang wurde das Bundesministerium der Finanzen in § 263 Absatz 2 des Bewertungsgesetzes (BewG) ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrats die gemeindebezogene Einordnung in die jeweilige Mietniveaustufe zur Ermittlung der Zu- und Abschläge nach § 254 Absatz 2 BewG in Verbindung mit Anlage 39, Teil II, zum Bewertungsgesetz auf der Grundlage der Einordnung nach § 12 des Wohngeldgesetzes in Verbindung mit § 1 Absatz 3 und der Anlage der Wohngeldverordnung für steuerliche Zwecke herzuleiten.

B. Lösung

Die erforderliche gemeindebezogene Einordnung in die jeweilige Mietniveaustufe nach § 254 Absatz 2 BewG wird durch den Erlass der Verordnung zur Durchführung des § 254 Absatz 2 BewG auf der Grundlage der Ermächtigung des § 263 Absatz 2 BewG vorgenommen.

C. Alternativen

Keine.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Keine.

E. Erfüllungsaufwand

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Für Bürgerinnen und Bürger entsteht kein Erfüllungsaufwand.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Für die Wirtschaft entsteht kein Erfüllungsaufwand.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Dem Bund entsteht kein Erfüllungsaufwand. Die Länder und Gemeinden werden nicht mit zusätzlichen Kosten belastet.

F. Weitere Kosten

Kosten für die Wirtschaft, insbesondere für kleine und mittlere Unternehmen, entstehen nicht. Auswirkungen auf Einzelpreise und das allgemeine Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherpreisniveau, sind nicht zu erwarten.

Entwurf des Bundesministeriums der Finanzen

Verordnung zur Durchführung des § 254 Absatz 2 des Bewertungsgesetzes

(Mietniveau-Einstufungsverordnung - MietNEinV)

Vom ...

Auf Grund des § 263 Absatz 2 des Bewertungsgesetzes, der durch Artikel 1 Nummer 2 des Gesetzes vom ... (BGBl. I S. ...) [*einsetzen: Ausfertigungsdatum und Seitenzahl der Verkündung des Grundsteuer-Reformgesetzes*] eingefügt worden ist, verordnet das Bundesministerium der Finanzen mit Zustimmung des Bundesrates:

§ 1

Gemeindebezogene Einordnung

Die gemeindebezogene Einordnung in die jeweilige Mietniveaustufe zur Ermittlung der Zu- und Abschläge nach § 254 Absatz 2 des Gesetzes in Verbindung mit Anlage 39, Teil II, zum Gesetz ergibt sich aus der Anlage zu dieser Verordnung. Relevanter Gebietsstand ist der 1. Januar 2014.

§ 2

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2022 in Kraft.

Anlage

Gemeindebezogene Einordnung in die jeweilige Mietniveaustufe nach § 254 Absatz 2 des Bewertungsgesetzes

[Tabellen einfügen aus beigefügtem Word-Dokument.]

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Mit dem Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts vom ... (BGBl. I S. ...) wurde die Bewertung von Grundbesitz für Zwecke der Grundsteuer neu geregelt.

Für die Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern, Mietwohngrundstücken und Wohnungseigentum im Ertragswertverfahren ist zur Ermittlung des Rohertrages die gemeindebezogene Einordnung in die jeweilige Mietniveaustufe nach § 254 Absatz 2 des Bewertungsgesetzes (BewG) erforderlich.

Das Bundesministerium der Finanzen wurde ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrats die gemeindebezogene Einordnung in die jeweilige Mietniveaustufe nach § 254 Absatz 2 BewG zur Ermittlung der Zu- und Abschläge nach Anlage 39 zum Bewertungsgesetz auf der Grundlage der Einordnung nach § 12 Absatz 3 des Wohngeldgesetzes in der jeweils gültigen Fassung in Verbindung mit § 1 Absatz 3 und Anlage der Wohngeldverordnung in der jeweils gültigen Fassung für steuerliche Zwecke herzuleiten.

II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

Auf der Grundlage des § 263 Absatz 2 BewG wird mit der neuen Verordnung zur Durchführung des § 254 Absatz 2 BewG die für die Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern, Mietwohngrundstücken und Wohnungseigentum im Ertragswertverfahren erforderliche gemeindebezogene Einordnung in die jeweilige Mietniveaustufe auf der Grundlage der Einordnung nach § 12 Absatz 3 des Wohngeldgesetzes in Verbindung mit § 1 Absatz 3 und Anlage der Wohngeldverordnung hergeleitet und transparent festgelegt.

III. Alternativen

Keine.

IV. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen

Der Verordnungsentwurf ist mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen, die die Bundesrepublik Deutschland abgeschlossen hat, vereinbar.

V. Gesetzesfolgen

1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

Das Vorhaben dient nicht der Vereinfachung von Verwaltungsverfahren.

2. Nachhaltigkeitsaspekte

Das Vorhaben steht im Einklang mit der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie. Es sichert das Steueraufkommen des Gesamtstaates und unterstützt damit den Indikatorenbereich 8.2 (Staatsverschuldung - Staatsfinanzen konsolidieren, Generationengerechtigkeit schaffen). Eine Nachhaltigkeitsrelevanz bezüglich anderer Indikatoren ist nicht gegeben.

3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Dem Bund entsteht kein finanzieller Aufwand.

Die Verordnung hat keine Auswirkungen auf die Haushalte der Länder und Kommunen.

4. Erfüllungsaufwand

Die Verordnung verursacht keinen Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger, die Wirtschaft sowie die Verwaltung. Es werden keine Informationspflichten für die Wirtschaft eingeführt, geändert oder abgeschafft.

5. Weitere Kosten

Kosten für die Wirtschaft, insbesondere für kleine und mittlere Unternehmen, entstehen nicht. Auswirkungen auf Einzelpreise und das allgemeine Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherpreisniveau, sind nicht zu erwarten.

6. Weitere Gesetzesfolgen

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Lebenssituation von Frauen und Männern sind keine Auswirkungen erkennbar, die gleichstellungspolitischen Zielen gemäß § 2 der Gemeinsamen Geschäftsordnung der Bundesministerien zuwiderlaufen.

VI. Befristung; Evaluierung

Eine Befristung der Regelungen ist nicht vorgesehen; die Verordnung trifft die notwendigen Regelungen zur Durchführung der Bewertungsverfahren im Rahmen des Bewertungsgesetzes.

B. Besonderer Teil

Zu § 1 (Gemeindebezogene Einordnung)

Die Einordnung der Gemeinden in die jeweilige Mietniveaustufe nach § 254 Absatz 2 BewG erfolgt auf der Grundlage der Einordnung nach § 12 Absatz 3 des Wohngeldgesetzes vom 24. September 2008 (BGBl. I S. 1856), das zuletzt durch Artikel 22 Absatz 4 des Gesetzes vom 11. November 2016 (BGBl. I S. 2500) geändert worden ist, in Verbindung mit § 1 Absatz 3 und Anlage der Wohngeldverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Oktober 2001 (BGBl. I S. 2722), die zuletzt durch Artikel 22 Absatz 10 des Gesetzes vom 11. November 2016 (BGBl. I S. 2500) geändert worden ist.

Zu § 2 (Inkrafttreten)

Die Verordnung tritt am 1. Januar 2022, dem ersten Hauptfeststellungszeitpunkt für die Grundsteuerwerte nach dem Siebenten Abschnitt des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes, in Kraft.

Zur Anlage (Gemeindebezogene Einordnung in die jeweilige Mietniveaustufe nach § 254 Absatz 2 des Bewertungsgesetzes)

Die Anlage enthält die gemeindebezogene Einordnung in die jeweilige Mietniveaustufe nach § 254 Absatz 2 BewG zur Ermittlung der Zu- und Abschläge nach Anlage 39, Teil II, zum Bewertungsgesetz.