

Gegenäußerung der Bundesregierung

zur Stellungnahme des Bundesrates vom 20. September 2019

zum Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts

(Grundsteuer-Reformgesetz - GrStRefG)

- BR-Drucksache 354/19 (Beschluss) -

Die Bundesregierung äußert sich zur Stellungnahme des Bundesrates vom 20. September 2019 zum Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz - GrStRefG) wie folgt:

Zu Ziffer 1 Zum Gesetzentwurf allgemein

Die Bundesregierung nimmt die Ausführungen des Bundesrats zur Kenntnis. Die Bundesregierung geht wie der Bundesrat davon aus, dass das Gesetzespaket zur Grundsteuerreform vom Deutschen Bundestag zügig beschlossen wird.

Zu Ziffer 2 Artikel 1 Nummer 1 Buchstabe a, Nummer 2, Nummer 5 (Inhaltsübersicht,

Siebenter Abschnitt -neu-, § 221, § 266 Absatz 1, 2, 3 BewG)

Artikel 6 (Artikel 97 § 8 Absatz 5 (EG AO)

Artikel 18 Absatz 2 (Inkrafttreten)

Anlage 39

Die Bundesregierung wird den Vorschlag prüfen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach dem aktuellen Kenntnisstand eine automationsgestützte Erklärungsannahme frühestens ab dem 1. Januar 2022 möglich ist.

Zu Ziffer 3 Artikel 1 Nummer 2 (§ 221 Absatz 1 BewG)

Artikel 2 Nummer 6 und 6a -neu- (§ 22 Absatz 1 BewG)

Die Bundesregierung lehnt den Vorschlag ab.

Zu a) Die Wertfortschreibungsgrenzen in Höhe von 15.000 Euro im neuen Recht berücksichtigen, dass eine Änderung der tatsächlichen Verhältnisse stets in vollem Umfang geprüft werden muss. Sie nehmen den Gedanken der Kleinbetragsverordnung auf, orientieren sich an einem verwaltungseffizienten Handeln und berücksichtigen, dass die Bescheiderteilung automationsgestützt erfolgt.

Zu b) Eine Verfünffachung der Mindestgrenze für Wertfortschreibungen nach oben im geltenden Recht verschärft die vom Bundesverfassungsgericht für verfassungswidrig erklärt Wertverzerrungen erheblich. Das Bundesverfassungsgericht hat die Fortgeltungsanordnung der beanstandeten Regelungen, einschließlich des § 22 BewG, unter Zugrundelegung der bisherigen Wertfortschreibungsgrenzen nach Verkündung einer Neuregelung bis zum 31. Dezember 2019 erlassen. Da zudem jede Änderung der tatsächlichen Verhältnisse, wie beispielsweise bei einem Neubau, stets in vollem Umfang zu prüfen ist, dürfte sich der Verwaltungsaufwand nach Ansicht der Bundesregierung nicht erheblich verringern.

Zu Ziffer 4 Artikel 1 Nummer 2 (§ 229 Absatz 4 Satz 4 BewG)

Die Bundesregierung wird den Vorschlag prüfen.

Zu Ziffer 5 Artikel 1 Nummer 2 (§ 229 Absatz 6 Satz 3 BewG)

Die Bundesregierung wird der Bitte um Prüfung nachkommen.

Zu Ziffer 6 bis 13

Zu den nachfolgenden Vorschlägen des Bundesrats zur Bewertung des Grundvermögens macht die Bundesregierung folgende Vorbemerkungen:

Unter Beachtung der Vorgabe des Bundesverfassungsgerichts, den Belastungsgrund der Steuer zu erfassen und dabei die Relation der Wirtschaftsgüter zueinander realitätsgerecht abzubilden, wurde die Bewertung des Grundvermögens in Anlehnung an die anerkannten Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung normiert.

Im Interesse der Praktikabilität der Bewertungsverfahren in einem Massenverfahren und einer Minimierung des Erfüllungsaufwandes wurden - teilweise im Kompromisswege - bereits einige Typisierungen in den Regierungsentwurf aufgenommen. Zur Bewertung der Wohngrundstücke im Ertragswertverfahren wird insbesondere anstelle der Erfassung der tatsächlich vereinbarten Mieten und der üblichen Mieten an die aus statistischen Grundlagen abgeleiteten durchschnittlichen Nettokaltmieten angeknüpft. Auf eine weitere Ausdifferenzierung der durchschnittlichen Nettokaltmieten in größeren Städten anhand der Bodenrichtwerte wurde verzichtet. Gemischt genutzte Grundstücke und Nichtwohngrundstücke werden ausschließlich in einem vereinfachten Sachwertverfahren bewertet.

Das Bundesverfassungsgericht hat in seiner Entscheidung vom 10. April 2018 eine realitäts- und relationsgerechte Bewertung des Grundvermögens gefordert, aber dem Gesetzgeber auch Raum zur Typisierung zugestanden. Es gilt eine den verfassungsrechtlichen Vorgaben entsprechende Reform umzusetzen.

Zu Ziffer 6 Zu Artikel 1 Nummer 2 (§ 247 Absatz 1 BewG)

Die Bundesregierung lehnt die Bitte um Prüfung ab.

Die Formulierung ist der in der Praxis bewährten geltenden Regelung für die Grundbesitzbewertung für Zwecke der Erbschafts- und Schenkungsteuer sowie der Grunderwerbsteuer nachgebildet.

Ein Ausnahmefall wird in § 247 Abs. 3 BewG geregelt.

Zu Ziffer 7 Artikel 1 Nummer 2 (§ 247 Absatz 1 Satz 2 -neu-)

Die Bundesregierung lehnt den Vorschlag ab.

Der Bodenrichtwert ist gemäß § 196 BauGB der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines begrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach den Grundstücksmerkmalen weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Eine klarstellende Regelung, dass der Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone bzw. des Richtwertgrundstücks in der Bodenrichtwertzone maßgebend ist, ist insoweit entbehrlich.

Die Negierung der von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte vorgegebenen Differenzierungen beeinträchtigt die realitäts- und relationsgerechte Bewertung der Grundstücke und wird in einigen Fällen zu Bewertungsergebnissen über den gemeinen Wert hinausführen. Bei deckungsgleich überlagernden Bodenrichtwertzonen ist insbesondere die Art der Nutzung sachgerecht zu berücksichtigen.

Zu Ziffer 8 Artikel 1 Nummer 2 (§ 247 Absatz 1 Satz 3 -neu- BewG)

Die Bundesregierung lehnt den Vorschlag ab.

Auf Ziffer 7 wird verwiesen.

Zu Ziffer 9 Artikel 1 Nummer 2 (§ 249 Absatz 10 Satz 4 BewG)

Die Bundesregierung wird den Vorschlag prüfen.

Zu Ziffer 10 Artikel 1 Nummer 2 (§ 251 Satz 2 BewG)

Anlage 36

Die Bundesregierung lehnt den Vorschlag ab.

Der Vorschlag schränkt die realitäts- und relationsgerechte Bewertung ein.

Abweichungen zwischen der Grundstücksgröße des zu bewertenden Grundstücks und des Bodenrichtwertgrundstücks sind bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken regelmäßig wertrelevant. Auf Ziffer 7 wird ergänzend hingewiesen.

Da die Umrechnungskoeffizienten pauschalierend in der Anlage 36 des Gesetzes vorgegeben werden, ist der Verwaltungs- und Bürokratieaufwand gering.

Bei größeren Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken wird die Nichtberücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten häufig zu Überbewertungen führen.

Zu Ziffer 11 Artikel 1 Nummer 2 (§ 253 Absatz 2 Satz 4 und 6, § 259 Absatz 4 Satz 3 und 5 BewG)

Die Bundesregierung wird den Vorschlag prüfen.

Zu Ziffer 12 Zu Artikel 1 Nummer 2 (§ 254 Absatz 1 Satz 1 BewG)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag zu.

Zu Ziffer 13 Artikel 1 Nummer 2 (§ 257 Absatz 2 Satz 1 und Absatz 3 BewG)

Die Bundesregierung lehnt den Vorschlag ab.

Der Vorschlag schränkt die realitäts- und relationsgerechte Bewertung ein.

Der Bodenwert von selbstständig nutzbaren Teilflächen ist im Rahmen des vereinfachten Ertragswertverfahrens gesondert zu berücksichtigen. Insbesondere ist diese Teilfläche nicht in die Abzinsung des Bodenwerts über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes einzubeziehen.

Da diese Fallgestaltungen nur in einer geringen Anzahl auftreten, ist der entstehende Verwaltungs- und Bürokratieaufwand vertretbar. In der Praxis werden derartige Teilflächen häufig bereits als gesonderte wirtschaftliche Einheit im Sinne des § 2 BewG erfasst und bewertet.

Zu Ziffer 14 Artikel 2 Nummer 6 (§ 51a BewG)

Die Bundesregierung wird den Vorschlag prüfen.

Zu Ziffer 15 Artikel 3 Nummer 6 (§ 15 Absatz 2 Nummer 1 GrStG)

Die Bundesregierung wird den Vorschlag prüfen.

Zu Ziffer 16 Artikel 3 Nummer 13 (§ 33 Absatz 2 Satz 2 GrStG)

Die Bundesregierung wird der Bitte um Prüfung nachkommen.

Nach Auffassung der Bundesregierung schließt der Gesetzeswortlaut einen Erlass gemäß § 33 Absatz 2 Satz 2 Grundsteuergesetz aus, wenn die dem Erlassjahr zuzuordnenden Einkünfte einen Gewinn ausweisen. Der Begriff „Gewinn“ schließt den Begriff „Verlust“ wortlautgetreu eindeutig aus, da ansonsten der Begriff „Einkünfte“ der Gesetzesformulierung hätte zu Grunde gelegt werden müssen.

Zu Ziffer 17 Artikel 14 (Änderung des Gesetzes über Steuerstatistiken)

Die Bundesregierung lehnt die Bitte um Prüfung ab.

Das Gesetz über Steuerstatistiken (StStatG) ordnet zu bestimmten Zeitpunkten eine amtliche Statistik im Bereich Steuern an und regelt die Erhebung der Daten. Die nach einer rechtmäßigen Fassung des StStatG erhobenen Daten bleiben jedoch zu jeder Zeit auswertbar. Insofern besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu Ziffer 18 Zum Gesetzentwurf insgesamt

Die Bundesregierung lehnt den Vorschlag ab.

Die Verwaltungshoheit hinsichtlich der Grundsteuer obliegt ausschließlich den Ländern und Gemeinden. Gemäß Artikel 104a Absatz 5 des Grundgesetzes haben Bund und Länder die bei ihren Behörden entstehenden Verwaltungsausgaben zu tragen.

Die Bundesregierung wird sich für die Schaffung eines Gesprächsformats einsetzen, um die mit der Reform der Grundsteuer verbundenen verwaltungspraktischen und IT-mäßigen Aufgaben angemessen zu erörtern.

Dokumentenname Gegenäußerung der Bundesregierung.docx

Ersteller BMF

Stand 30.09.2019 14:34

20.09.19**Stellungnahme
des Bundesrates****Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und
Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz - GrStRefG)**

Der Bundesrat hat in seiner 980. Sitzung am 20. September 2019 beschlossen, zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

1. Zum Gesetzentwurf allgemein

Der Bundesrat begrüßt, dass die Bundesregierung einen Gesetzentwurf zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts vorgelegt hat. Die Grundsteuer zählt zu den wichtigsten Einnahmequellen der kommunalen Haushalte. Der Bundesrat geht davon aus, dass das Gesetzespaket zur Grundsteuerreform vom Deutschen Bundestag zügig beschlossen wird. Damit haben die Städte und Gemeinden in Deutschland die Gewähr, dass sie gemäß der vom Bundesverfassungsgericht gewährten Übergangsfrist auch ab 1. Januar 2020 die Grundsteuer erheben können.

2. Zu Artikel 1 Nummer 1 Buchstabe a, Nummer 2, Nummer 5 (Inhaltsübersicht, Siebenter Abschnitt -neu-, § 221, § 266 Absatz 1, 2, 3 BewG)
Artikel 6 (Artikel 97 § 8 Absatz 5 (EG AO))
Artikel 18 Absatz 2 (Inkrafttreten)
Anlage 39

- a) Artikel 1 ist wie folgt zu ändern:
- aa) In Nummer 1 Buchstabe a ist die Angabe „Siebenter Abschnitt Bewertung des Grundbesitzes für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022“ durch die Angabe „Siebenter Abschnitt Bewertung des Grundbesitzes für die Grundsteuer ab 1. Januar 2021“ zu ersetzen.
- bb) Nummer 2 ist wie folgt zu ändern:
- aaa) Die Angabe „Siebenter Abschnitt Bewertung des Grundbesitzes für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022“ ist durch die Angabe „Bewertung des Grundbesitzes für die Grundsteuer ab 1. Januar 2021“ zu ersetzen.
- bbb) In § 221 Absatz 1 ist die Angabe „sieben Jahre“ durch die Angabe „acht Jahre“ zu ersetzen.
- cc) In Nummer 5 sind in § 266 Absatz 1, 2 und 3 jeweils die Angaben „1. Januar 2022“ durch die Angabe „1. Januar 2021“ zu ersetzen.
- b) In Artikel 6 ist in Artikel 97 § 8 Absatz 5 die Angabe „1. Januar 2022“ durch die Angabe „1. Januar 2021“ zu ersetzen.
- c) In Artikel 18 ist in Absatz 2 die Angabe „1. Januar 2022“ durch die Angabe „1. Januar 2021“ zu ersetzen.
- d) In der Anlage 39 ist die Angabe „Stand 1. Januar 2022“ durch die Angabe „Stand 1. Januar 2021“ zu ersetzen.

Begründung:

Nach den Ende November 2018 vorgestellten Eckpunkten des Bundesfinanzministeriums zur Grundsteuerreform war eine Neubewertung der Grundstücke zum Stichtag 1. Januar 2020 vorgesehen. Der Gesetzentwurf sieht abweichend hiervon den Stichtag 1. Januar 2022 vor.

Nach Ansicht des Bundesrates beeinträchtigt die zeitliche Verschiebung des Hauptfeststellungszeitpunktes um zwei Jahre die administrative Umsetzung der Neuregelung durch die Finanzverwaltungen der Länder und durch die Kommunen in erheblicher Weise.

Als besonderes Risiko hierbei sieht der Bundesrat, dass die Bodenrichtwerte zum Stichtag 1.1.2022 den Grundstückseigentümern beim geplanten Beginn der Erklärungsannahme ab Mitte 2022 (nach den Planungen der Bereiche IT und Organisation) möglicherweise noch nicht flächendeckend zur Verfügung stehen könnten. Erklärungen würden dann später abgegeben und somit die Zeitspanne für die Bearbeitung der Wertfeststellungen in den Finanzämtern verkürzt. Eine Möglichkeit zur Bewältigung dieses Risikos wäre es, den bisher vorgesehenen Zeitpunkt für den Abschluss der Bewertungsarbeiten in den Finanzämtern um ein halbes Jahr auf den 30. Juni 2024 zu verschieben. Dies würde jedoch zu Lasten der Städte und Gemeinden die Zeitspanne für das Einjustieren der ab 2025 anzuwendenden Grundsteuerhebesätze verkürzen. Nach Ansicht der kommunalen Spitzenverbände ist ein Jahr Vorlauf zwingend erforderlich, um auf Basis der neuen Grundsteuermessbescheide die Grundsteuerbescheide umzusetzen und etwaige Hebesatzanpassungen zur Wahrung der Aufkommensneutralität vorzunehmen.

Eine Festlegung des Hauptfeststellungszeitpunktes auf den 1. Januar 2021 vermeidet diese Risiken, weil die maßgeblichen Bodenrichtwerte bei Beginn der Erklärungsannahme ab 2022 vorliegen.

Bodenrichtwerte sind von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte, soweit die Länder keine häufigere Ermittlung vorgeschrieben haben, mindestens zum 31. Dezember eines jeden zweiten Kalenderjahres flächendeckend zu ermitteln (§ 196 Absatz 1 BauGB).

Der in § 221 Absatz 1 vorgesehene 7-Jahres-Turnus lässt dies unberücksichtigt, so dass die Gutachterausschüsse, soweit die Bodenrichtwerte nach Landesrecht nicht jährlich ermittelt werden, häufiger zu einem Hauptfeststellungszeitpunkt (Zwischen-)Bodenrichtwerte ermitteln müssten. Dies ist für viele Gutachterausschüsse mit erheblichem Mehraufwand - insbesondere in personeller Ausrichtung - verbunden.

Auch wenn für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt oder sonstigen Feststellungszeitpunkt zu ermitteln sind (§ 196 Absatz 1 Satz 6 BauGB), sollten bereits im Rahmen der Gesetzgebung Möglichkeiten gesucht und Regelungen getroffen werden, die den sich abzeichnenden Mehraufwand für die Gutachterausschüsse reduzieren können.

Daher sollten die weiteren Hauptfeststellungen in einem 8-Jahres-Turnus erfolgen.

In der Folge wird die Bundesregierung gebeten, die Beträge in der Anlage 39 für einen Stand zum 1. Januar 2021 auszuweisen und zu prüfen, ob in Artikel 2 Nummer 6 die Steuermesszahl für Wohngrundstücke entsprechend anzupassen ist.

3. Zu Artikel 1 Nummer 2 (§ 222 Absatz 1 BewG)

Artikel 2 Nummer 6 und 6a -neu- (§ 22 Absatz 1 BewG)

- a) In Artikel 1 Nummer 2 sind in § 222 Absatz 1 die Wörter „oder unten“ durch die Wörter „um mehr als 50 000 Euro oder nach unten“ zu ersetzen.
- b) In Artikel 2 ist in Nummer 6 die Angabe „§§ 21 bis 29“ durch die Angabe „§§ 21, 23 bis 29“ zu ersetzen und nach Nummer 6 folgende Nummer 6a einzufügen:
„6a. In § 22 Absatz 1 wird die Angabe “mindestens aber um 5 000 Deutsche Mark“ durch die Angabe „für Feststellungszeitpunkte vor dem 1. Januar 2020 mindestens aber um 5 000 Deutsche Mark, für Feststellungszeitpunkte ab dem 1. Januar 2020 und vor dem 1. Januar 2025 mindestens aber um 25 000 Deutsche Mark“ ersetzt.“

Begründung:

Der Bundesrat spricht sich für höhere Wertfortschreibungsgrenzen bei Wertabweichungen nach oben im geltenden und im neuen Recht aus, um in der Übergangsphase die parallele Administration zweier Rechtslagen zu erleichtern. Höhere Wertfortschreibungsgrenzen reduzieren die Zahl der Fälle, in denen die Einheitswerte bzw. die Grundsteuerwerte nach werterhöhenden Veränderungen fortgeschrieben werden müssen und in der Folge die Steuermessbescheide und die Grundsteuerbescheide anzupassen sind.

Der Bundesrat schlägt vor, bei der relativen Grenze für Wertfortschreibungen nach oben im geltenden Recht für Feststellungen ab dem 1. Januar 2020 und vor dem 1. Januar 2025 den Betrag von derzeit 5 000 Deutsche Mark zu verfünfachen und die im neuen Recht vorgesehene absolute Grenze für Wertfortschreibungen nach oben auf 50.000 Euro festzulegen. Im geltenden Recht beträgt derzeit die absolute Grenze bei Abweichungen nach oben umgerechnet 51.129 Euro. Die absolute Grenze im neuen Recht sollte nicht wesentlich hinter dieser Größenordnung zurückbleiben, denn die Grundsteuerwerte werden ein Vielfaches der Einheitswerte betragen.

4. Zu Artikel 1 Nummer 2 (§ 229 Absatz 4 Satz 4 BewG)

In Artikel 1 Nummer 2 § 229 ist Absatz 4 Satz 4 wie folgt zu fassen:

„Bis eine informationstechnische Verknüpfung zwischen den Datenbanken des Grundbuchamtes und der Finanzbehörde herbeigeführt ist, sollen die Angaben nach Satz 1 bis 3 auch im Liegenschaftskataster gespeichert und der Finanzbehörde über die für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständige Behörde oder über eine sonstige Behörde, die das amtliche Verzeichnis der Grundstücke (§ 2 Absatz 2 der Grundbuchordnung) führt, zugeleitet werden.“

Begründung:

§ 229 BewG-E orientiert sich an der bisherigen Verwaltungspraxis, berücksichtigt jedoch nicht, dass diese dem Datenschutz nicht gerecht wird und nicht dem Stand der Technik entspricht.

In der Praxis werden Informationen des Grundbuchs über die Katasterverwaltung der Finanzverwaltung zugeleitet. Perspektivisch muss eine direkte Kommunikation zwischen Grundbuch und Finanzverwaltung aufgebaut werden. Daten des Grundbuchs sind in der Regel personenbezogene oder personenbeziehbare Daten, die im Liegenschaftskataster nur insoweit geführt und gespeichert werden, wie dies für die Katasterverwaltung erforderlich ist. Ein Bedarf der Finanzverwaltung an Daten der Grundbuchverwaltung ist kein Rechtsgrund für die Katasterverwaltung, über ihren eigenen Bedarf hinaus Daten im Liegenschaftskataster zu speichern. Ohne eine Speicherung von Daten ist deren Weiterleitung aus dem Liegenschaftskataster nicht möglich.

5. Zu Artikel 1 Nummer 2 (§ 229 Absatz 6 Satz 3 BewG)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, inwieweit es in § 229 Absatz 6 Satz 3 BewG-E für die Festlegung der Einzelheiten und des Beginns der elektronischen Übermittlung der grundsteuerrelevanten Daten auch des Einvernehmens der obersten Justizbehörden der Länder bedarf.

Begründung

Nach § 229 Absatz 6 Satz 1 BewG-E übermitteln die nach den Absätzen 3 und 4 mitteilungspflichtigen Stellen, darunter die Grundbuchämter (Absatz 4), Mitteilungen über bestimmte grundsteuerrelevante Umstände nach amtlich vorgeschrriebenem Datensatz über die amtlich bestimmte Schnittstelle. Nicht alle Länder verfügen bereits über die für die Datenübermittlung erforderliche Schnittstelle. Die Ausrüstung der Grundbuchämter mit der für die Datenerfassung und -verarbeitung erforderlichen IT-Infrastruktur (wie etwa der genannten Schnittstelle) fällt in die Zuständigkeit der Justizverwaltungen der Länder. Die Entscheidung über die Einzelheiten und den Beginn der elektronischen Datenübermittlung sollte daher nicht ohne das Einvernehmen der obersten Justizbehörden der Länder getroffen werden.

6. Zu Artikel 1 Nummer 2 (§ 247 Absatz 1 BewG)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, inwieweit die Angabe „regelmäßig“ präziser umschrieben werden kann beziehungsweise die Fälle benannt werden können, bei denen die Regel nicht greift.

Begründung:

In der Rechtssprache ist aus den Formulierungen „regelmäßig“ oder „in der Regel“ zu schließen, dass es Ausnahmen gibt. Für den Rechtsanwender muss sich aber zumindest ansatzweise ergeben, wann ein solcher Regelfall nicht vorliegt.

7. Zu Artikel 1 Nummer 2 (§ 247 Absatz 1 Satz 2 -neu- BewG)

In Artikel 1 Nummer 2 ist § 247 Absatz 1 folgender Satz 2 anzufügen:

„Maßgebend ist der Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone, in der sich das zu bewertende Grundstück befindet.“

Begründung:

Der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert sollte ohne weitere Korrekturen übernommen werden. Der Gesetztext ist hier nicht eindeutig und sollte die schlichte Übernahme der Bodenrichtwerte deutlicher herausstellen.

8. Zu Artikel 1 Nummer 2 (§ 247 Absatz 1 Satz 3 -neu- BewG)

In Artikel 1 Nummer 2 ist § 247 Absatz 1 folgender Satz 3 anzufügen:

„Maßgebend ist der Bodenrichtwert des Richtwertgrundstücks in der Bodenrichtwertzone, in der sich das zu bewertende Grundstück befindet (Zonenwert).“

Begründung:

Die Anfügung des Satzes 3 in Absatz 1 stellt klar, dass mit dem in Satz 1 genannten Bodenrichtwert (§ 196 des BauGB) der Wert gemeint ist, den der zuständige Gutachterausschuss für die betreffende Bodenrichtwertzone ausweist (sog. „Zonenwert“).

Nach § 196 Absatz 1 BauGB ist der Bodenrichtwert der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Eventuelle Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind für die Ermittlung des Grundsteuerwertes nicht zu berücksichtigen.

9. Zu Artikel 1 Nummer 2 (§ 249 Absatz 10 Satz 4 BewG)

In Artikel 1 Nummer 2 ist in § 249 Absatz 10 Satz 4 die Angabe „20“ durch die Angabe „23“ zu ersetzen.

Begründung:

Der Bundesrat spricht sich dafür aus, im Interesse einer Rechtsvereinheitlichung die für das Vorliegen einer Wohnung maßgebende Mindestgröße entsprechend der Regelung in § 181 Absatz 9 Satz 4 auf 23 Quadratmeter festzulegen.

10. Zu Artikel 1 Nummer 2 (§ 251 Satz 2 BewG)**Anlage 36**

- a) In Artikel 1 Nummer 2 ist § 251 Satz 2 zu streichen.
- b) Anlage 36 ist zu streichen.

Folgeänderungen:

Artikel 1 ist wie folgt zu ändern:

- a) In Nummer 1 Buchstabe c ist die Angabe „Anlage 36“ zu streichen:
- b) In Nummer 2 ist die Angabe „§ 257 Absatz 1 Satz 2“ zu streichen.

Begründung:

Nach Ansicht des Bundesrates sollen bei den Bodenrichtwerten die sogenannten „Zonen-Werte“ gelten. Eine Anpassung des ausgewiesenen „Zonen-Wertes“ an individuelle, von den Eigenschaften der Richtwert-Referenzgrundstücke abweichende Merkmale des zu bewertenden Grundstücks soll nicht erfolgen.

Solche Anpassungen sind in der gutachtlichen Immobilienwertermittlung zum Beispiel bei Abweichungen hinsichtlich des Erschließungszustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands oder der Grundstücksgröße vorzunehmen.

Mit den im Gesetzentwurf vorgesehenen Umrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße wird nur einer dieser Umstände für Anpassungen bei der Grundstücksbewertung für Zwecke der Grundsteuer typisierend berücksichtigt. Dies führt zu einem ungleichen Ausmaß an Typisierung zwischen Ein-/Zweifamilienhäusern und anderen Grundstücksarten.

Der Bundesrat spricht sich für den Verzicht auf die Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten aus.

**11. Zu Artikel 1 Nummer 2 (§ 253 Absatz 2 Satz 4 und 6,
§ 259 Absatz 4 Satz 3 und 5 BewG)**

Artikel 1 Nummer 2 ist wie folgt zu ändern:

- a) In § 253 Absatz 2 sind die Sätze 4 und 6 zu streichen.
- b) In § 259 Absatz 4 sind die Sätze 3 und 5 zu streichen.

Begründung:

Bei der Bewertung bebauter Grundstücke spielt das jeweilige Gebäudealter eine Rolle. Im vereinfachten Ertragswertverfahren richtet sich u. a. hiernach der Vervielfältiger für die Kapitalisierung des Reinertrags und für die Bodenwertabzinsung. Beim vereinfachten Sachwertverfahren bestimmen sich hiernach die Alterswertminderung und die Höhe der Normalherstellungskosten.

Bei der Bestimmung des Gebäudealters sollen nach dem Gesetzentwurf auch Veränderungen berücksichtigt werden, die die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes wesentlich verlängert haben (z. B. Kernsanierungen). Entsprechendes gilt für bestehende Abbruchverpflichtungen, welche die Nutzungsdauer verkürzen.

Der Bundesrat hält die Berücksichtigung solcher das Gebäudealter verlängernder oder verkürzender Umstände für einen nicht zu rechtfertigenden bürokratischen und administrativen Aufwand. Betroffene Eigentümer müssten in den Feststellungserklärungen entsprechende Zusatzangaben machen, zum Beispiel zum Umfang erfolgter Sanierungen, um zu beurteilen, ob hierdurch eine Verlängerung der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer eingetreten ist.

Auch in Anbetracht der vermutlich sehr geringen Anzahl von Fällen, in denen diese Berücksichtigung steuerrelevant wäre, ist eine solche Verkomplizierung des Bewertungsverfahrens abzulehnen.

12. Zu Artikel 1 Nummer 2 (§ 254 Absatz 1 Satz 1 BewG)

In Artikel 1 Nummer 2 ist in § 254 Absatz 1 Satz 1 vor dem Wort „Rohertrag“ das Wort „jährliche“ einzufügen.

Begründung:

Der jährliche Rohertrag des Grundstücks ergibt sich aus den in der Anlage 39 nach Land, Gebäudeart, Wohnungsgröße und Baujahr des Gebäudes angegebenen monatlichen Nettokaltmieten je Quadratmeter Wohnfläche einschließlich der in Abhängigkeit der Mietniveaustufen festgelegten Zu- und Abschläge.

Der beim Ertragswertverfahren maßgebende Rohertrag des Grundstücks ergibt sich nach § 254 BewG aus „monatlichen“ Nettokaltmieten, obwohl die Gesetzeskonzeption einschließlich der Vervielfältiger von Jahreswerten ausgeht. Dabei handelt es sich um ein redaktionelles Versehen, das beseitigt werden muss.

13. Zu Artikel 1 Nummer 2 (§ 257 Absatz 2 Satz 1 und Absatz 3 BewG)

In Artikel 1 Nummer 2 ist § 257 wie folgt zu ändern:

- a) In Absatz 2 Satz 1 sind die Wörter „mit Ausnahme des Werts von selbständig nutzbaren Teilflächen nach Absatz 3“ zu streichen.
- b) Absatz 3 ist zu streichen.

Begründung:

Die im Gesetzentwurf vorgesehene Abgrenzung und gesonderte Behandlung von selbständig nutzbaren Teilflächen eines Grundstücks führt bei der Bewertung der betreffenden Grundstücke zu erheblichen Schwierigkeiten und Streitpotenzial.

Dies schon deshalb, weil weder der Gesetzestext noch die Gesetzesbegründung die Kriterien für die Annahme einer selbständig nutzbaren oder verwertbaren Teilfläche eines Grundstücks nennen. Die Regelung ist für die Rechtsanwender zu unbestimmt.

Sie ist aber auch vor dem Hintergrund entbehrlich, als die Mindestwertregelung nach § 251 gewährleistet, dass bei bebauten Grundstücken der Wert des Grund und Bodens abzüglich der Freilegungskosten nicht unterschritten wird. Es bedarf keiner zusätzlichen, schwer handhabbaren mindestwertähnlichen Regelung für Teilflächen im vereinfachten Ertragswertverfahren.

14. Zu Artikel 2 Nummer 6 (§ 51a BewG)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren sicherzustellen, dass die Regelungen des § 51a des Bewertungsgesetzes Gültigkeit behalten.

Begründung:

Der vorliegende Gesetzentwurf sieht in Artikel 2 Nummer 6 u. a. die Aufhebung des § 51a des Bewertungsgesetzes (BewG) vor, ohne diese Änderung zu begründen. Aus Sicht des Bundesrates ist die Änderung auch nicht gewollt.

Mit dem Wegfall der Regelungen des § 51a BewG dürfen die Tierhaltungskooperationen, auch wenn sie den Regelungen des § 51a BewG entsprechen, ab dem 1. Januar 2025 nicht mehr die Umsatzsteuerpauschalierung anwenden, werden gewerbesteuerpflichtig und unterliegen der Grundsteuer B. Die Regelung ist auf landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe begrenzt und erlaubt regionale Zusammenschlüsse lediglich in einem Umkreis von max. 40 km (vgl. § 51a Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 und 3 BewG).

15. Zu Artikel 3 Nummer 6 (§ 15 Absatz 2 Nummer 1 GrStG)

In Artikel 3 Nummer 6 sind in § 15 Absatz 2 Nummer 1 nach dem Wort „Verwaltungsakt“ die Wörter „oder öffentlich-rechtlichen Vertrag“ einzufügen.

Begründung:

In Niedersachsen und weiteren Ländern können Förderzusagen sowohl durch schriftlichen Verwaltungsakt als auch öffentlich-rechtlichen Vertrag erteilt werden. Insbesondere in der Mietwohnraumförderung ist es gängige Praxis, dass Förderzusagen (ausschließlich) durch öffentlich-rechtlichen Vertrag erteilt werden.

Dass Förderzusagen sowohl durch Verwaltungsakt als auch durch öffentlich-rechtlichen Vertrag erfolgen können, sieht auch § 13 Absatz 3 WoFG ausdrücklich vor. Sachliche Gründe, die Steuermesszahl nur dann zu ermäßigen, wenn eine Förderzusage nur in Form eines schriftlichen Verwaltungsaktes vorliegt, sind nicht ersichtlich.

16. Zu Artikel 3 Nummer 13 (§ 33 Absatz 2 Satz 2 GrStG)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob die Formulierung in § 33 Absatz 2 Satz 2 GrStG-E so zu verstehen ist, dass die Höhe des nach § 4 Absatz 1 oder 3 oder § 13a des Einkommensteuergesetzes ermittelten Gewinns für den Ausschluss des Erlasses nach Absatz 1 irrelevant ist. Dabei ist ferner zu prüfen, ob der Begriff „Gewinn“, der ertragsteuerrechtlich auch einen Verlust umfasst, auch grundsteuerrechtlich so zu verstehen ist.

Begründung:

Die Formulierung „wenn ... ein Gewinn ... ermittelt wurde“ wird in der Rechtsanwendung eine Vielzahl von Fragen aufwerfen. Eine präzisere Formulierung sollte geprüft werden.

17. Zu Artikel 14 (Änderung des Gesetzes über Steuerstatistiken)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, wie sichergestellt werden kann, dass die bisher erhobenen Daten zur Einheitsbewertung auch nach Inkrafttreten des vorliegenden Änderungsgesetzes für steuerstatistische Zwecke genutzt werden können.

Begründung:

Nach Artikel 18 Absatz 1 des vorliegenden Änderungsgesetzes treten u. a. die Neuregelungen im Gesetz über Steuerstatistiken am Tag nach der Verkündung des vorliegenden Änderungsgesetzes in Kraft.

Dadurch könnte fraglich werden, ob nach Inkrafttreten der Neuregelung statistische Auswertungen zu Einheitswerten zulässig sind, weil diese im Gesetz über Steuerstatistiken überhaupt nicht mehr erwähnt werden.

18. Zum Gesetzentwurf insgesamt

Der Bundesrat fordert den Bund auf, vor dem Hintergrund einer in allen Ländern und Kommunen angespannten Personal-, Nachwuchs- und Ressourcensituation im Sinne eines Bündnisses für die Steuerverwaltung die Länder zeitnah bei der Umsetzung des Grundsteuer-Reformgesetzes finanziell zu unterstützen und die bei ihnen und den Kommunen zur Umsetzung der Grundsteuerreform zusätzlich anfallenden Kosten auszugleichen. Länder, die aufgrund der geplanten Regelung in Artikel 72 Absatz 3 Satz 1 Nummer 7 des Grundgesetzes von der bundesgesetzlichen Regelung abweichen, sollen ebenfalls einen anteiligen Ausgleich erhalten. Dieser darf die Höhe der durchschnittlich anfallenden Kosten der bundesgesetzlichen Regelung nicht überschreiten.

Begründung:

Im Entwurf eines Grundsteuer-Reformgesetzes wird von Gesamtpersonalkosten von rund 462 Mio. Euro sowie von einem Aufwand für den Intendantenzbereich in Höhe von rund 76 Mio. Euro ausgegangen. Ferner sollen nach einer groben Schätzung die zusätzlichen IT-Kosten im Bereich KONSENS bis zum Jahr 2022 circa 44 Mio. Euro betragen. Auch können weitere nennenswerte Kosten z. B. im Bereich Gebäude und anderer Infrastrukturen nicht ausgeschlossen werden. Hinzu kommen noch nicht absehbare Kosten im kommunalen Bereich.

Da der Koalitionsvertrag auf Bundesebene sowie der Entwurf eines Grundsteuer-Reformgesetzes die Sicherung der Grundsteuer als wichtige Einnahmequelle vorsehen und somit eine gute Finanzausstattung der Länder und Kommunen auch ein Anliegen des Bundes sein dürfte, sollten Länder und Kommunen bei den zu erwartenden Kosten der Grundsteuerreform im Rahmen eines Bündnisses für die Steuerverwaltung vollständig entlastet werden. Es ist zu erwarten, dass eine zeitgerechte personelle, administrative und IT-Umsetzung der Grundsteuerreform eine äußerste Anspannung aller Kräfte erfordern dürfte, die die Gefahr in sich trägt, dass andere wichtige Projekte in der Steuerverwaltung und im Steuervollzug in dieser Umsetzungsphase in den Hintergrund treten. Auch um dieses zu vermeiden, sollte mit materieller Unterstützung des Bundes ein gemeinsames Bündnis für die Steuerverwaltung geknüpft werden, um diese Phase angemessen tragbar zu gestalten.

Da alle Länder und Kommunen das gleiche finanzielle Unterstützungsinteresse haben, soll die Unterstützung durch den Bund auch dann erfolgen, wenn Länder vom geplanten Abweichungsrecht für die Grundsteuer Gebrauch machen sollten. Der anteilige Ausgleich darf jedoch nicht die Höhe der durchschnittlich anfallenden Kosten der bundesgesetzlichen Regelung überschreiten.

Der Bund wird vor diesem Hintergrund aufgefordert, zeitnah die notwenigen rechtlichen und haushälterischen Schritte zu prüfen und einzuleiten, um die finanzielle Entlastung der Länder und Kommunen zu ermöglichen. Nähere Fragen von Ausgestaltung, Umsetzung und Abrechnung der Unterstützung im Rahmen eines solchen Bündnisses für die Steuerverwaltung sind in diesem Kontext gemeinsam zwischen Bund, Ländern und Kommunen partnerschaftlich zu klären.