

Andrea Hünnekens – VI 353

☎ +49 431
988-4033

30.11.2018

Finanzausschusssitzung am 06. Dezember 2018

TOP 4

Vorlage(n):

Bericht des FM zur Reform der Grundsteuer**Sprechzettel**

Anlass	(Warum befasst sich das Kabinett, Fz., usw. damit? Beweggründe)
	Nach dem Urteil des BVerfG vom 10.04.2018 muss für die Grundsteuer eine Neubewertung der bundesweit rd. 35 Mio. Grundstücke (in SH 1,27 Mio.) auf der Basis der bis Ende 2019 zu schaffenden neuen Bewertungsregelungen bis Ende 2024 erfolgen. Am 28.11.2018 hat Bundesfinanzminister Scholz den Länderfinanzministern zwei Modelle zur Neuregelung vorgelegt – ein wertunabhängiges und ein wertabhängiges Verfahren.
Inhalt	(Wer? Was? Warum? Wann und wie lange? Ggf. Ergebnisse der 1. Kabinettsbefassung)
	<p>Das vom BMF vorgelegte wertabhängige Konzept greift dem Grunde nach auf die Bewertungsregelungen für die Erbschaft- und Grunderwerbsteuer zurück.</p> <p>Für vermietete Grundstücke soll die Bewertung nach einem Ertragswertverfahren erfolgen. Dabei dient tatsächliche Nettokaltmiete als Berechnungsbasis. Bei selbstgenutzten Wohnungen soll nicht die ortsübliche Miete angesetzt werden, sondern typisierte Werte anhand von Mikrozensuswerten und Wohngeldstatistik. Insoweit unterscheidet sich die Bewertung von dem 2016 in den Bundesrat eingebrachten Gesetzentwurf zum Kostenwertmodell, das als Sachwertverfahren konzipiert ist und sich an den Regelherstellungskosten eines Gebäudes orientiert.</p> <p>Für Grundstücke, für die keine Mieten ermittelbar sind, ist das derzeit für die Erbschaftsteuer geltende Sachwertverfahren unverändert auch für die Grundsteuer anzuwenden.</p> <p>Für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen soll sich die Bewertung nach dem von den Ländern 2016 eingebrachten Gesetzentwurf richten.</p> <p>Nach Aussage des BMF soll alle 7 Jahre eine Hauptfeststellung erfolgen.</p>

	<p>Anzuzeigen wären in der Zwischenzeit Eigentümerwechsel, Änderungen der Grundstücksart und Wertveränderungen (z.B. durch Vergrößerung der Wohnfläche).</p> <p>Es bleibt ein dreistufiges Verfahren (Wertermittlung, Anwendung einer Steuermesszahl, Anwendung des Hebesatzes). Die Steuermesszahl soll angesichts der höheren Grundstückswerte deutlich abgesenkt werden.</p> <p>Beim wertunabhängigen Modell sollen die Grundstücksgröße und die Gebäudefläche mit Äquivalenzzahlen (Bodenwert 2 ct/m²; Wohnnutzung: 20 ct/m², Nichtwohnen 40 ct/m²) und anschließend mit dem Hebesatz der Gemeinde multipliziert werden. Damit entfällt ein Verfahrensschritt.</p> <p>Land- und fortwirtschaftliche Flächen sollen gar nicht bewertet werden.</p> <p>Darüber hinaus soll den Kommunen unabhängig vom Modell die Möglichkeit gegeben werden, für unbebaute Grundstücke und sozialen Wohnungsbau abweichende Hebesätze festzulegen.</p> <p>Bereits seit Juli befasst sich eine Arbeitsgruppe mit den modellunabhängigen organisatorischen und automationstechnischen Umsetzungsmaßnahmen. In NI ist eine Koordinierungsstelle eingerichtet worden.</p> <p>Zunächst hat die Aktualisierung der Adressdaten der Grundstückseigentümer Priorität und soll anhand eines Bestandsdatenabgleichs mit verschiedenen Registern durchgeführt werden.</p> <p>Unter der Leitung von BY ist mit der Einrichtung eines IT-Projekts begonnen worden. Die wesentlichen Handlungsfelder sind identifiziert worden und beinhalten Veränderungen an mehreren KONSENS-Verfahren. Die zeitliche Umsetzung bei der IT hängt indes auch wesentlich von den fachlichen Vorgaben ab.</p> <p>Es soll eine elektronische Abgabe der Feststellungserklärungen angestrebt werden. Eine gesetzliche Verpflichtung zur elektronischen Abgabe erscheint allerdings nicht realistisch. Flankierend soll daher auch ein Scannerverfahren für die Papiererklärungen realisiert werden.</p>
Bewertung	<p>(Plausibilität? Vorfestlegungen? Alternativen? Konsequenzen für das Finanzressort und Dritte?)</p> <p>Die vom BMF vorgestellten Bewertungsregelungen zum wertabhängigen Modell haben den Vorteil, dass es sich um anerkannte Bewertungsverfahren handelt und wesentliche Teile schon gesetzlich geregelt sind (Sachwertverfahren, Vervielfältiger, Abzinsungssätze, Gesamtnutzungsdauer von bestimmten Gebäudearten, Normalherstellungskosten), auch programmtechnisch weitestgehend vorhanden und nur geringfügigere Anpassungen erforderlich sind.</p> <p>Unklar ist allerdings, wie die Mieten für selbstgenutzte Wohnungen ermittelt werden sollen. Als Basis für ganz Schleswig-Holstein wird nach dem Mikrozensus nur ein mittlerer Mietwert (5,54 €/m²) ausgewiesen – eine weitere Regionalisierung ist nicht vorhanden. Wie eine gemeindebezogene Staffelung anhand der Wohngeldstatistik erfolgen soll, erschließt sich derzeit nicht. Insoweit steht eine vertiefte Erörterung mit dem BMF noch aus.</p>

	<p>Darüber hinaus ist anzumerken, dass die Wohngeldstatistik zwar auf tatsächlich abgeschlossenen Mietverträgen beruht. Allerdings ist eine durchschnittliche Wohnung eines Wohngeldempfängers wahrscheinlich nicht vergleichbar mit einer Wohnung in gehobenen Lagen. Diese Mieten liegen eher am unteren Rand. Für hochpreisige Lagen dürften diese Mietwerte unzureichend sein.</p> <p>Des Weiteren ist fraglich, ob das derzeitige Sachwertverfahren tatsächlich praktikabel für ein Massenverfahren ist, da für den Ansatz der Normalherstellungskosten ziemlich aufwändig Standardstufen (betreffend Bauweise und Ausstattung) ermittelt werden müssen. Das beträfe nach Schätzung des BMF ca. 4,9 Mio. Grundstücke (14%).</p> <p>Das von 14 Ländern im Jahr 2016 im Bundesrat eingebrachte Kostenwertmodell ist ein Sachwertverfahren für alle Gebäudearten. Im Vergleich zum vom BMF vorgesehenen Sachwertverfahren ist es etwas typisierter und damit massentauglicher, da es z.B. auf Standardstufen gänzlich verzichtet. Auch für das Kostenwertmodell wären programmtechnisch schon Grundlagen vorhanden, auf die aufgesetzt werden könnte.</p> <p>Das wertunabhängige Modell dürfte schon deshalb rechtlich bedenklich sein, da es die land- und forstwirtschaftlichen Flächen unberücksichtigt lässt. Dies könnte eine europarechtlich unzulässige Beihilfe sein. Außerdem ist zu befürchten, dass ein solches Modell große Akzeptanzprobleme mit sich bringen würde. Denn nach diesem Modell kostet eine 70 m²-große Wohnung im neuen Schlossquartier genauso viel Grundsteuer wie eine 70 m²-Wohnung in Mettenhof. Eine wesentliche Reduzierung des Aufwandes ist mit diesem Verfahren auch nicht zu erwarten, da auch hier für jedes Grundstück eine Erklärung anzufordern wäre, Programmieraufwand entsteht und die Grundsteuer neu festzusetzen wäre.</p> <p>Hinsichtlich der Möglichkeit, abweichende Hebesätze für baureife unbebaute Grundstücke und sozialen Wohnungsbau festzulegen, wären die Kommunen selbst Herr des Verfahrens. Die Finanzverwaltung wäre insoweit nicht belastet.</p>
Haushalt	<p>(Unmittelbare / mittelbare Folgen / Vorfestlegungen für laufenden Haushalt / zukünftige Haushalte? Konnexität?)</p> <p>Die Höhe der Kosten für die Umsetzung der Reform lassen sich derzeit noch nicht beziffern.</p> <p>Ab 2020 besteht eine grundlegend geänderte Struktur des bundesstaatlichen Finanzausgleichs: Der sog. Länderfinanzausgleich (LFA) wird in Zukunft entfallen und durch eine Veränderung der Aufteilung der Umsatzsteuer und eine verstärkte Nutzung der Bundesergänzungszuweisungen (BEZ) ersetzt. Ob ein Land dann Ausgleichszuweisungen erhält oder Ausgleichsbeträge zu entrichten hat, bestimmt sich am Verhältnis zwischen der Finanzkraft je Einwohner im Vergleich zum Länderdurchschnitt. In die Finanzkraft fließen sowohl Einnahmen des Landes als auch zu 75 % Einnahmen der Gemeinden ein. Somit hat ein verändertes Aufkommen der Grundsteuer auch Auswirkungen auf die Einnahmen des Landes im Rahmen des bundesstaatlichen Finanzausgleichs.</p> <p>Eine Quantifizierung der Auswirkungen auf den Landeshaushalt ist derzeit</p>

	nicht möglich, da keine belastbaren Daten über die erwarteten Einnahmen der Gemeinden im Bundesvergleich verfügbar sind.
Sonstiges	(Bemerkenswerte Informationen, Bezüge zu bisherigen Kabinettsbefassungen oder Vorhaben der Landesregierung, Drucksachen/Umdrucke von Landtag, von Bundestag oder von Bundesrat, Presse)

Fazit	(Lösung, Kernthese, -aussage, Botschaft)
	Eine abschließende Beurteilung des wertabhängigen Modells des BMF kann erst erfolgen, wenn genauere Einzelheiten - insbesondere zur Frage der Mietwertermittlung bei selbstgenutzten Wohnungen - vorliegen.

Stufe	Kategorie	Erlassen von	Erlassen für	Fällig am	erledigt	Aufgabe	Vermerk
-------	-----------	--------------	--------------	-----------	----------	---------	---------