

## Unterrichtung

durch die Bundesregierung

### Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG)

– Drucksache 19/13453 –

### Gegenäußerung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates

#### 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 Verfünfachung der Mindestgrenze für Wertfortschreibungen nach oben im geltenden Recht verschärft die vom Bundesverfassungsgericht für verfassungswidrig erklärten 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 Erbschaft- 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.