

Finanzministerium | Postfach 7127 | 24171 Kiel

Ministerin

An den
Vorsitzenden des Finanzausschusses
des Schleswig-Holsteinischen Landtages
Herrn Thomas Rother, MdL
Landeshaus
24105 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 19/1962

nachrichtlich:

Frau Präsidentin
des Landesrechnungshofs
Schleswig-Holstein
Dr. Gaby Schäfer
Berliner Platz 2
24103 Kiel

Kiel, 28. Januar 2019

Reform der Grundsteuer - Sachstand

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

wie vom Finanzausschuss erbeten, übersende ich anliegend eine Unterlage mit ersten Überlegungen zur Einschätzung des Finanzministeriums zum Verwaltungsaufwand bei den Wertkomponenten, die im Zusammenhang mit den verschiedenen Grundsteuermodellen diskutiert werden.

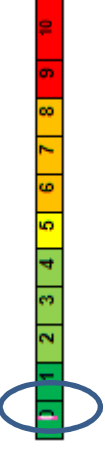
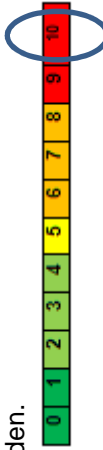
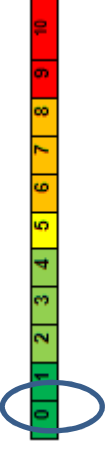

Zusätzlich übersende ich Ihnen in die Unterlage zu Überlegungen des Finanzministeriums für einen Kompromissvorschlag, die Grundlage für die Gespräche am 18. Januar 2019 war.

Mit freundlichen Grüßen

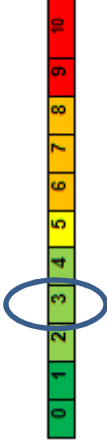
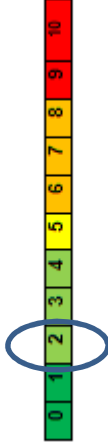
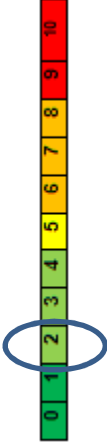
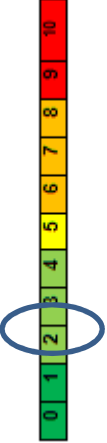
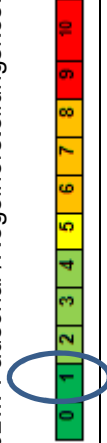


Monika Heinold

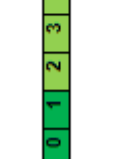

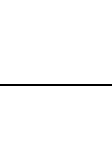
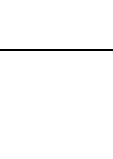
Erste Überlegungen zur Einschätzung des Verwaltungsaufwands bei diskutierten Wertkomponenten zur Grundsteuer

Wertkomponenten	Auswirkungen	Verwaltungsaufwand zur Umsetzung für GrSt
<p>Grundstücksfläche</p>	<p>Die Berücksichtigung der Grundstücksgröße führt zu unterschiedlich hoher Grundsteuer.</p>	<p>Flächengröße muss einmal durch den Stpfl. mitgeteilt und elektronisch erfasst werden.</p> 
<p>„grundstücksscharfer“ Bodenrichtwert</p>	<p>Ein Ansatz mit dem „grundstücksscharfen“ Bodenrichtwert führt dazu, dass der Wert des Grund und Bodens genau abgebildet wird.</p>	<p>Eine grundstücksscharfe Ermittlung der Bodenrichtwerte ist mit einem sehr hohen Verwaltungsaufwand verbunden.</p> 
<p>Festwert mit Äquivalenzzahl</p>	<p>Ein Ansatz mit einem einheitlichen Festwert führt dazu, dass unterschiedliche Wertniveaus nicht berücksichtigt werden.</p>	<p>Es ist keine Ermittlung von tatsächlichen Bodenwerten erforderlich.</p> 
<p>„Lagefaktor“</p>	<p>Der Lagefaktor wird auf Basis vorhandener oder zu bildender BRW-Zonen abgebildet. Über die Zonen wird ein Wertniveau berücksichtigt (einschließlich innerkommunaler Differenzierung).</p>	<p>Entsprechende Zonen gibt es bereits bzw. Gutachterausschüsse müssten noch Festlegungen vornehmen. Eine automationsgesteuerte Auswertung ist möglich.</p> 

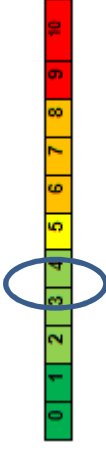
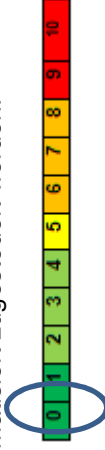
Erste Überlegungen zur Einschätzung des Verwaltungsaufwands bei diskutierten Wertkomponenten zur Grundsteuer

Wertkomponenten	Auswirkungen	Verwaltungsaufwand zur Umsetzung für GrSt
	<p><i>Variante 1:</i> Anwendung entsprechender Lagefaktoren für <u>alle</u> Gemeinden</p> <p><i>Variante 2:</i> Anwendung entsprechender Lagefaktoren nur für <u>bestimmte</u> Gemeinden</p> <p>a) Differenzierung nach Gemeindegröße</p> <p>b) Differenzierung nach Durchschnitts-BRW: Ansatz eines durchschn. BRW je Gemeinde, für Gemeinden mit großer Spreizung der BRW ggf. mehrere Zonen, wenn der durchschn. BRW über dem durchschn. BRW des Landes liegt</p>	  
<p>Gebäudefläche</p>	<p>Die Berücksichtigung der Gebäudefläche führt zu unterschiedlich hoher Grundsteuer.</p>	<p>Die Flächengröße muss einmal durch den Stplf. ermittelt, mitgeteilt und elektronisch erfasst werden. Dies ist unabhängig davon, ob die Wohn-/Nutzfläche oder die Bruttogrundfläche als Maßstab gilt.</p> 
<p>Wertansatz Gebäudefläche</p>	<p>Ein Ansatz mit einem einheitlichen Festwert führt dazu, dass unterschiedliche Wertniveaus nicht berücksichtigt werden.</p>	<p>Es ist keine Ermittlung von tatsächlichen Mietwerten bzw. Pauschal-/Regelherstellungskosten erforderlich.</p> 

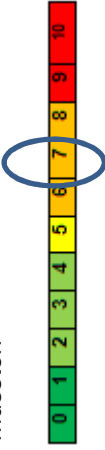
Erste Überlegungen zur Einschätzung des Verwaltungsaufwands bei diskutierten Wertkomponenten zur Grundsteuer

Wertkomponenten	Auswirkungen	Verwaltungsaufwand zur Umsetzung für GrSt
tatsächliche Miete	Ein Ansatz der tatsächlichen Miete führt dazu, dass unterschiedliche Wertniveaus sehr genau berücksichtigt werden.	Die Ermittlung der tatsächlichen Miete ist mit einem sehr hohen Verwaltungsaufwand verbunden. 
„Listenmiete“	Ein Ansatz der Listenmiete führt dazu, dass unterschiedliche Wertniveaus berücksichtigt werden. Vermietete und selbstgenutzte Grundstücke werden gleich behandelt.	Die Listenmieten liegen vor. Der Stpfl. muss keine Miete ermitteln. Automatisierte Anpassungen sind zum Hauptfeststellungszeitpunkt möglich. 
	Innerhalb der Listenmiete kann nach Baujahr, Objekt (z.B. EFH, MWG) und Wohnfläche differenziert werden.	Diese Differenzierungen liegen vor. Der Stpfl. muss lediglich Baujahr und Objektart mitteilen. Automatisierte Anpassungen sind zum Hauptfeststellungszeitpunkt möglich. 
Baujahr	Die Berücksichtigung des Baujahrs wirkt sich aus beim Ansatz der Listenmiete, beim Abzinsungsfaktor für Grund und Boden, beim Vervielfältiger sowie im Sachwertverfahren bei der Alterswertminderung.	Der Stpfl. muss nur das Baujahr erklären. Alle Komponenten, bei denen es sich auswirkt, werden automatisiert bereitgestellt. 

Erste Überlegungen zur Einschätzung des Verwaltungsaufwands bei diskutierten Wertkomponenten zur Grundsteuer

Wertkomponenten	Auswirkungen	Verwaltungsaufwand zur Umsetzung für GrSt
<p>Pauschal-/ Regelherstellungskosten</p>	<p>Für Grundstücke, für die es keine Miete gibt / keine Listenmiete zur Anwendung kommt, wird der Herstellungsaufwand und damit der Wert des Gebäudes abgebildet.</p>	<p>Die Pauschal-/Regelherstellungskosten können anhand bekannter statistischer Auswertungen recht einfach festgelegt und automatisiert zugeordnet werden.</p> 
<p>Mietstufen 1 -6</p>	<p>Bundesweit sind Kommunen – unabhängig von der Grundsteuer – in sechs Mietstufen eingeteilt. Über diese Mietstufen könnte ein Wertniveau zwischen den Kommunen berücksichtigt werden. Für eine Kommune gibt es nur eine Mietstufe (z.B. Kiel Stufe 5), daher ist keine Unterscheidung zwischen „guten“ und „mäßigen“ Lagen möglich.</p>	<p>Die Mietstufen liegen bundesweit vor und können automatisiert zugesteuert werden.</p> 

Erste Überlegungen zur Einschätzung des Verwaltungsaufwands bei diskutierten Wertkomponenten zur Grundsteuer

noch zu klärende wesentliche Punkte		
Wertansatz LuF in einem wertunabhängigen Modell	kein Wertansatz	wahrscheinlich als Beihilfe EU-rechtlich unzulässig
	Äquivalenzwert (ct/qm)	problematisch hinsichtlich der Gewerbesteuer (da bisherige Grundsteuer auf den Ertragswert des Betriebs abstellt, ist ein LuF-Betrieb nicht gewerbesteuerpflichtig)
Hebesatz Zoniertes Satzungsrecht	Ertragswert	ggf. problematisch, da unterschiedliche Bezugsgrößen bei Grundvermögen und LuF (Festwert, Ertragswert)
	Kommunen dürfen zonierte Hebesätze einführen (in Abhängigkeit von der Lage/BRW-Zonen s.o.) und damit Wertniveaus berücksichtigen.	<p>Für größere und große Kommunen ist der Aufwand hoch, da diese ihr Stadtgebiet zu entspr. Zonen zuordnen müssten</p> 
LFA Neue Länder	Bei einem wertunabhängigen Modell würden die n.L. auf gleichem Niveau wie die a.L. bewertet. Die Bemessungsgrundlage für den LFA würde sich für die n.L. im Verhältnis zu den a.L. angleichen (erhöhen), damit wären die Zuweisungen im LFA geringer.	

Grundsteuer: Überlegungen für einen Kompromissvorschlag

- Flächen-Lage-Modell (FLAM) -

Die aktuell diskutierten Grundsteuermodelle („Flächenmodell“, „WAM“) könnten so modifiziert werden, dass ein Kompromissmodell sowohl auf Ebene des Grundstücks als auch des Gebäudes eine Wertkomponente enthält, aber sehr leicht administrierbar ist. Dabei wird in besonderer Weise sowohl die Fläche der zu bewertenden Objekte als auch deren Lage berücksichtigt. Am Beispiel eines Einfamilienhauses würde das folgendes bedeuten:

Ausgangspunkt der Berechnung sind sowohl die **Fläche** des Grund und Bodens als auch die **Fläche** des Gebäudes.

- ↪ In Bezug auf die Gebäudefläche wird für die Berechnung die Listenmiete aus dem Modell des BMF, unabhängig von der tatsächlichen Miete, zugrunde gelegt. Vorteile:
 - ✓ Vermietete und selbstgenutzte Wohngebäude werden gleich behandelt,
 - ✓ Vereinfachung für die Verwaltung
 - ✓ und den Bürger, der weniger Daten angeben muss.

- ↪ In Bezug auf die Fläche des Grund und Bodens wird die **Lage** folgendermaßen berücksichtigt:
Kein Rückgriff auf den Bodenrichtwert (BRW) einzelner Grundstücke, stattdessen:
 - Berechnung des mittleren BRW für die jeweilige Gemeinde durch die Gutachterausschüsse und
 - Bei erheblichen Abweichungen der innerhalb einer Gemeinde vorhandenen BRW teilen die Gutachterausschüsse die Gemeinden darüber hinaus in verschiedene Zonen ein, innerhalb derer die BRW um beispielsweise nicht mehr als 30% voneinander abweichen.
 - ➔ Die „Notwendigkeit einer Zonierung“ gilt nicht für Gemeinden, deren mittlerer BRW unterhalb des mittleren BRW des gesamten Landes liegt.
Fiktives Beispiel: Angenommen, der mittlere BRW in SH beträgt 250 €/qm. In einer ländlichen Gemeinde „X“ müssen keine Zonen gebildet werden, weil dort der mittlere BRW unter dem Landesdurchschnitt liegt (100 €/qm).

Vorteile:

- ✓ Die BRW müssen nicht grundstücksscharf ermittelt werden.
- ✓ Eine automationsgestützte Verknüpfung der BRW mit den einzelnen wirtschaftlichen Einheiten ist nicht nötig.

Der Bürger muss lediglich folgende Daten angeben:

- Fläche des Grund und Bodens
- Wohn-/Nutzfläche des Gebäudes
- Baujahr des Gebäudes

Inhalte / Ziele eines solchen Kompromissvorschlages wären:

- Die Steuerpflichtigen müssen keine Angaben zu den wertabhängigen Komponenten machen, sondern nur zur Wohn-/Nutzfläche, Fläche Grund und Boden, Baujahr des Gebäudes. (= sehr einfache Handhabung für den Bürger)
- Die wertabhängigen Komponenten können in angemessenen Zeiträumen (z.B. alle sieben Jahre) geprüft werden.
- Sofern die BRW-Zonen – wie vorgeschlagen – nur in bestimmten Fällen festgelegt werden müssen (nach dem Vorschlag: Bei deutlicher Abweichung vom landesdurchschnittlichen BRW), dürfte bei diversen „kleinen Gemeinden“ nur der jeweilige Durchschnittswert anzusetzen sein (= keine Zonen). Dies sollte eine erhebliche Erleichterung darstellen.
- Da das Bundesgesetz vorgeben sollte, dass der jeweilige Landesdurchschnitt als Vergleichsbasis für die Notwendigkeit einer „Zonierung“ gewählt wird, würden die unterschiedlichen Situationen der einzelnen Länder bereits auf dieser Basis berücksichtigt werden.
- Die Mehrarbeit für die Verwaltung in Bezug auf das Flächenmodell besteht „nur“ darin, die statistisch vorliegenden Listenmieten maschinell auszuwerten (erfolgt durch den Bund) sowie die Gutachterausschüsse bei der nächsten Prüfung der BRW zu verpflichten, Zonen entsprechend der Vorgaben zu benennen (soweit diese noch nicht vorliegen) und sicherzustellen, dass eine Verknüpfung zwischen Bewertungseinheit und „Zone“ erfolgt.