

Gutachterausschuss Kiel Postfach 1152 24099 Kiel

Schleswig-Holsteinischer
Landtag
Finanzausschuss
z.Hd. Lars Harms
Landeshaus
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel

Ihres Schreibens
Unser Zeichen
(bitte bei Antwort angeben)

bearbeitet von	Herrn Plaga
Telefon 0431	901 2538
Telefax 0431	901 6 25 36
Dienstgebäude	Andreas Gayk-Straße 23/25
Zimmer Nr.	404
Erreichbar mit Bus:	Alle Hauptlinien

Kiel, 08.09.2022

Stellungnahme des Vorsitzenden des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel zum Thema:

„Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung des Grundsteuermodells nach dem sogenannten Flächen-Faktor-Verfahren Gesetzes“

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgende Stellungnahme zum o.a. Gesetzentwurf bezieht sich ausschließlich auf Themenbereiche des Entwurfes, die im weitesten Sinne den Tätigkeitsbereich des Gutachterausschusses, bzw. Anfragen im laufenden Verfahren an deren Geschäftsstellen betreffen.

Das vorgestellte Modell zur Reform der Grundsteuer stellt aus Sicht des Gutachterausschusses Kiel keine wesentliche Vereinfachung für den Steuerpflichtigen gegenüber dem Verfahren nach dem Bundesmodell dar. Neben den Allgemeinen Angaben zum Grundstück und den Eigentumsverhältnissen, die grundsätzlich zu erheben sind, werden auch in diesem Verfahren die Grundstücksgröße, die Wohnfläche und der Bodenrichtwert (BRW) benötigt. Diese Parameter werden im laufenden Verfahren im Wesentlichen von den Steuerpflichtigen bei den Gutachterausschüssen angefragt, da ihnen hierüber häufig keine Erkenntnisse vorliegen.

Das „neue Modell“ basiert somit z.T. auf identische Parameter, die der steuerpflichtige zu erklären hat und ihnen teilweise nicht bekannt sind.

Der im Verfahren eingebrachte Faktor (gemäß §7) ist abhängig von dem maßgeblichen Bodenrichtwert des Objektes, der durch Steuerpflichtigen zu erklären ist.

Der Faktorfaktor ermittelt sich auf Grundlage einer Relation des objekttypischen Bodenrichtwertes zu einem noch zu ermittelnden durchschnittlichen Bodenrichtwert (flächengewichtet) und wird funktional durch den Exponenten 0,3 potenziert.

$$Faktor = \left(\frac{BRW}{\emptyset BRW} \right)^{0,3}$$

Der Einfluss dieses Faktors lässt sich nicht ohne mathematische Betrachtung erklären.

Bei der Analyse der Funktion lässt sich erkennen, dass der Einfluss höherer Bodenrichtwerte auf den Steuermessbetrag gedämpft wird. Der Einfluss niedriger Bodenrichtwerte wirkt stärker, als bei einer unmittelbaren Anwendung der Bodenrichtwerte.

Da dieser Faktor auf beide Flächenbeträge („Grund und Boden“ und „Wohnfläche“) wirkt, ist der Einfluss dieses Faktors von erheblicher Bedeutung.

Grundsätzlich ist der Faktor im Faktorenmodell kein Maßstab mit den Gemeinden untereinander zu vergleichen sind. Dieser Faktor stellt eine Relation zum Mittelwert der Gemeinde dar. Das absolute Bodenrichtwertniveau wird hierdurch eliminiert und bleibt unberücksichtigt. Der Faktor ist ein Lageindikator der ausschließlich Lagevergleiche innerhalb eines Gemeindegebietes ermöglicht.

Nachfolgendes Ausführungen dienen als Beispiel.

Bei einem durchschnittlichen Bodenrichtwertniveau von 300 €/m² (z.B. Stadtlage) ergibt sich einem zu betrachtenden Grundstück mit einem BRW von 450 €/m² ein Faktor von 1,5. Dieser findet im Modell Anwendung.

Bei einem durchschnittlichen Bodenrichtwertniveau von 80 €/m² (z.B. Ländlicher Raum) ergibt sich bei einem zu betrachtenden Grundstück mit einem BRW von 120 €/m² ein identischer Faktor von 1,5.

Die Wertrelation zwischen den durchschnittlichen Bodenrichtwerten der Gemeinden beträgt hier beispielhaft das 3,75-fache ($300 \text{ €/m}^2 / 80 \text{ €/m}^2 = 3,75$). Der Lageeinfluss müsste bei diesen unterschiedlichen Lagen das 3,75-fache betragen.

Die im Faktorenmodell zu ermittelnden Faktoren ergeben ausschließlich eine Lagedifferenzierungen innerhalb eines Gemeindegebietes. Regional übergreifende Betrachtungen lassen dieses Modell nicht zu. Für ein durchschnittliches Grundstück in einer Gemeinde z.B. in Dithmarschen ermittelt sich ein identischer Grundsteuerwert wie für ein durchschnittliches Grundstück in der Landeshauptstadt Kiel oder der Hansestadt Lübeck.

Das Ergebnis steht in keinem Zusammenhang mit einem realistischen Wert der Immobilie.

Im Bundesmodell wird die Lage durch den unmittelbar anzusetzenden Bodenrichtwert zwischen den Lagequalitäten differenziert. Die Wirkung des Bodenrichtwertes als Lagequalitätsindikator wirkt jedoch ausschließlich auf den Bodenwert, der in der Regel, der geringere Anteil des Gesamtbetrages darstellt.

Zusammenfassend führt das vorgestellte Modell zu keiner wesentlichen Vereinfachung des Verfahrens, zu keinem „gerechteren Verfahren“ und auch nicht zu einer „wertnahen“ steuerlichen Bemessungsgrundlage.



Wolfgang Plega
(Vorsitzender)