

Finanzministerium | Postfach 71 27 | 24171 Kiel

Staatssekretärin

An den
Vorsitzenden des Finanzausschusses
des Schleswig-Holsteinischen Landtages
Herrn Lars Harms, MdL
Landeshaus
24105 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 20/219

nachrichtlich:

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

05. Oktober 2022

Stellungnahme zu Nachfragen zur Umsetzung der Grundsteuerreform – Information an den Finanzausschuss

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

anbei übermittle ich Ihnen die in der Sitzung des Finanzausschusses am 15. September 2022 zugesagte schriftliche Stellungnahme zu der Frage, warum ein Steuerrabatt nur für Genossenschaftswohnungen gewährt werde und ob er auf Sozialwohnungen privater Vermieter ausgeweitet werden könne (siehe S. 6 der Niederschrift) sowie zur Frage (einer in Aussicht gestellten) Fristverlängerung (siehe S. 9 der Niederschrift).

Des Weiteren informiere ich zum Aufbau eines Transparenzregisters (siehe S. 7 der Niederschrift).

I. Warum wird ein Steuerrabatt nur für Genossenschaftswohnungen gewährt und kann er auf Sozialwohnungen privater Vermieter ausgeweitet werden?

Aus der Begründung zum Grundsteuergesetz lässt sich u.a. Folgendes entnehmen:

„Die Ermäßigung der Steuermesszahl nach § 15 GrStG erfolgt aus sozialen Gründen. Wohnen ist ein existenzielles Grundbedürfnis. Aus diesem Grund ist allgemein anerkannt, dass es sich bei der Schaffung und Verfügbarmachung von Wohnraum um einen überragenden Gemeinwohlbelang handelt. Das Bundesverfassungsgericht hat in seiner Entscheidung vom 07.November 2006 (BGBl.2007 I S. 194) anerkannt, dass „zur Bestimmung der Steuerbelastung der Gesetzgeber Lenkungsziele, etwa in Form zielgenauer und normenklarer steuerlicher Verschonungsregeln, berücksichtigen darf.“

In § 15 Abs. 2 und Abs. 3 GrStG knüpft die Grundsteuervergünstigung an das Vorliegen eines Förderbescheides und die Einhaltung von Förderkriterien an. In Abs. 4 wird der Grundgedanke des Abs. 2 aufgegriffen. Er berücksichtigt die Belange der Bau- und insbesondere der Wohnungswirtschaft, in dem der Lenkungsziel Schaffung und Verfügbarmachung von Wohnraum normenklar für die in Nummer 1 bis 3 abschließend aufgezählten Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsbaugenossenschaften und -vereine auf deren Antrag gewährt wird.

Mit der Grundsteuervergünstigung sollen zusätzliche Investitionsanreize zur Schaffung von Wohnraum gesetzt werden und zielgenau die Bau- und Wohnungswirtschaft in denjenigen Fällen positiv beeinflussen, bei denen die günstige Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Hauptzweck ist. Aus diesem Grund umfasst die Vergünstigung nur Wohnungsbaugesellschaften, die mehrheitlich von Gebietskörperschaften beherrscht werden und bei denen ein Gewinn durch Abführung an die jeweiligen Gebietskörperschaften der kommunalen Daseinsvorsorge zugutekommt. Entsprechendes gilt für Wohnungsbaugesellschaften, die im Dienste der Allgemeinheit tätig sind und deshalb als gemeinnützig im Sinne des § 52 der AO anerkannt werden oder nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 Körperschaftsteuergesetz steuerbefreit sind.

Es geht in allen drei Fällen des § 15 Abs. 4 GrStG um die Begünstigung von Wohnungsbaugesellschaften, -genossenschaften bzw. -vereinen, die nach Ansicht des Gesetzgebers

eine gemeinwohlorientierte Wohnraumüberlassung (idR Vermietung, aber auch Überlassung auf genossenschaftlicher Grundlage möglich) gewährleisten.

Eine **Gleichsetzung mit privaten Vermietern** ist aufgrund der engen Voraussetzungen des § 15 Abs. 4 GrStG hiernach ausgeschlossen.

Für den Bereich der privaten Vermietungen oder die Eigennutzung von Wohngrundstücken ist aber eine Steuerermäßigung nach § 15 Abs. 2 und 3 GrStG möglich. Hiernach enthalten die vorgenannten Absätze Steuerermäßigungen in Höhe von 25 Prozent bei einem

- nach Wohnraumförderungsgesetz geförderten Grundstück (Abs. 2) und/oder
- einem nach Landeswohnraumförderungsgesetz geförderten Grundstück (Abs. 3).
(Gesetz über die Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein v. 25.04.2009 (SHWoFG)).

Die Steuermesszahl wird hier also wie in den Fällen des § 15 Abs. 4 GrStG ebenfalls um 25 Prozent ermäßigt.

Die Ermäßigung wird nur für Wohngrundstücke, also Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke oder Wohnungseigentum gewährt (vgl. § 249 Abs. 1 Nr. 1-4 BewG).

Die Förderung nach dem Wohnraumförderungsgesetz (durch Darlehen oder Zuschüsse) soll vor allem kinderreichen Familien und Personen mit niedrigem Einkommen zugutekommen. Gefördert werden Erwerb, Errichtung und Modernisierung und Erweiterung von Mietwohnraum und selbstgenutztem Wohneigentum.

Es muss überdies eine Förderzusage für das Grundstück erteilt werden und die in der Förderzusage bestimmten Förderbedingungen für jeden Erhebungszeitraum innerhalb des Hauptveranlagungszeitraums bestehen.

II. Frage nach (einer in Aussicht gestellten) Fristverlängerung?

Im Rahmen der Anhörung hatte der Vertreter der Steuerberaterkammer und des Steuerberaterverbandes dargelegt, „über die Steuerberaterkammer sei ihm zugespielt worden, dass

Steuerberater in Schleswig-Holstein eine Fristverlängerung für die Abgabe der Grundsteuer bis Ende April 2023 beantragen könnten. Dringend geboten sei allerdings eine allgemeine und deutliche Fristverlängerung für alle.“

Auf Basis dessen bittet die Abg. Raudies das Finanzministerium, zur Frage einer (in Aussicht gestellten) Fristverlängerung schriftlich Stellung zu nehmen.

In diesem Zusammenhang ist als Ausgangspunkt zunächst Folgendes festzustellen:

Das Bundesverfassungsgericht hat allen Beteiligten für die Umsetzung der Grundsteuerreform einen strikten Zeitrahmen gesetzt. Aktuell haben die kommunalen Spitzenverbände auch in Schleswig-Holstein deutlich gemacht, dass sie die festgesetzten Steuermessbeträge für die Erstellung der Grundsteuerbescheide von der Finanzverwaltung deutlich vor Mitte 2024 benötigen. Dies auch deshalb, weil die Kommunen erst auf Basis der Steuermessbeträge die Hebesätze so festsetzen können, dass das Aufkommen innerhalb der Kommune insgesamt aufkommensneutral ist.

Dementsprechend hatten sich der Bund und alle Länder Anfang 2022 darauf geeinigt, dass die Erklärungen zur Feststellung des Grundsteuerwerts bis zum 31. Oktober 2022 abzugeben sind. Hierbei handelt es sich um die allgemeine Abgabefrist, welche für alle Grundstückseigentümer*innen verbindlich vorgegeben ist (für das Bundesmodell durch Öffentliche Bekanntmachung des BMF vom 30.03.2022).

Die Steuerberater*innen haben auf Bundes- und Landesebene eine **allgemeine Fristverlängerung** bis April 2023 gefordert. Die Möglichkeit einer allgemeinen Fristverlängerung gibt es regelmäßig im Wege einer Vereinbarung auf Bund-Länder-Ebene. Eine solche Vereinbarung wurde auf Bund-Länder-Ebene nicht getroffen.

Unabhängig von einer derartigen allgemeinen Fristverlängerung bietet § 109 Abgabenordnung die Möglichkeit, dass steuerliche Abgabefristen unter bestimmten Voraussetzungen individuell verlängert werden können.

Einer solchen **individuellen Fristverlängerung** geht regelmäßig ein Antrag voraus, über den im Einzelfall entschieden wird. Grundsätzlich hat jede*r Steuerpflichtige die Möglichkeit, bei Vorliegen eines sachlichen Grundes eine derartige Verlängerung der Abgabefrist zu erhalten.

Auch Steuerberater*innen haben als Bevollmächtigte diese Möglichkeit von individuellen Fristverlängerungen für die von ihnen betreute Mandantschaft.

Zu berücksichtigen ist, dass Steuerberater*innen eine Vielzahl von Fällen zu bearbeiten haben. Dementsprechend ist es eine besondere Herausforderung, sämtliche Erklärungen innerhalb der regulären Frist abzugeben. Daher wurde in Schleswig-Holstein frühzeitig ein Dialog begonnen, um zu klären, wie mögliche individuelle Fristverlängerungsanträge möglichst pragmatisch sowohl für die Beraterschaft als auch die Finanzverwaltung gestellt und bearbeitet werden können. Nachvollziehbar war dabei die Argumentation der Steuerberater*innen, dass es einen Unterschied macht, ob eine oder wenige Erklärungen abzugeben sind, oder gegebenenfalls mehrere hundert Erklärungen. Nichtsdestotrotz kann aus Sicht der Verwaltung im Ergebnis keine allgemeine Fristverlängerung bis Ende April 2023 gewährt werden.

In diesem Sinne hat die Finanzverwaltung gegenüber der Steuerberaterkammer und dem Steuerberaterverband frühzeitig klargestellt, welche Mindestvoraussetzungen für die Gewährung einer individuellen Fristverlängerung erfüllt sein müssen: Entscheidend ist aus Sicht der Finanzverwaltung ein kontinuierlicher ausreichender Erklärungseingang aus der Steuerberaterschaft. Dementsprechend muss für eine Fristverlängerung unter Angabe der betroffenen Steuernummern dargelegt werden,

- welcher Prozentsatz an Erklärungen bereits innerhalb der Frist bis zum 31. Oktober 2022 abgegeben wurde und
- welcher Prozentsatz der noch fehlenden Erklärungen bis zu welchem Zeitpunkt sukzessive abgegeben wird.

Da noch nicht absehbar war und ist, wie viel Zeit der Berufsstand für die Abgabe der Erklärungen benötigt, wurde vereinbart, dass Fristverlängerungsanträge noch nicht innerhalb der Abgabefrist bis 31. Oktober 2022 gestellt werden müssen.

Bund und Länder haben sich bezüglich der Frage einer allgemeinen Fristverlängerung im Rahmen der FMK auf eine Lageanalyse für den 13.10.2022 geeinigt. Dies ist der Termin der nächsten FMK Sitzung.

Bund und Länder haben sich darauf verständigt, die Situation erst einmal weiter zu beobachten und dann gemeinsam die Lage zu analysieren. Wichtig ist dabei aus Sicht des Finanzministeriums, dass die Kommunen noch ausreichend Zeit haben, um die vom BVerfG vorgegebene Frist zur Umsetzung der Reform einzuhalten. Das BMF hatte in diesem Zusammenhang ausgeführt, dass eine Fristverlängerung über Ende Oktober 2022 hinaus die Gefahr in sich beruhe, „dass die Kommunen ihre Aufgaben nicht rechtzeitig erfüllen können. Dadurch drohen Steuerausfälle mit allen bekannten Folgen für die Haushalte, auch die der Länder und des Bundes“.

Die Finanzverwaltung wird auf Basis der weiteren Entwicklungen den Dialog mit dem Berufsstand der Steuerberater*innen auch zu der Thematik „Fristverlängerungen“ fortsetzen.

III. Information zum Aufbau eines Transparenzregisters

1. Ausgangslage

Das Finanzministerium Schleswig-Holstein wird im Zuge der Umsetzung der Grundsteuerreform den Kommunen sowie den Bürgerinnen und Bürgern ein Transparenzregister bereitstellen, aus dem hervorgehen soll, wie die einzelnen Gemeinden ihre Hebesätze für das Jahr 2025 einstellen müssten, um Einnahmen in derselben Höhe wie vor der Reform zu erzielen.

2. Anforderungen an das Transparenzregister

Die Grundsteuer wird im alten und im neuen Recht von den Kommunen auf Grundlage der Grundsteuermessbeträge festgesetzt (Grundsteuer = Grundsteuermessbetrag x Hebesatz).

Für eine aufkommensneutrale Grundsteuerreform muss die Summe aller Grundsteuermessbeträge von vor der Reform mit der Summe aller Grundsteuermessbeträge nach der Reform innerhalb einer Kommune verglichen werden. Aus diesem Vergleich kann mit Hilfe der Hebesätze für 2024 ein aufkommensneutraler Hebesatz für 2025 bestimmt werden.

$$\frac{\text{Summe der Grundsteuermessbeträge (altes Recht)} \times \text{Hebesatz 2024}}{\text{Summe der Grundsteuermessbeträge (neues Recht)}} = \text{Hebesatz 2025}$$

Diese Berechnung muss für jede heheberechtigte Kommune in SH erfolgen und bereitgestellt werden.

Dabei ist aber auch zwischen der Grundsteuer A und der Grundsteuer B zu unterscheiden, da insoweit unterschiedliche Hebesätze von den Kommunen festgelegt werden können.

3. Derzeitiger Prozess

1. Für das Transparenzregister werden folgende Grunddaten eingeplant:

- Summe der Grundsteuermessbeträge altes Recht
 - ➔ wird von der Steuerverwaltung ermittelt

- Hebesätze 2024

- ➔ Das Finanzministerium befindet sich zurzeit im Austausch mit dem Statistikkamt Nord wegen einer Sonderauswertung der Hebesätze der Kommunen für das Jahr 2024.

- Summe der Grundsteuermessbeträge neues Recht
 - ➔ wird von der Steuerverwaltung ermittelt

2. Veröffentlichung der Daten

In Zusammenarbeit mit dem Amt für Informationstechnik wird geprüft, in welcher Form die Daten des Transparenzregisters veröffentlicht werden können:

- Denkbar ist die Nutzung des bereits bestehenden Transparenzportals (für Auskünfte nach dem IZG),
- die Schaffung eines eigenständigen Portals
- oder z.B. eine Übersichtsliste auf den Seiten des Finanzministeriums.

Die technischen Fragestellungen werden im weiteren Prozess geklärt. Darüber hinaus verbleiben wir auch in dieser Angelegenheit in einem Austausch mit den kommunalen Spitzenverbänden.

Mit freundlichen Grüßen



Silke Torp