

01. November 2022

Vorlage für die Sitzung des Finanzausschusses  
am 03. November 2022

## **Änderungsantrag**

der Fraktion der FDP

**zu Drucksache 20/32 „Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung des Grundsteuermodells nach dem sog. Flächen-Faktor-Verfahren“**

Der Landtag wolle beschließen:

Der Gesetzentwurf wird wie folgt neu gefasst:

Der Landtag hat das folgende Gesetz beschlossen:

### **Grundsteuergesetz Schleswig-Holstein (GrStG S-H)**

#### **Teil I: Grundstücke**

##### **§ 1 – Steuergegenstand, Berechnungsformel**

(1) Steuergegenstand der Grundsteuer B sind die Grundstücke als wirtschaftliche Einheiten des Grundvermögens. Die Grundsteuer ergibt sich durch eine Multiplikation des Grundsteuermessbetrags des Grundstücks und des von der Gemeinde bestimmten jeweiligen Hebesatzes. Sie ist ein Jahresbetrag und auf volle Cent nach unten abzurunden.

(2) Der Grundsteuermessbetrag des Grundstücks ist die Summe aus

1. dem Produkt aus dem Äquivalenzbetrag des Grund und Bodens nach Abs. 3 Satz 1 und der Grundsteuermesszahl nach § 4 und

2. dem Produkt aus den Äquivalenzbeträgen von Wohn- und Nutzflächen nach Abs. 3 Satz 2 und der jeweiligen Grundsteuermesszahl nach § 4.

Der Grundsteuermessbetrag des Grundstücks ist auf volle Cent nach unten abzurunden.

(3) Der Äquivalenzbetrag des Grund und Bodens ergibt sich durch eine Multiplikation der Fläche des Grund und Bodens mit der jeweiligen Äquivalenzzahl nach § 3 Abs. 1; er wird auf volle Cent nach unten abgerundet. Die Äquivalenzbeträge von Wohn- und Nutzflächen der Gebäude ergeben sich durch eine Multiplikation der maßgeblichen Gebäudeflächen mit der Äquivalenzzahl nach § 3 Abs. 2.

(4) Die Zurechnung mehrerer Wirtschaftsgüter zu einer wirtschaftlichen Einheit wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass die Wirtschaftsgüter zum Teil dem einen, zum Teil dem anderen Ehegatten oder Lebenspartner gehören. Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden sind der Grund und Boden dem Eigentümer des Grund und Bodens und die Gebäude dem wirtschaftlichen Eigentümer der Gebäude zuzurechnen.

(5) Erstreckt sich der Steuergegenstand auch auf ein anderes Land oder das Ausland, ist nur für das im Gebiet des Landes Schleswig-Holstein gelegene Grundvermögen Grundsteuer nach diesem Gesetz zu ermitteln und zu erheben. Dieses bildet eine eigenständige wirtschaftliche Einheit.

## **§ 2 – Maßgebliche Flächen**

(1) Gebäudefläche bei Wohnnutzung ist die Wohnfläche im Sinne der Wohnflächenverordnung. Als Wohnnutzung gilt auch die Nutzung als häusliches Arbeitszimmer. Im Übrigen ist die Nutzfläche des Gebäudes maßgeblich. Die Gebäudefläche ist durch eine geeignete Methode zu ermitteln.

(2) Nutzflächen von Garagen, die in räumlichem Zusammenhang zu der Wohnnutzung stehen, der sie rechtlich zugeordnet sind, bleiben bis zu einer Fläche von insgesamt 50 m<sup>2</sup> außer Ansatz. Dies gilt unter den Voraussetzungen des Satzes 1 auch für Garagen, die eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden.

(3) Im Übrigen bleiben die Nutzflächen von Nebengebäuden von untergeordneter Bedeutung, die in räumlichem Zusammenhang zu der Wohnnutzung stehen, der sie zu dienen bestimmt sind, bis zu einer Fläche von insgesamt 30 m<sup>2</sup> außer Ansatz. Dies gilt unter den Voraussetzungen des Satzes 1 auch für Nebengebäude, die eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden.

(4) Ein Grundstück gilt als unbebaut, wenn die darauf errichteten Gebäude, mit Ausnahme der Fälle des Abs. 2 Satz 2, eine Gesamtgebäudefläche von insgesamt weniger als 30 m<sup>2</sup> haben. Besteht ein Bauwerk aus mehreren wirtschaftlichen Einheiten, ist die Gesamtgebäudefläche des Bauwerks anzusetzen. Die Gebäudefläche bleibt in der Folge außer Ansatz. § 246 des Bewertungsgesetzes (BewG) bleibt im Übrigen unberührt.

(5) Die für dieses Gesetz maßgeblichen Flächen von Grund und Boden sowie die Wohn- und Nutzflächen der Gebäude sind jeweils auf volle Quadratmeter nach unten abzurunden.

### **§ 3 – Äquivalenzzahlen**

(1) Für die Fläche des Grund und Bodens beträgt die Äquivalenzzahl 0,04 € je Quadratmeter. Abweichend von Satz 1 gilt:

1. Dienen die Gebäude mindestens zu 90 Prozent der Wohnnutzung, wird die Äquivalenzzahl für die das Zehnfache der Wohnfläche übersteigende Fläche des Grund und Bodens nur zu 50 Prozent angesetzt.
2. Ist die Fläche des Grund und Bodens zu mindestens 90 Prozent weder bebaut noch befestigt, wird der Äquivalenzbetrag für die 10.000 m<sup>2</sup> übersteigende Fläche insgesamt wie folgt angesetzt: (übersteigende Fläche des Grund und Bodens × 0,04 /m<sup>2</sup>)<sup>0,7</sup> €, höchstens jedoch eine Äquivalenzzahl von 0,04 €/m<sup>2</sup>.
3. Sind sowohl die Voraussetzungen von Nr. 1 als auch von Nr. 2 erfüllt, wird
  - a. für die Fläche bis zum Zehnfachen der Wohnfläche Satz 1,
  - b. für die Fläche, die das Zehnfache der Wohnfläche übersteigt und 10.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet, Nr. 1, höchstens jedoch eine Äquivalenzzahl von 0,02 €/m<sup>2</sup>, und
  - c. im Übrigen Nr. 2angewendet.

(2) Die Äquivalenzzahl für Gebäudeflächen beträgt stets 0,50 € je Quadratmeter.

### **§ 4 – Grundsteuermesszahlen**

(1) Die Grundsteuermesszahl beträgt 100 Prozent. Für den Äquivalenzbetrag der Wohnflächen wird die Grundsteuermesszahl auf 70 Prozent ermäßigt.

(2) Die Grundsteuermesszahlen für die Äquivalenzbeträge der Gebäudeflächen werden um 25 Prozent ermäßigt, wenn ein Baudenkmal nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 des Gesetzes zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz) vorliegt.

(3) Die Grundsteuermesszahl für den Äquivalenzbetrag der Wohnflächen wird um 25 Prozent ermäßigt, soweit

1. die Wohnflächen den Bindungen des sozialen Wohnungsbaus aufgrund einer staatlichen oder kommunalen Wohnraumförderung unterliegen oder
2. die Voraussetzungen des § 15 Abs. 4 des Grundsteuergesetzes (GrStG) in der am 1. Januar 2025 geltenden Fassung vorliegen.

(4) Eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahlen nach Abs. 2 bis 4 wird gewährt, wenn die jeweiligen Voraussetzungen zum Veranlagungszeitpunkt vorlagen. Sind

mehrere Ermäßigungstatbestände erfüllt, sind die Ermäßigungen nacheinander anzuwenden. Den Bezugspunkt der Berechnung der ermäßigten Grundsteuermesszahl bildet jeweils die vorangegangene ermäßigte Grundsteuermesszahl.

## **§ 5 – Hebesatz**

(1) Die Festsetzung des Hebesatzes erfolgt nach § 25 GrStG. § 25 Abs. 5 GrStG findet keine Anwendung.

## **§ 6 – Feststellung der Äquivalenzbeträge**

(1) Die Äquivalenzbeträge werden auf den 1. Januar 2029 allgemein festgestellt (Hauptfeststellung). Abweichend von § 221 BewG findet keine turnusmäßige Hauptfeststellung statt. Bei der Ermittlung der Äquivalenzbeträge ist § 163 der Abgabenordnung (AO) nicht anzuwenden.

(2) In dem Feststellungsbescheid für die Äquivalenzbeträge der Grundstücke sind auch Feststellungen zu treffen über die Fläche von Grund und Boden und die Gebäudeflächen. Abweichend von § 219 Abs. 2 Nr. 1 BewG wird die Grundstücksart der wirtschaftlichen Einheit nicht festgestellt. Feststellungen erfolgen nur, wenn und soweit sie für die Besteuerung von Bedeutung sind. Der Feststellungsbescheid kann mit dem nachfolgenden Grundsteuermessbescheid verbunden und zusammengefasst bekannt gegeben werden.

(3) Die Äquivalenzbeträge (Betragsfortschreibung) und die Flächen (Flächenfortschreibung) werden neu festgestellt, wenn ein Äquivalenzbetrag oder eine Fläche von der zuletzt getroffenen Feststellung abweicht und es für die Besteuerung von Bedeutung ist. Eine Fortschreibung nach Satz 1 findet auch zur Beseitigung eines Fehlers der letzten Feststellung statt.

(4) Für die Äquivalenzbeträge nach diesem Gesetz gelten die Vorschriften des Bewertungsgesetzes über die Fortschreibung, Nachfeststellung, Aufhebung, Änderung und Nachholung der Feststellung im Übrigen sinngemäß.

(5) Die Aufforderung zur Abgabe einer Erklärung mittels Allgemeinverfügung durch öffentliche Bekanntmachung nach § 228 Abs. 1 Satz 3 BewG erfolgt durch das zuständige Finanzamt. Abweichend von § 228 Abs. 2 BewG sind die Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, die sich auf die Höhe der Flächen oder der Äquivalenzbeträge auswirken oder zu einer Nachfeststellung oder der Aufhebung der Flächen oder der Äquivalenzbeträge führen können, auf den Beginn des folgenden Kalenderjahres zusammengefasst anzuzeigen. Die Anzeige ist bis zum 31. März des Jahres abzugeben, das auf das Jahr folgt, in dem sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben. In den Fällen des § 1 Abs. 4 Satz 2 ist § 228 Abs. 3 Nr. 1 BewG anzuwenden.

(6) Die Erklärung und die Anzeige nach Abs. 5 sind Steuererklärungen im Sinne der Abgabenordnung, die nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung übermittelt werden sollen.

## **§ 7 – Veranlagungsverfahren**

(1) Die Grundsteuermessbeträge werden auf den 1. Januar 2032 allgemein festgesetzt (Hauptveranlagung). Der Grundsteuermessbetrag wird auch dann neu festgesetzt, wenn dem Finanzamt bekannt wird, dass die letzte Veranlagung fehlerhaft ist. Der Grundsteuermessbetrag wird auch dann neu festgesetzt, wenn der Grundsteuermessbetrag, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt, von dem entsprechenden Betrag des letzten Festsetzungszeitpunkts nach unten abweicht. Dasselbe gilt, wenn sein auf den Grund und Boden entfallender Anteil abweicht oder sein auf das Gebäude entfallender Anteil um mehr als 5 € nach oben abweicht. Im Übrigen gelten die Vorschriften des Grundsteuergesetzes über die Neuveranlagung, Nachveranlagung, Aufhebung und Zerlegung des Grundsteuermessbetrags und die Änderung des Grundsteuermessbescheids sinngemäß.

(2) Änderungen der Nutzung hat derjenige anzuzeigen, dem der Steuergegenstand zuzurechnen ist. Satz 1 gilt für den Wegfall der Voraussetzungen für die ermäßigten Grundsteuermesszahlen nach § 4 Abs. 2 bis 4 entsprechend. § 19 Abs. 1 Satz 1 GrStG bleibt unberührt. Abweichend von § 19 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 Satz 2 GrStG ist die Anzeige nach den Sätzen 1 bis 3 bis zum 31. März des Jahres abzugeben, das auf das Jahr folgt, in dem sich die Verhältnisse geändert haben. § 6 Abs. 6 gilt entsprechend.

## **§ 8 – Erweiterter Erlass**

(1) Ansprüche aus dem Grundsteuerschuldverhältnis können erlassen werden, soweit nach dem durch dieses Gesetz vorgeschriebenen Systemwechsel nach Lage des einzelnen Falles eine unangemessen hohe Steuerbelastung eintritt. Die §§ 163 und 227 AO sowie §§ 32 bis 34 GrStG bleiben unberührt.

(2) Ein Fall des Abs. 1 Satz 1 kann insbesondere vorliegen bei wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens,

1. wenn die Lage erheblich von den in der Gemeinde ortsüblichen Verhältnissen abweicht oder,
2. wenn die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes überschritten ist.

(3) § 35 GrStG gilt entsprechend.

## **Teil II: Betriebe der Land- und Forstwirtschaft /Grundsteuer A**

### **§ 9 – Ergänzende Regelungen**

(1) Zur Hofstelle nach § 234 Abs. 6 BewG gehören auch Hof- und Wirtschaftsgebäudeflächen einschließlich der Nebenflächen, von denen aus keine Flächen eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft mehr nachhaltig bewirtschaftet werden, wenn sie

keine Zweckbestimmung erhalten haben, die zu einer zwingenden Zuordnung zum Grundvermögen führt.

(2) § 1 Abs. 4 Satz 1 gilt für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft entsprechend. In einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, der von einer Gesellschaft oder Gemeinschaft des bürgerlichen Rechts betrieben wird, sind auch die Wirtschaftsgüter einzubeziehen, die einem oder mehreren Beteiligten gehören und dem Betrieb zu dienen bestimmt sind. In den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft sind auch einzubeziehen

1. der Eigentümerin oder dem Eigentümer des Grund und Bodens nicht gehörende Gebäude, die auf dem Grund und Boden des Betriebs stehen,
2. der Eigentümerin oder dem Eigentümer des Grund und Bodens nicht gehörende Betriebsmittel, die der Bewirtschaftung des Betriebs dienen, und
3. ein Anteil der Eigentümerin oder des Eigentümers des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft an einem Wirtschaftsgut, wenn es mit dem Betrieb zusammen genutzt wird.

(3) § 6 Abs. 5 und 6, § 7 Abs. 2 Satz 3 bis 5, gelten für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft entsprechend.

### **Teil III: Übergangs- und Schlussvorschriften**

#### **§ 10 – Anwendung von Bundesrecht**

(1) Die Bestimmungen des Grundsteuergesetzes und des Bewertungsgesetzes sind für Zwecke der Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2032 nur anzuwenden, soweit sich aus diesem Gesetz nichts anderes ergibt. Dieses Gesetz hat insoweit Vorrang vor den Regelungen des Grundsteuergesetzes und des Bewertungsgesetzes. Auf die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer der Kalenderjahre bis einschließlich 2031 findet dieses Gesetz keine Anwendung.

(2) Die Vorschriften der Abgabenordnung sind entsprechend anzuwenden, soweit in diesem Gesetz nichts anderes bestimmt ist. § 32h AO gilt mit der Maßgabe, dass der oder die Landesbeauftragte für Datenschutz zuständig und das Schleswig-Holsteinische Gesetz zum Schutz personenbezogener Daten (Landesdatenschutzgesetz) einschlägig ist.

(3) Die im Grundsteuergesetz enthaltenen Verordnungsermächtigungen finden in Bezug auf die in diesem Gesetz geregelten Sachverhalte mit der Maßgabe Anwendung, dass die entsprechenden Rechtsverordnungen durch das für Finanzen zuständige Ministerium erlassen werden. Die darauf gestützten Rechtsverordnungen des Bundes finden diesbezüglich nur Anwendung, wenn und soweit das durch Rechtsverordnung das für Finanzen zuständige Ministerium angeordnet ist.

#### **§ 11 – Übergangsregelungen**

(1) Die Grundsteuerwerte werden auf den 1. Januar 2029 allgemein festgestellt. Die Grundsteuermessbeträge nach diesem Gesetz werden auf den 1. Januar 2032 allgemein festgesetzt.

(2) Für die Anwendung des § 6 Abs. 2 Satz 3 und des § 6 Abs. 3 Satz 1 dieses Gesetzes sowie der §§ 223 und 224 des Bewertungsgesetzes ist für Feststellungszeitpunkte zwischen dem 1. Januar 2029 und dem 31. Dezember 2031 zu unterstellen, dass die Feststellungen für die Besteuerung nach diesem Gesetz von Bedeutung sind und hinsichtlich der Besteuerung der wirtschaftlichen Einheiten die Regelungen dieses Gesetzes gelten.

(3) Das für Finanzen zuständige Ministerium stellt die für die Hauptfeststellung notwendigen Daten der Flurstücke zum Hauptfeststellungszeitpunkt kostenlos über eine allgemein zugängliche Internetanwendung zur Verfügung und teilt den Steuerschuldern die für die Feststellung erforderlichen Daten zudem zu Beginn des Feststellungszeitraumes automatisch mit.

## **§ 12 – Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

(1) Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2029 in Kraft.