

DEUTSCHER INDUSTRIE- UND  
HANDELSKAMMERTAG E. V.  
Breite Str. 29  
10178 Berlin

ZENTRALVERBAND DES  
DEUTSCHEN HANDWERKS E. V.  
Mohrenstr. 20/21  
10117 Berlin

BUNDESVERBAND DEUTSCHER  
BANKEN E. V.  
Burgstr. 28  
10178 Berlin

HANDELSVERBAND DEUTSCHLAND (HDE) E. V.  
Am Weidendamm 1A  
10117 Berlin

BUNDESVERBAND DER DEUTSCHEN  
INDUSTRIE E. V.  
Breite Str. 29  
10178 Berlin

BUNDESVEREINIGUNG DER DEUTSCHEN  
ARBEITGEBERVERBÄNDE E. V.  
Breite Str. 29  
10178 Berlin

GESAMTVERBAND DER DEUTSCHEN  
VERSICHERUNGSWIRTSCHAFT E. V.  
Wilhelmstr. 43/43G  
10117 Berlin

BUNDESVERBAND GROSSHANDEL,  
AUSSENHANDEL, DIENSTLEISTUNGEN E. V.  
Am Weidendamm 1A  
10117 Berlin

Bundesministerium der Finanzen  
11016 Berlin

per E-Mail

9. Mai 2019

**Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts sowie eines Gesetzes zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken**

Sehr geehrte Damen und Herren,

leider werden die Referentenentwürfe eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts sowie eines Gesetzes zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken in die Ressortabstimmung eingebracht, ohne eine Verbändeanhörung zu den Entwürfen durchzuführen. Das bedauern wir sehr, weil Erkenntnisse aus einer solchen Anhörung die Qualität der Gesetzesentwürfe sicherlich verbessert hätten. Angesichts des mittlerweile engen Zeitplans bei der Reform der Grundsteuer nehmen wir nachfolgend zum veröffentlichten Referentenentwurf Stellung.

Leider stellen wir fest, dass trotz unserer wiederholt vorgetragenen Bedenken ein wertabhängiges Modell für die Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts vom Bundesministerium

der Finanzen ausgewählt wurde. In diesem Zusammenhang möchten wir noch einmal ausdrücklich betonen, dass wir weiterhin der Überzeugung sind, dass ein wertunabhängiges Modell am besten geeignet ist, um die Grundsteuer bürokratiearm und sachgerecht zu reformieren. Gleichwohl verschließen wir uns nicht einer Diskussion über eine aufkommensneutrale und vertretbare Ausgestaltung einer wertabhängigen Neuregelung von Grundsteuer- und Bewertungsrecht und verweisen hierzu auf die beiliegenden konkreten Anforderungen aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft, die zwingend erforderlich sind, um eine unverhältnismäßige Belastung mit Steuern und Aufwand für die vielfach flächenintensiveren Unternehmen aus der Neuregelung abzuwenden.

Wir erkennen an, dass die Grundsteuer als eine der wichtigsten Einnahmequellen der Kommunen erhalten bleiben muss. Gleichzeitig darf dies aber nicht dazu führen, dass es zu Mehrbelastungen insbesondere für die Wirtschaft kommt.

Wir weisen noch einmal darauf hin, dass nach unserem Verständnis aus Gründen der für die Kommunen und Unternehmen dringend notwendigen Rechtssicherheit die Gesetzgebungskompetenz des Bundes für die Regelung der Bemessungsgrundlage der Grundsteuer durch eine Klarstellung im Grundgesetz abgesichert werden muss.

Eine aktuell diskutierte Öffnungsklausel für die Bundesländer wäre aus unserer Sicht nur dahingehend denkbar, dass den Ländern anstelle des derzeit vorliegenden Gesetzentwurfes auch die Anwendung eines einfachen und bürokratiearmen Flächenmodells nach dem sachgerechten Vorschlag Bayerns möglich macht. Sonst bestünde die Gefahr, dass viele unterschiedliche rechtliche Regelungen in einzelnen Bundesländern zu erheblichen Mehrbelastungen für diejenigen führen würden, die Grundvermögen in verschiedenen Bundesländern besitzen und zukünftig verschiedene Regelungen beachten müssten.

An der Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Mieter bzw. Pächter eines Grundstückes sollte festgehalten werden, da die Steuer von demjenigen getragen werden sollte, der die gemeindlichen Einrichtungen auch vor Ort nutzt (Äquivalenzgedanke).

Vor dem Hintergrund der enormen Komplexität der vorliegenden Gesetzentwürfe möchten wir abschließend noch einmal darauf hinweisen, dass wir uns die Unterbreitung von Vereinfachungsvorschlägen im weiteren Gesetzgebungsverfahren ausdrücklich vorbehalten.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

DEUTSCHER INDUSTRIE- UND  
HANDELSKAMMERTAG E. V.

Dr. Rainer Kambeck

BUNDESVERBAND  
DER DEUTSCHEN INDUSTRIE E. V.

Dr. Monika Wünnemann

ZENTRALVERBAND DES DEUTSCHEN  
HANDWERKS E. V.

Carsten Rothbart

BUNDESVEREINIGUNG DER DEUTSCHEN  
ARBEITGEBERVERBÄNDE E. V.

Dr. Oliver Perschau

BUNDESVERBAND DEUTSCHER  
BANKEN E. V.

Joachim Dahm

Yokab Thomsen

GESAMTVERBAND DER DEUTSCHEN  
VERSICHERUNGSWIRTSCHAFT E. V.

Dr. Volker Landwehr

Dr. Lutz Weber

HANDELSVERBAND DEUTSCHLAND  
(HDE) E.V.

Olaf Roik

BUNDESVERBAND GROSSHANDEL,  
AUSSENHANDEL, DIENSTLEISTUNGEN E. V.

Michael Alber

## **I. Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts**

### **Zu: Gesetzesfolgen – Erfüllungsaufwand für die Verwaltung**

Für die Finanzverwaltungen werden Gesamtpersonalkosten von rund 540 Millionen Euro angegeben. Diese Zahlen beziehen sich auf bundesweit rund 2.200 Vollzeitäquivalente, die ausweislich des Gesetzentwurfes für die „modellunabhängigen Tätigkeiten“ in jedem Fall erforderlich werden.

Allerdings ist aus unserer Sicht bei einem wertabhängigen Modell mit einem erheblichen Mehrbedarf zu rechnen, da beispielsweise für das Sachwertverfahren ein aufwändiges Verfahren zur Ermittlung der Gebäudesubstanz und des Bodenwertes angewendet werden. Auch wenn zahlreiche Erklärungspflichten dem Grundstückseigentümer auferlegt werden, was für diesen zu erheblichem Aufwand führen wird, muss die Verwaltung alle Angaben prüfen und verifizieren. Wir sehen diesbezüglich unverändert die Gefahr, dass der mit dem wertabhängigen Modell verbundene Aufwand dazu führen könnte, dass die durch das Bundesverfassungsgericht vorgegebenen Fristen nicht eingehalten werden könnten.

Der Entwurf konzentriert sich im Übrigen auf die Darstellung von Personalkosten. Sachaufwand der Verwaltung wird ebenso wenig thematisiert wie die fristgerechte Einführung von e-Government-Lösungen, die es erst ermöglichen, den Erklärungsprozess effizient zu gestalten.

### **Zu: Gesetzesfolgen – Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft**

Der Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft wird in dem Referentenentwurf mit rund 45,5 Millionen Euro über einen Hauptfeststellungszeitraum von sieben Jahren angegeben. Dies entspricht 6,5 Millionen Euro pro Jahr.

Wie dieser Wert berechnet wurde, ist nicht nachvollziehbar. Der Wert erscheint unrealistisch niedrig und unzutreffend. Analog zu der Finanzverwaltung wird auch in den Unternehmen zusätzlicher Personalbedarf entstehen, um die neuen Bewertungsregeln für die Grundsteuererhebung zu administrieren.

Bereits eine überschlägige Betrachtung macht deutlich, dass der angegebene Erfüllungsaufwand von 45,5 Millionen Euro unrealistisch ist. Der Entwurf kalkuliert mit Personalkos-

ten für einen Finanzbeamten von etwa 76.000 Euro pro Jahr. Wird dieser zusätzliche Personalaufwand als grobe Abschätzung auch für ein Angestelltegehalt in der Wirtschaft (inkl. Sozialversicherungsbeiträge des Arbeitgebers) angesetzt, so entspricht der zusätzliche Erfüllungsaufwand von 6,5 Millionen Euro pro Jahr gerade einmal etwa 85 Personalstellen – und zwar für die gesamte Wirtschaft. Dies ist nicht plausibel.

Zudem liegt in der parallelen Geltung des alten und neuen Bewertungsrechts eine erhebliche Bürokratiebelastung. So ist in dem Referentenentwurf vorgesehen, dass die erste Hauptfeststellung nach neuem Recht auf den 1. Januar 2022 erfolgt, die bisherigen Einheitswerte zunächst aber bis einschließlich 31. Dezember 2024 für die Besteuerung maßgeblich bleiben. Daher sind Fortschreibungen und Nachfeststellungen, die sich nach dem alten Recht bis zum 1. Januar 2024 ergeben, noch bis zur erstmaligen Anwendung der Grundsteuerwerte für die Grundsteuer durchzuführen. In der Gesetzesfolgenabschätzung (Abschnitt VIII 1) wird daher – völlig zu Recht – festgestellt, dass „durch die parallele Geltung von altem und neuem Recht es allerdings temporär zu einer deutlichen Mehrbelastung der Finanzverwaltung kommen [wird].“ Dies gilt spiegelbildlich genauso für die Steuerpflichtigen. Der Referentenentwurf macht dazu jedoch leider keine Angaben.

Wir weisen schließlich darauf hin, dass auch zu Zwecken der Steuerstatistiken (Art. 12 des Referentenentwurfs) zusätzlicher Bürokratieaufwand entsteht, der unseres Erachtens in dem oben genannten Wert von 45,5 Millionen Euro ebenfalls noch nicht berücksichtigt sein kann.

### **Zu § 222 Abs. 1 BewG-E – Fortschreibungen**

Die Wertfortschreibungen sind darauf angelegt, sich ändernde Wertverhältnisse nicht nur zum Zeitpunkt der alle sieben Jahre stattfindenden Hauptfeststellungen, sondern auch dazwischen zu erfassen, wenn sie ein gewisses Maß übersteigen. Dieses Maß macht nicht an prozentualen Veränderungen, sondern mit 15.000 Euro an einem absoluten Betrag fest. Damit führt es dazu, dass Preisentwicklungen an teuren Standorten deutlich schneller zu Grundsteuererhöhungen führen.

### **Petitum:**

Für die Wertfortschreibungen sollte ein prozentuales Maß der Wertveränderung festgelegt werden.

### **Zu § 228 BewG-E – Erklärungs- und Anzeigepflichten**

Fordert die Finanzbehörde einen Steuerpflichtigen zur Abgabe einer Erklärung auf einen Hauptfeststellungszeitpunkt oder auf einen anderen Feststellungszeitpunkt auf, so hat sie eine Abgabefrist zu bestimmen, „die mindestens einen Monat betragen soll“ (§ 228 Abs. 1 BewG-E). Für die Anzeigepflicht bei Änderungen an den tatsächlichen Verhältnissen ist ebenfalls nur eine Frist von einem Monat vorgesehen. Diese Frist beginnt mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben (§ 228 Abs. 2 BewG-E).

#### **Petition:**

Die vorgesehenen Abgabefristen sind deutlich zu knapp bemessen. Dies gilt vor allem für die Anzeigepflicht nach § 228 Abs. 2 BewG-E, da der Jahreswechsel in den Unternehmen schon jetzt eine sehr arbeitsreiche Zeit ist (Vorbereitung und Erstellung von Jahresabschlüssen und Inventuren etc.). Die Fristen sollten mindestens drei Monate betragen.

Wir plädieren zudem dafür, effiziente und digitale Prozesse für Steuerpflichtige und Finanzverwaltung zu schaffen, so dass die Erklärungs- und Anzeigepflichten tatsächlich elektronisch abgewickelt werden können und nicht mehr auf Papierformate zurückgegriffen werden muss.

### **Zu § 246 BewG-E – Begriff der unbebauten Grundstücke**

Aus der Definition des unbebauten Grundstücks geht hervor, dass ein Gebäude benutzbar sein muss, um als Gebäude i. S. d. BewG zu gelten. Befinden sich auf dem Grundstück Gebäude, die auf Dauer keiner Nutzung zugeführt werden können, gilt das Grundstück als unbebaut (§ 246 Abs. 2 BewG-E).

Daraus könnte abgeleitet werden, dass dann, wenn ein Gebäude unbewohnbar gemacht wird (z. B. in Tagebaugebieten), es zu einem unbebauten Grundstück wird. Ebenso liegt nahe, dass unbewohnbare Teile eines Gebäudes nicht zu berücksichtigen sind.

#### **Petition:**

In der Gesetzesbegründung sollte eine entsprechende Klarstellung erfolgen.

### **Zu § 247 BewG-E – Bewertung der unbebauten Grundstücke (Bodenrichtwerte)**

Der Referentenentwurf sieht vor, dass die Bodenrichtwerte für die Bewertung unbebauter Grundstücke und – über das Ertrags- und Sachwertverfahren – auch für die Bewertung bebauter Grundstücke herangezogen werden sollen.

Bislang fehlt jedoch ein bundeseinheitliches Ermittlungsverfahren für die Feststellung der Bodenrichtwerte. Zudem ist die juristische Überprüfbarkeit der Bodenrichtwerte nicht sichergestellt. Der BFH stellte fest, dass „Bodenrichtwerte (...) einer gerichtlichen Überprüfung regelmäßig nicht zugänglich sind“ (BFH-Urteil vom 11.05.2005 - II R 21/02; BStBl II S. 686). Auch aus der Gesetzesbegründung wird deutlich, dass die Bodenrichtwerte das Ergebnis einer typisierenden Schätzung darstellen, wodurch eine Überprüfung durch Rechtsmittel schwierig ist.

Gerade für Geschäftsgrundstücke können Bodenrichtwerte zu nicht realitätsgerechten Bewertungen führen. Dies liegt zum einen daran, dass Bodenrichtwerte wertbeeinflussende Faktoren und besondere Eigenschaften von Grundstücken (z. B. Altlasten, Bodenbelastungen, Bodenversiegelungen) nicht berücksichtigen. Zum anderen übersteigen die Bodenrichtwerte bei sehr großen Flächen (z. B. Produktionsstandorten) den tatsächlichen Bodenwert in vielen Fällen deutlich. Dies gilt besonders für städtische Lagen.

Zudem mangelt es häufig an relevanten Grundstücksumsätzen, um einen der Realität nahe kommenden Bodenrichtwert zu ermitteln. In den Fällen, in denen keine Bodenrichtwerte verfügbar sind, soll daher der Wert des Grundstücks aus den Werten vergleichbarer Flächen abgeleitet werden (§ 247 Abs. 3 BewG-E). Wie dies in der Praxis bei Geschäftsgrundstücken erfolgen soll, ist jedoch unklar. So dürfte z. B. bei großen, außerorts belegenen Flächen (z. B. handwerklichen Fertigungshallen, Industrieanlagen, Kraftwerken, Tagebauen) eine Ableitung aus vergleichbaren Flächen nicht sachgerecht möglich sein.

#### **Petition:**

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte muss nach einem bundeseinheitlichen Verfahren erfolgen und einer juristischen Überprüfung offenstehen.

Steuerpflichtige müssen die Möglichkeit erhalten, von Bodenrichtwerten nicht erfasste, wertbeeinflussende Faktoren, die gerade bei Geschäftsgrundstücken eine große Rolle spielen können, (auf Antrag) zum Ansatz zu bringen.

In den Fällen, in denen die Bodenrichtwerte zu nicht realitätsgerechten Bewertungen führen, muss Steuerpflichtigen (auf Antrag) die Möglichkeit eröffnet werden, einen pauschalen Wertabschlag vorzunehmen oder einen geringeren Wert nachzuweisen.

### **Zu § 250 BewG-E – Abgrenzung von Ertrags- und Sachwertverfahren**

Der Referentenentwurf sieht vor, dass bei der Bewertung von bebauten Grundstücken grundsätzlich ein vereinfachtes Ertragswertverfahren als Regelverfahren und in bestimmten Ausnahmefällen ein vereinfachtes Sachwertverfahren als „Auffangverfahren“ zur Anwendung kommen soll. Für Geschäftsgrundstücke soll nach § 250 Abs. 3 BewG-E das Sachwertverfahren anzuwenden sein, „wenn sich für die wirtschaftliche Einheit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt keine übliche Miete ermitteln lässt.“

Bei Geschäftsgrundstücken kommt es vor, dass Mieten nicht in Form von Flächenmieten, sondern in Form von sogenannten Investitionsmieten vereinbart werden. Bei Investitionsmieten bestimmt sich die Miete anhand vertraglich bestimmter Faktoren auf die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Unklar ist für die betriebliche Praxis, welches Bewertungsverfahren in diesen Fällen anzuwenden ist.

#### **Petitum:**

Wir bitten um eine Klarstellung, dass bei Investitionsmieten das Sachwertverfahren angewendet werden kann.

### **Zu § 253 Abs. 2 Satz 4 und § 259 Abs. 4 Satz 3 BewG-E (Restnutzungsdauer des Gebäudes)**

Für die Ermittlung der Restnutzungsdauer eines Gebäudes ist grundsätzlich die typisierte wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer maßgeblich (Anlage 38).

Führen bauliche Maßnahmen (z. B. im Rahmen einer Sanierung) nach der Bezugsfertigkeit des Gebäudes zu einer wesentlichen Verlängerung der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer, so ist von einer entsprechend verlängerten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer auszugehen. Für die Anwendung in der betrieblichen Praxis ist jedoch unklar, wie die Verlängerung der Nutzungsdauer ermittelt wird.



Zudem sollte berücksichtigt werden, dass es – insbesondere bei Gebäuden mit weit zurückliegendem Baujahr – ausgesprochen aufwendig und teilweise sogar unmöglich wäre, lange zurückliegende, Nutzungsdauerverlängernde Maßnahmen zu erfassen. Die Erfassung und Bewertung solcher „historischen“ baulichen Maßnahmen im Rahmen von Nutzungsdauerverlängerungen wäre außerdem sehr streitanfällig.

### **Petition:**

Es sollte eine Erläuterung aufgenommen werden, wie die Verlängerung der Nutzungsdauer ermittelt wird.

Aus Vereinfachungsgründen sollten nur bauliche Maßnahmen berücksichtigt werden, die nach dem 1. Januar 2022 vorgenommen werden (zukunftsorientierte Betrachtung).

### **Zu § 254 Absatz 2 BewG-E – Ermittlung des Rohertrags**

#### **Mietniveauunterschiede in Großstädten**

Ausweislich der Anlage 39 zu § 254 Abs. 2 BewG-E sind über die Berücksichtigung der Ab- oder Zuschläge für die Abbildung der Mietniveaustufen 1 bis 6 hinaus bei Großstädten ab 600.000 Einwohnern die Nettokaltmieten durch weitere Zuschläge anzupassen.

Das hat zur Folge, dass Ein- und Zweifamilienhäuser ab einem Bodenrichtwert von mehr als 1.800 EUR/qm und Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum ab einem Bodenrichtwert von mehr als 3.600 EUR/qm in den entsprechenden Großstädten mit einem weiteren Zuschlag von 10 % belegt werden.

Ausweislich der Gesetzesbegründung gibt es insbesondere in den Großstädten ab 600.000 Einwohnern (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf) eine erhebliche Bandbreite an tatsächlich vereinbarten Mieten. Um diese Bandbreite entsprechend den Maßgaben des Bundesverfassungsgerichts relations- und realitätsgerecht abzubilden, sei es erforderlich, lagebedingte Wohnwertunterschieden innerhalb dieser Städte im Rahmen eines Massenverfahrens sachgerecht zu berücksichtigen. Darin zeigt sich eindrucksvoll, welche Probleme sich bei einer Entscheidung für ein wertabhängiges Modell ergeben. Denn vor dem Hintergrund stetig steigender Mieten und Immobilienpreise in den Metropolregionen und insbesondere den Großstädten ist nicht nachvollziehbar, dass für letztere nun über Mietniveaustufen hinaus ein weiterer Zuschlag eingeführt werden soll. Denn dadurch werden vor allem Mieter und Eigentümer in nachgefragten teuren Innenstadtlagen zusätzlich belastet, die ohnehin schon mit hohen Wohn-

kosten konfrontiert sind. Dies dürfte Segregationstendenzen in den nachgefragten Großstadtlagen weiter fördern.

**Petition:**

Auf einen Zuschlag für Großstädte sollte verzichtet werden.

**Zu §§ 258 bis 260 BewG-E – Bewertung im Sachwertverfahren**

**Berechnung des Gebäudenormalherstellungswertes (Brutto-Grundfläche)**

Zur Berechnung des Gebäudenormalherstellungswertes soll zukünftig die Brutto-Grundfläche – anstelle der bislang üblichen Kubikmeterzahl des umbauten Raumes – zu Grunde gelegt werden (§ 259 Abs. 2 BewG-E).

In der betrieblichen Praxis kommt es – gerade bei älteren Gebäuden – vor, dass die Brutto-Grundflächen nicht oder nicht digital verfügbar sind und daher erst durch Berechnungen oder Vermessungen ermittelt werden müssten. Dies kann mit einem erheblichen Aufwand verbunden sein. Dieser Aufwand sollte vermieden werden, zumal die Kubikmeterzahlen den Finanzämtern in vielen Fällen ohnehin bereits elektronisch vorliegen und daher in vorausgefüllte Steuererklärungen einbezogen werden könnten.

**Petition:**

Es sollte optional eine Überleitung von der Kubikmeterzahl zur Brutto-Grundfläche (z. B. durch eine Pauschalierung) ermöglicht werden bzw. die Anlage 42 (Normalherstellungskosten) optional auch für die Kubikmeterzahl des umbauten Raumes angegeben werden.

**Berechnung des Gebäudenormalherstellungswertes  
(Normalherstellungskosten, Anlage 42)**

Die erfassten Normalherstellungskosten berücksichtigen nicht, dass eine Vielzahl von Gebäudearten (z. B. Bürogebäude oder Produktionshallen) auch in einfacher, serieller und modularer Bauweise (Containerkonstruktion oder ähnlich) vorkommen. Auch die regionalen Unterschiede bei den Normalherstellungskosten werden nicht erfasst.

**Petition:**

Bei den Normalherstellungskosten sollten einfache, serielle und modulare Bauweisen sowie regionale Unterschiede berücksichtigt werden.

### **Berücksichtigung wertbeeinflussender Faktoren**

Der Referentenentwurf sieht vor, dass beim Sachwertverfahren nur der Alterswertabschlag berücksichtigt werden soll, wobei das Alter standardisiert ermittelt wird. Lediglich bei einer bestehenden Abbruchverpflichtung ist auf die tatsächliche Nutzungsdauer abzustellen. Die bisherigen Regelungen in § 87 BewG (Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden) und § 88 BewG (Sonstige Ermäßigungen und Erhöhungen) sollen dagegen nicht mehr angewandt werden. Wenngleich die Intention, das Sachwertverfahren zu vereinfachen, nachvollziehbar und richtig ist, greift die Nichtberücksichtigung wertbeeinflussender Faktoren zu kurz.

### **Petitur:**

Steuerpflichtige sollten (auf Antrag) zumindest die Möglichkeit erhalten, Abschläge wegen baulicher Mängel und Schäden, Umwelteinwirkungen oder verkürzter Lebensdauern (z. B. in Folge von wirtschaftlicher Überalterung) vorzunehmen. Dazu darf nicht die Erstellung aufwendiger, teurer und unpraktikabler Wertgutachten erforderlich sein.

### **Zu Art. 9 – Änderung des Gewerbesteuergesetzes**

Der Referentenentwurf enthält in Art. 9 auch eine Änderung des Gewerbesteuergesetzes. Demnach sollen in § 9 Nr. 1 Satz 1 GewStG die Wörter „1,2 Prozent des Einheitswerts“ durch die Wörter „0,11 Prozent des Grundsteuerwerts“ ersetzt werden.

In der Gesetzesbegründung wird diese Änderung als „Folgeänderung durch den Wegfall der Einheitswerte“ bezeichnet, jedoch nicht erläutert, wie dieser neue Wert von 0,11 Prozent des Grundsteuerwerts berechnet wurde.

### **Petitur:**

Die Berechnung des neuen Werts von „0,11 Prozent des Grundsteuerwerts“ im Rahmen der gewerbesteuerlichen Kürzung des § 9 Nr. Satz 1 GewStG sollte erläutert werden.

## **II. Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken**

Der Gesetzentwurf sieht vor, dass den Gemeinden die Möglichkeit der Festlegung eines erhöhten, einheitlichen Hebesatzes auf baureife Grundstücke eingeräumt wird.

Durch die Belegung dieser baureifen Grundstücke mit einer Grundsteuer C soll für den Eigentümer ein „finanzieller Anreiz“ geschaffen werden, das entsprechende Grundstück zu bebauen.

Wir möchten daran erinnern, dass der Gesetzgeber die Grundsteuer C bereits 1961 schon einmal mit dem Ziel eingeführt hat, die auch schon damals stetig steigenden Preise für unbebaute sowie bebaubare Grundstücke in den Griff zu bekommen und so dem Mangel an Bauland entgegenzuwirken.

Wie schon der Wissenschaftliche Dienst des Deutschen Bundestages (Einzelfragen zur Grundsteuer C, WD 4 – 3000 – 022/17) dargelegt hat, mussten nach der Einführung der Steuer vor allem die finanzschwachen Bürger ihre Grundstücke verkaufen, während finanzstarke Bürger und Unternehmen profitierten. Denn damit der gewünschte Lenkungseffekt der Grundsteuer C eintritt, muss die Belastung durch diese Steuer beim Eigentümer wirtschaftlich derart stark ins Gewicht fallen, dass weniger finanzstarke Eigentümer, die sich weder eine Bebauung noch die Grundsteuer C leisten können, ihre Grundstücke veräußern müssen. Insoweit entsteht ein Spannungsverhältnis zu Artikel 14 GG und dem Verbot der Erdrosselungssteuer, so dass sich bereits die Frage der Verfassungsmäßigkeit einer Grundsteuer C stellt.

Im Ergebnis würde sich das Grundstücksangebot nicht vergrößern, sondern nur tatsächlichen Grundstücksspekulanten in die Hände spielen. Auch in den Jahren 1961 bis 1963 hat die Grundsteuer C die Verfügbarkeit freier Grundstücke entgegen den Erwartungen nicht vergrößert und der Markt der Grundstücksspekulanten erlebte einen unerwünschten Boom (siehe auch dazu Einzelfragen zur Grundsteuer C, WD 4 – 3000 – 022/17). Nach nur zwei Jahren wurde die Grundsteuer C daraufhin wieder abgeschafft!

Darüber hinaus würde die Einführung der Grundsteuer C das Steuersystem weiter verkomplizieren und für die Betroffenen erhebliche administrative Mehrbelastungen mit sich bringen. Gerade vor dem Hintergrund der im Koalitionsvertrag zwischen CDU/CSU und

SPD vereinbarten Bürokratieentlastung ist nicht nachvollziehbar, warum mit der Grundsteuer C, die sich bereits in der Vergangenheit nicht bewährt hat, neue bürokratische Belastungen aufgebaut werden sollen. Daneben kann es für die wirtschaftliche Entwicklung eines Unternehmens gerade in den Ballungszentren wichtig sein, Flächen zur Vergrößerung des Betriebs in Reserve zu haben.

Bei der Feststellung von Bebaubarkeit als Grundlage der Grundsteuer C müssten außerdem zivilrechtliche Hindernisse berücksichtigt werden. Es wäre etwa nicht hinnehmbar, Bebaubarkeit zu unterstellen, wenn Zufahrtsmöglichkeiten zivilrechtlich blockiert sind. Dies verdeutlicht zusätzlich die erhebliche Bürokratie und Streit anfälligkeit, die mit einer Grundsteuer C verbunden wäre.

Schließlich muss man berücksichtigen, dass im Vorfeld der Bebauung ein langwieriges Verfahren mit den Genehmigungsbehörden durchlaufen werden muss, was in einer Vielzahl von Fällen mehrere Jahre dauern kann. Der Gesetzentwurf sieht derzeit vor, dass eine Gemeinde mit angespanntem Wohnungsmarkt baureife Grundstücke als besondere Grundstücksgruppe innerhalb der unbebauten Grundstücke bestimmen und für diese Grundstücksgruppe einen gesonderten Hebesatz bestimmen kann. Baureife Grundstücke sind danach unbebaute Grundstücke, die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaubar sind. Nicht berücksichtigt wird dabei allerdings, dass nach § 246 Abs. 1 BewG-E unbebaute Grundstücke solche Grundstücke sind, auf denen sich keine benutzbaren Gebäude befinden und die Benutzbarkeit der Gebäude erst im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit beginnt. Insoweit würde der Grundstückseigentümer innerhalb der Phase zwischen der Pflicht der Entrichtung einer Grundsteuer C bis zur Bezugsfertigkeit der zu bauenden Gebäude wirtschaftlich belastet. Dies ist – insbesondere vor dem Hintergrund der langwierigen Genehmigungsverfahren – nicht hinnehmbar.

**Petition:**

Auf die Einführung einer Grundsteuer C sollte verzichtet werden.