



Vorlage
an den Haushalts- und Finanzausschuss
des Landtags Nordrhein-Westfalen

Sitzung des Haushalts- und Finanzausschusses des Landtags
Nordrhein-Westfalen am 6. Juni 2019

Bericht der Landesregierung zur Reform der Grundsteuer

Die Landesregierung nimmt zum Sachstand der Grundsteuerreform wie folgt Stellung:

Ein Gesetzentwurf der Bundesregierung liegt bis heute noch nicht vor. Bislang liegen lediglich folgende Referentenentwürfe vor: Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRG), Entwurf einer Verordnung zur Durchführung des § 254 Absatz 2 des Bewertungsgesetzes sowie der Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken.

Bei der Reform kommt es entscheidend darauf an, die Grundsteuer rechtssicher, administrierbar, fair und aufkommensneutral auszugestalten.

Die im Referentenentwurf enthaltenen Fortschritte bei der Administrierbarkeit der Grundsteuerreform werden entsprechend der in der Sitzung des Haushalts- und Finanzausschusses am 6. Juni 2019 geäußerten Bitte nachstehend benannt:

- Eine wichtige Vereinfachung stellt der Ansatz der „Listenmiete“ dar. Dabei handelt es sich um eine abgeleitete Miete aus dem Mikrozensus des Statistischen Bundesamts. Die „Listenmiete“ trägt trotz des pauschalierten Ansatzes zu einer Wertdifferenzierung bei, weil sie nach Mietstufen, Gebäudealter und Lage gestaffelt ist. Dennoch entsteht weder bei den Bürgerinnen und Bürgern noch bei der Verwaltung personeller Aufwand, da die Ansätze automationsunterstützt berechnet werden.
- Entgegen der ursprünglichen Vorstellung von Bundesfinanzminister Olaf Scholz, der eine asymmetrisch zu erfassende tatsächliche Miete in Abhängigkeit von der üblichen Miete realisieren wollte, verzichtet der Referentenentwurf auf Bitten der Finanzministerinnen und Finanzminister der Länder auf diese aufwendige Erhebung einer niedrigeren tatsächlichen Miete. Stattdessen enthält der Referentenentwurf einen Abschlag auf den Grundsteuermessbetrag, sofern ein Objekt öffentlich gefördert

Aktenzeichen
G 1030 - 9/2 – V A 6
bei Antwort bitte angeben

ORR Wilfried Mannek
Telefon (0211) 4972 - 2436

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Jägerhofstr. 6
40479 Düsseldorf
Telefon (0211) 4972-0
Telefax (0211) 4972-1217
Poststelle@fm.nrw.de
www.fm.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
U74 bis U79
Haltestelle
Heinrich Heine Allee

wird. Damit steht die Grundsteuervergünstigung auch Eigentümern von Immobilien offen, die die Immobilie selbst nutzen.

Insbesondere folgende Regelungen stehen noch auf dem Prüfstand:

- Die verfassungsrechtlichen Vorgaben erfordern besondere Aufmerksamkeit. Das Gespräch des Bundesfinanzministers am 10. Mai 2019 mit mehreren Verfassungsrechtlern und den Koordinatoren der A- und B-Länder, Rheinland-Pfalz bzw. Hessen sowie Bayern hat gezeigt, dass die verfassungsrechtlichen Fragen zur Grundsteuerreform auch deshalb schwierig sind, weil noch vielfältige Aspekte bei der Gesetzgebungskompetenz zu klären sind. Davon ist insbesondere die diskutierte Schaffung einer Länderöffnungsklausel betroffen.
- Weiteres Vereinfachungspotential dürfte bei gewerblich genutzten Grundstücken bestehen. Der Referentenentwurf von Bundesfinanzminister Olaf Scholz sieht für vermietete Objekte den Ansatz der tatsächlichen Miete vor, sofern diese ortsüblich ist. Hier könnte beispielsweise bei einer geringfügigen gewerblichen Nutzung ein – sachgerecht zu ermittelnder – Faktor auf die Listenmiete oder das vereinfachte Sachwertverfahren angewandt werden.
- Bei einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse – z.B. Abriss, Neubau, Erweiterungsbau – kann sich der Grundsteuerwert ändern. Die Fortschreibung auf einen höheren oder niedrigeren Wert ist vom Überschreiten von Wertfortschreibungsgrenzen abhängig. Diese betragen nach dem Referentenentwurf 15.000 €. Das entspricht bei einem Hebesatz von beispielsweise 500 % einer Grundsteueränderung von lediglich 25,50 € ($15.000 \text{ €} \times 0,34 \text{ v.T.} \times 500 \%$). Hier scheinen – zumindest bei Wertfortschreibungen nach oben – auch höhere Wertfortschreibungsgrenzen sinnvoll, um die Administrierbarkeit zu verbessern.

Die Länder haben am 29. Mai 2019 zur Reform der Grundsteuer auf der Fach-Ebene die verschiedenen Möglichkeiten der Vereinfachung erörtert. Die Diskussionen werden fortgesetzt. Sie sind notwendig, auch wenn letztlich nicht jede denkbare Vereinfachungsmöglichkeit im Interesse einer verfassungsrechtlich haltbaren Grundsteuer realisiert werden kann.

Sobald der Gesetzentwurf vorliegt, wird er intensiv geprüft werden.


Lutz Lienenkämper