

**Gesetzentwurf
der Landesregierung**

Gesetz zur Änderung des Landesgrundsteuergesetzes

A. Zielsetzung

Mit dem Gesetz zur Änderung des Landesgrundsteuergesetzes sollen vorrangig redaktionelle Änderungen sowie weitere Klarstellungen vorgenommen werden.

B. Wesentlicher Inhalt

Das Gesetz zur Änderung des Landesgrundsteuergesetzes greift Unklarheiten auf, die sich im Rahmen der weiteren Umsetzung ergeben haben und stellt diese im Gesetzeswortlaut klar. Dies betrifft vor allem die Regelung zu den Steuermesszahlen. Die Anpassung ist auch das Ergebnis eines Abstimmungsprozesses auf Bundesebene. Im Übrigen werden redaktionelle Korrekturen, insbesondere bei den Verweisen, vorgenommen.

C. Alternativen

Keine.

D. Kosten für die öffentlichen Haushalte (ohne Erfüllungsaufwand)

Keine.

E. Erfüllungsaufwand

Durch das Gesetz entstehen keine zusätzlichen Kosten für die Bürgerinnen und Bürger, die Wirtschaft sowie die Verwaltung. Durch die Einschränkung der Anzeigepflicht bei den Grundsteuerbefreiungen erfolgt eine Entlastung des betroffenen Adressatenkreises.

F. Nachhaltigkeitscheck

Durch das Gesetz sind keine negativen Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung zu erwarten.

G. Sonstige Kosten für Private

Sonstige Kosten, Auswirkungen auf Einzelpreise und das (Verbraucher-)Preisniveau sind nicht zu erwarten. Es wird eine aufkommensneutrale Regelung angestrebt.

**Staatsministerium
Baden-Württemberg
Ministerpräsident**

Stuttgart, 28. März 2023

An die
Präsidentin des Landtags
von Baden-Württemberg

Sehr geehrte Frau Landtagspräsidentin,

als Anlage übersende ich Ihnen gemäß Artikel 59 Absatz 1 der Verfassung des Landes Baden-Württemberg den von der Landesregierung beschlossenen Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Landesgrundsteuergesetzes. Ich bitte Sie, die Beschlussfassung des Landtags herbeizuführen. Die Zuständigkeit liegt beim Ministerium für Finanzen Baden-Württemberg.

Mit freundlichen Grüßen

Kretschmann
Ministerpräsident

Der Landtag wolle beschließen,
dem nachstehenden Gesetzentwurf seine Zustimmung zu erteilen:

Gesetz zur Änderung des Landesgrundsteuergesetzes

Artikel 1

Das Landesgrundsteuergesetz vom 4. November 2020 (GBl. 2020 S. 974, ber. 2022 S. 595), das zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 2) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 25 wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 2 wird aufgehoben.
 - b) Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 2.
2. Die Überschrift von § 29 wird wie folgt gefasst:

„§ 29
Feststellungszeitpunkt“.

3. § 37 wird folgender Absatz 3 angefügt:

„(3) Für jedes Wohnungseigentum und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist entsprechend dem Miteigentumsanteil am Grundstück ein Wert nach § 38 zu ermitteln. Der ermittelte Wert ist dem Wohnungs- oder Teileigentümer zuzurechnen.“
4. § 38 Absatz 4 wird folgender Satz angefügt:

„Wurde eine Feststellung bereits getroffen, sind § 16 Absatz 1 und Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 entsprechend mit der Maßgabe anzuwenden, dass die Wertgrenze von 15 000 Euro nicht gilt.“
5. § 40 wird wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 4 Satz 1 Nummern 2 und 4 werden die Wörter „für jeden Erhebungszeitraum innerhalb des Hauptveranlagungszeitraums“ jeweils durch die Wörter „im Hauptveranlagungszeitraum“ ersetzt.
 - b) Absatz 5 wird wie folgt geändert:
 - aa) Satz 1 Nummer 3 wird wie folgt gefasst:

„3. einer Genossenschaft oder einem Verein zugerechnet wird, für deren oder dessen Tätigkeit eine Steuerbefreiung nach § 5 Absatz 1 Nummer 10 des Körperschaftsteuergesetzes besteht und soweit der Grundbesitz der begünstigten Tätigkeit zuzuordnen ist.“
 - bb) Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Wird nur ein Anteil des Grundstücks einem Rechtsträger nach Satz 1 Nummern 1 bis 3 zugerechnet, so ist nur dieser Teil begünstigt.“

c) Folgender Absatz 8 wird angefügt:

„(8) Auf Antrag wird der Abschlag auf die Steuermesszahl nach den Absätzen 3 bis 6 ab dem Erhebungszeitraum, zu dessen Beginn die Voraussetzungen vorliegen, fortlaufend für jeden Erhebungszeitraum innerhalb des Hauptveranlagungszeitraums gewährt. Entfallen die Voraussetzungen, ist dies nach § 44 Absatz 2 anzuzeigen und der Messbetrag nach § 42 Absatz 2 Nummer 1 neu zu veranlagern oder nach § 46 zu ändern. Der Antrag kann durch Abgabe einer Erklärung nach § 22 Absatz 1 gestellt werden.“

6. § 44 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 1 werden nach dem Wort „Steuergegenstandes“ die Wörter „, die zu einer Änderung oder zum Wegfall der Steuerbefreiung führen kann,“ eingefügt.

b) Folgender Absatz 3 wird angefügt:

„(3) Die Anzeigen nach den Absätzen 1 und 2 sind Steuererklärungen im Sinne der Abgabenordnung, die eigenhändig zu unterschreiben sind.“

7. In § 57 Absatz 1 Satz 3 wird die Angabe „31 Absatz 2“ durch die Angabe „30 Absatz 1“ ersetzt.

8. § 59 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 4 wird wie folgt gefasst:

„(4) Für die Anwendung des § 13 Absatz 4 bei der Hauptfeststellung nach § 15 Absatz 3 ist zu unterstellen, dass die Grundsteuerwerte für die Besteuerung nach dem Landesgrundsteuergesetz in der am 1. Januar 2022 geltenden Fassung von Bedeutung sind. Die Steuerbefreiungen des Landesgrundsteuergesetzes in der am 1. Januar 2022 geltenden Fassung sind bei der Hauptfeststellung nach § 15 Absatz 3 zu beachten. Bei Zurechnungsfortschreibungen nach § 16 Absatz 2 ist von der Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2022 bis zum 1. Januar 2025 zu unterstellen, dass die Grundsteuerwerte nach diesem Gesetz in der jeweils geltenden Fassung von Bedeutung sind.“

b) In Absatz 5 werden die Angaben „nach § 16“ und „nach § 17“ gestrichen.

c) In Absatz 6 Satz 1 werden nach dem Wort „Grundsteuermessbescheide“ die Wörter „, Bescheide über die Zerlegung des Grundsteuermessbetrags“ eingefügt.

9. Die Inhaltsübersicht ist entsprechend anzupassen.

Artikel 2

Dieses Gesetz tritt am Tag nach seiner Verkündung in Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

Das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz) wurde am 4. November 2020 vom Landtag von Baden-Württemberg beschlossen. Die Neuregelung ersetzt die bisherigen Regelungen zur Ermittlung des Einheitswertes, die laut Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 (1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12) verfassungswidrig sind. Nach Ablauf der vom Bundesverfassungsgericht gesetzten Umsetzungsfrist werden die Regelungen des Landesgrundsteuergesetzes erstmals für die Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 relevant werden.

Baden-Württemberg hat die neu eingeführte Möglichkeit der Abweichung vom Bundesrecht zur Grundsteuer mit dem Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer wahrgenommen. Die Gesetzgebungskompetenz ergibt sich dabei aus Artikel 72 Absatz 3 Satz 1 Nummer 7 des Grundgesetzes. Diese Kompetenz umfasst nicht nur das Recht zur Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer, sondern als Annex auch die dazugehörige Bewertung der zu besteuern den wirtschaftlichen Einheiten.

Im Laufe der Umsetzung hat sich weiterer Anpassungsbedarf ergeben.

I. Zielsetzung der Regelungen

Mit dem Gesetz zur Änderung des Landesgrundsteuergesetzes sollen redaktionelle Korrekturen vorgenommen werden und Klarstellungen erfolgen.

II. Notwendigkeit der Regelungen

Die Klarstellungen sollen die rechtssichere Anwendung des Gesetzes unterstützen und die Abläufe vereinfachen.

Aufgrund der verfassungsrechtlichen Besonderheiten in Artikel 72 Absatz 3 des Grundgesetzes und dem darin enthaltenen „lex posterior“-Grundsatz ist zudem für eine vollumfängliche Weitergeltung des Landesgrundsteuergesetzes ein erneuter Gesetzesbeschluss zwingend erforderlich.

III. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

Vorrangig erfolgen sachdienliche Klarstellungen sowie redaktionelle Korrekturen insbesondere im Rahmen der Regelung zu den Steuermesszahlen.

IV. Alternativen

Keine.

VI. Gesetzgebungskompetenz

Nach Artikel 105 Absatz 2 in Verbindung mit Artikel 72 Absatz 2 des Grundgesetzes hat der Bund die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz für das materielle Bewertungsrecht und das Grundsteuergesetz. Durch das „Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes“ vom 15. November 2019 (BGBl. I, S. 1546) wird es den Ländern allgemein und dadurch auch Baden-Württemberg nach der neuen Fassung von Artikel 72 Absatz 3 Satz 1 Nummer 7 des Grundgesetzes ermöglicht, ganz oder zum Teil von einem Bundesgesetz zur Grundsteuer abzuweichen. Diese Möglichkeit hat Baden-Württemberg erstmals durch das Landesgrundsteuergesetz vom 4. November 2020 wahrgenommen. Die Änderungen in diesem Gesetz beruhen ebenfalls auf dieser Abweichungskompetenz.

VII. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen

Der Gesetzentwurf ist mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen, die die Bundesrepublik Deutschland abgeschlossen hat, vereinbar.

VIII. Gesetzesfolgen

1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

Durch die Klarstellungen sollen im Rahmen des bisherigen Prozesses aufgekommene Fragen beantwortet und Widersprüche beseitigt werden.

2. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Es fallen im Vergleich zu dem ursprünglichen Gesetz keine weiteren Haushaltsausgaben an.

3. Erfüllungsaufwand

3.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Für die Bürgerinnen und Bürger entsteht durch das Gesetz kein weiterer Erfüllungsaufwand. Durch die Einschränkung der Anzeigepflicht bei den Grundsteuerbefreiungen erfolgt eine Entlastung des betroffenen Adressatenkreises.

3.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Für die Wirtschaft entsteht durch das Gesetz kein weiterer Erfüllungsaufwand. Durch die Einschränkung der Anzeigepflicht bei den Grundsteuerbefreiungen erfolgt eine Entlastung des betroffenen Adressatenkreises.

3.3 Erfüllungsaufwand für die Verwaltung

Für die Finanzverwaltung entsteht durch das Gesetz kein weiterer Erfüllungsaufwand. Durch die Einschränkung der Anzeigepflicht bei den Grundsteuerbefreiungen erfolgt eine Entlastung bei der Bearbeitung durch die Finanzämter.

4. Weitere Kosten

Der Wirtschaft, einschließlich mittelständischer Unternehmen, entstehen keine direkten sonstigen Kosten.

Auswirkungen auf Einzelpreise und das Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherpreisniveau, sind nicht zu erwarten. Es wird eine aufkommensneutrale Reform der Grundsteuer angestrebt.

5. Weitere Gesetzesfolgen

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Lebenssituation von Frauen und Männern sind keine Auswirkungen erkennbar, die gleichstellungspolitischen Zielen zuwiderlaufen.

IX. Befristung

Die Regelungen sollen dauerhaft wirken, weshalb von einer Befristung abgesehen wird.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1

Zu Nummer 1 und 3

§ 25 und § 37

Die Vorschrift zur Behandlung von Miteigentumsanteilen nach dem Wohnungseigentumsgesetz passt systematisch besser in den § 37, weshalb § 25 Absatz 2 gestrichen und inhaltsgleich als neuer Absatz 3 in § 37 angefügt wird.

Zu Nummer 2

§ 29

Die Überschrift wird an den Inhalt der Vorschrift angepasst.

Zu Nummer 4

§ 38 Absatz 4 Satz 3

Durch den Verweis soll klargestellt werden, nach welcher der denkbaren Änderungsvorschriften ein vorgelegtes Gutachten im Rahmen des Grundsteuerwertbescheids berücksichtigt werden soll und dass der Grenzwert für die Durchführung der Wertfortschreibung in Höhe von 15 000 Euro bei einem durch ein Gutachten nachgewiesenen Wert nicht anzuwenden ist. Durch den direkten Verweis auf § 16 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 wird zudem klargestellt, dass das Gutachten nur für zukünftige Erhebungszeiträume der Besteuerung zu Grunde gelegt wird.

Zu Nummer 5

Zu Buchstabe a

§ 40 Absatz 4

Die derzeitige Formulierung in § 40 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 4 könnte dahingehend missverstanden werden, dass die Ermäßigung der Steuermesszahl nur dann gewährt wird, wenn während des gesamten Hauptveranlagungszeitraums die jeweiligen Voraussetzungen vorliegen. Die Ermäßigung soll allerdings auch dann für einzelne Erhebungszeiträume gewährt werden, wenn hierfür die Voraussetzungen zu Beginn des jeweiligen Erhebungszeitraums innerhalb des Hauptveranlagungszeitraums vorliegen. Die Gewährung der Ermäßigung für einzelne Erhebungszeiträume wird im neuen Absatz 8 geregelt und die Passagen in Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 4 werden deshalb gestrichen.

Zu Buchstabe b

§ 40 Absatz 5

Mit der Änderung von § 40 Absatz 5 wird erreicht, dass die Ermäßigung der Steuermesszahl auch solchen Genossenschaften oder Vereinen gewährt wird, deren Tätigkeit sich nicht ausschließlich auf die in § 5 Absatz 1 Nummer 10 Buchstabe a und b des Körperschaftsteuergesetzes beschriebenen Tätigkeiten beschränkt, weil sie beispielsweise einen partiell steuerpflichtigen Bereich im Rahmen der steuerunschädlichen 10 Prozent- oder 20 Prozent-Einnahmengrenze haben (§ 5 Absatz 1 Nummer 10 Satz 2 und 3 des Körperschaftsteuergesetzes) oder ihre Wohnungen an Nicht-Mitglieder vermieten. Es wird ebenfalls deutli-

cher formuliert, dass nur für Grundbesitz die ermäßigte Steuermesszahl gewährt wird, soweit dieser der begünstigten Tätigkeit zuzuordnen ist. Zur Klarstellung, dass sowohl Genossenschaften als auch Vereine nach § 5 Absatz 1 Nummer 10 des Körperschaftsteuergesetzes von der Körperschaftsteuer befreit sein müssen, um die ermäßigte Steuermesszahl zu erhalten, wird die Formulierung redaktionell angepasst.

Die Regelungen des § 40 Absatz 5 Satz 2 und 3 werden als allgemeines Erfordernis für die Absätze 3 bis 6 im neuen Absatz 8 geregelt und folglich in Absatz 5 gestrichen.

Zu Buchstabe c

§ 40 Absatz 8

Der neue § 40 Absatz 8 regelt für alle Ermäßigungen der Steuermesszahl gleichermaßen das Antragserfordernis. In Satz 3 wird klargestellt, dass dies im Rahmen der Abgabe einer Erklärung nach § 22 Absatz 1 erfolgen kann. Die Voraussetzungen müssen zu Beginn eines Erhebungszeitraums vorliegen. Dies ist nachzuweisen. Die Gewährung der Ermäßigung gilt dann zunächst fortlaufend für alle folgenden Erhebungszeiträume innerhalb des Hauptveranlagungszeitraums.

Relevante Änderungen im Rahmen der Steuermesszahlen sind entsprechend den allgemeinen Vorschriften des § 44 Absatz 2 anzuzeigen. Wird die Ermäßigung nach einem entsprechenden Antrag erstmalig gewährt, ist der Steuermessbetrag entsprechend § 42 Absatz 2 Nummer 1 und Absatz 3 Satz 2 Nummer 2 zu Beginn desjenigen Kalenderjahres neu zu veranlagern, zu dessen Beginn die Voraussetzungen erstmalig vorliegen. Entfallen die Voraussetzungen, erfolgt eine Neuveranlagung des Steuermessbetrags ohne entsprechende Ermäßigung gemäß § 42 Absatz 2 Nummer 1 und Absatz 3 Satz 2 Nummer 2 ab dem Beginn des auf den Wegfall der Voraussetzungen folgenden Kalenderjahres. Alternativ kann in den Fällen des § 46 eine Änderung des Steuermessbetrags zum Hauptveranlagungszeitpunkt erfolgen.

Zu Nummer 6

Zu Buchstabe a

§ 44 Absatz 1 Satz 1

Die bisher sehr umfangreiche Anzeigepflicht soll eingeschränkt werden, sodass nur noch die Fälle angezeigt werden müssen, die tatsächlich zu einer Änderung oder einem Wegfall der Steuerbefreiung führen. Dadurch wird das Verfahren vereinfacht.

Zu Buchstabe b

§ 44 Absatz 3

Durch den neuen Absatz wird ein Gleichklang mit der Regelung in § 22 Absatz 5 geschaffen und dadurch ein Widerspruch aufgelöst. Somit sind beide Anzeigen als Steuererklärungen im Sinne der Abgabenordnung qualifiziert.

Zu Nummer 7

§ 57 Absatz 1 Satz 3

Die Grundsätze des Reinertrags der Land- und Forstwirtschaft finden sich in § 30 Absatz 1. Mit der Änderung wird der Verweis korrigiert.

Zu Nummer 8

Zu Buchstabe a

§ 59 Absatz 4

Die Besonderheiten nach § 59 Absatz 4 bei der Anwendung von § 13 Absatz 4 werden durch einen Verweis auf das Landesgrundsteuergesetz angepasst und korrigiert.

Zu Buchstabe b

§ 59 Absatz 5

Absatz 5 betrifft die alte Rechtslage, sodass der Verweis auf die §§ 15 und 16 zu streichen ist.

Zu Buchstabe c

§ 59 Absatz 6

In der Aufzählung fehlen die Bescheide über die Zerlegung des Grundsteuermessbetrags nach altem Recht, die aber als Annex der Grundsteuermessbescheide auch keine Wirkung mehr entfalten können. Daher werden diese klarstellend in die Aufzählung mit aufgenommen. Bescheide über die Zerlegung des Grundsteuermessbetrags nach altem Recht werden somit kraft Gesetzes zum 31. Dezember 2024 mit Wirkung für die Zukunft aufgehoben.

Zu Artikel 2 (Inkrafttreten)

Dieser Artikel regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.

C. Ergebnis der Beteiligung im offiziellen Anhörungsverfahren

Das Ministerium für Finanzen hat für das Änderungsgesetz zum Landesgrundsteuergesetz das Anhörungs- und Beteiligungsverfahren durchgeführt. Fristende für eine Stellungnahme war der 13. Februar 2023. Parallel wurde der Gesetzentwurf auf dem Beteiligungsportal des Landes Baden-Württemberg veröffentlicht und konnte anschließend von den Bürgerinnen und Bürgern kommentiert werden. Zu den dortigen Kommentaren wurde eine gesonderte Stellungnahme durch das Ministerium für Finanzen abgegeben, die auf dem Beteiligungsportal veröffentlicht worden ist.

Der vorliegende Gesetzentwurf enthält gegenüber der Fassung, die in die Anhörung gegeben wurde, kleinere redaktionelle oder klarstellende Änderungen und Ergänzungen. Diese Änderungen führen zu keinem höheren Erfüllungsaufwand, weshalb eine erneute Anhörung nicht erforderlich ist.

Der Normenkontrollrat Baden-Württemberg wurde nach Maßgabe der VwV Regelungen zeitgleich zum Anhörungsverfahren beteiligt.

Daneben wurde auch der Normenprüfungsausschuss beteiligt. Die Anregungen zu einzelnen Punkten des Gesetzentwurfs wurden überwiegend und soweit aus fachlicher Sicht geboten berücksichtigt.

Auf die Einbindung des Landesbeauftragten für Datenschutz und der Landesbeauftragten für die Belange von Menschen mit Behinderung wurde aufgrund fehlender Relevanz der Änderungen in diesem Gesetz verzichtet.

Im Rahmen des offiziellen Anhörungsverfahrens wurden folgende Verbände und Institutionen angehört:

- Städtetag Baden-Württemberg (ST)
- Gemeindetag Baden-Württemberg (GT)
- Landkreistag Baden-Württemberg (LKrT)
- Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (vbw)

Der Städtetag, der Gemeindetag und der Landkreistag Baden-Württemberg haben als kommunale Landesverbände eine gemeinsame Stellungnahme abgegeben. Eine Zusammenfassung der jeweiligen Eingaben im Rahmen des Anhörungsverfahrens sowie eine Stellungnahme des Ministeriums für Finanzen hierzu erfolgt nachstehend:

1. Kommunalen Landesverbände – Städtetag, Gemeindetag und Landkreistag Baden-Württemberg (KLV)

Der Städtetag Baden-Württemberg, der Gemeindetag Baden-Württemberg und der Landkreistag haben zusammen als kommunale Landesverbände (KLV) eine Stellungnahme abgegeben.

Die KLV wünschen sich hinsichtlich der Gutachtenmöglichkeit in § 38 Absatz 4 des Landesgrundsteuergesetzes und dessen verfahrensrechtlicher Einordnung eine präzisere Klarstellung dahingehend, wann und mit welcher Wirkung ein eingereichtes Gutachten der Besteuerung zu Grunde gelegt wird. Insbesondere soll klargestellt werden, dass ein Gutachten nur für ein Steuerjahr gelten kann, welches im Zeitpunkt der Einreichung noch nicht begonnen hat.

Darüber hinaus wird angeregt, die Abrundungsregel zu Gunsten des Steuerpflichtigen bei Wohnungs- oder Teileigentum gesetzlich in § 24 des Landesgrundsteuergesetzes aufzunehmen: In der Feststellungserklärung können die Steuerpflichtigen die Grundstücksfläche auf volle Quadratmeter abrunden, wenn aufgrund der Eigentumsanteile eine ihnen zugerechnete Grundstücksfläche mit Nachkommastellen entstehen würde.

Stellungnahme

Die gewünschten Klarstellungen wurden in § 38 Absatz 4 des Landesgrundsteuergesetzes aufgenommen. Die Abrundungsregel zu Gunsten des Steuerpflichtigen, als allgemeiner Anwendungsgrundsatz, muss nicht gesetzlich verankert werden. Die Anregung kann aber im Rahmen der anstehenden Anpassung des Anwendungserlasses zur Verdeutlichung aufgegriffen werden.

2. Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (vbw)

Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (vbw) begrüßt die Tatsache, dass die Wertgrenze des § 16 Absatz 1 für die Nachweismöglichkeit nach § 38 Absatz 4 nicht gilt. Es wird angeregt, im Rahmen des § 38 Absatz 4 zu verdeutlichen, dass die Gutachterausschüsse zunächst angehalten werden können, ihre Festlegungen zu überprüfen.

Die Beschränkung des Kreises der privilegierten Wohnungsbaugenossenschaften wird als kritisch angesehen. Der vbw sieht keine sachlichen Gründe, warum nur die von der Körperschaftsteuer befreiten Genossenschaften in den Genuss der Messzahlreduzierung kommen. Daher plädiert der vbw für eine Erweiterung des Messzahlabschlags auf alle Wohnungsbaugenossenschaften.

Damit würde auch die Prüfung entfallen, ob eine Genossenschaft die im Körperschaftsteuergesetz festgelegten Grenzen im jeweiligen Veranlagungszeitraum erfüllt hat.

Stellungnahme

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgt durch die örtlichen Gutachterausschüsse als ortskundige Sachverständigengremien. Diese sind selbstständig und weisungsunabhängig. Es wird allgemein empfohlen, bei Zweifeln an den ermittel-

ten Werten sich zunächst mit dem zuständigen Gutachterausschuss in Verbindung zu setzen. In diesem Prozess prüfen diese regelmäßig auch die eigenen Festlegungen auf Konsistenz.

Die Unterscheidung zwischen den nicht steuerbefreiten Wohnungsbaugenossenschaften und den Wohnungsbaugenossenschaften, die von der Körperschaftsteuer befreit sind, beruht - anders als der vbw annimmt - auf einem sachlichen Differenzierungsgrund: Dieser liegt gerade in den restriktiven Voraussetzungen der Körperschaftsteuerbefreiung und den daraus folgenden engen Grenzen hinsichtlich der wirtschaftlichen Geschäftstätigkeit dieser Wohnungsbaugenossenschaften. Die Unterscheidung fügt sich nahtlos in die Privilegierung anderer Rechtsträger in § 40 Absatz 5 ein und dient damit auch explizit dem darin enthaltenen Zweck der günstigen Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Die wirtschaftliche Nutzung der Wohnungen unterliegt bei den nicht steuerbefreiten Wohnungsbaugenossenschaften keinen gesetzlichen Beschränkungen, weshalb es einer Erweiterung des Messzahlabschlags auf diese nicht bedarf. Eine solche Ausweitung wäre im Vergleich zu den anderen Privilegierungen sogar widersprüchlich.