

Antrag

des Abg. Stephen Brauer u. a. FDP/DVP

und

Stellungnahme

des Ministeriums für Finanzen

Situation der grün-schwarzen Grundsteuer im Jahr vor der Einführung

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,
die Landesregierung zu ersuchen,

I. zu berichten,

1. wie viele Einsprüche bis zum 31. Dezember 2023 bei den Finanzämtern eingegangen und welcher Quote dies im Verhältnis zu den ergangenen Bescheiden entspricht;
2. für welche Zwecke die Mitarbeiter auf den 500 Zusatzstellen aktuell eingesetzt werden und bis zu welchem Zeitraum diese zur Mitarbeit zur Verfügung stehen;
3. ob ihr die aktuellen Gerichtsverfahren in Rheinland-Pfalz und Bayern (zum Äquivalenzmodell) bekannt sind und welche Schlüsse sie, angesichts des enormen Stellenwerts des Bodenwerts innerhalb der Grundsteuerbemessung im hiesigen Modell, hieraus für Baden-Württemberg ableitet;
4. in welchem Verfahrensstand die Klagen gegen die Grundsteuermessbescheide bzw. die Grundsteuer an sich in Baden-Württemberg sich befinden und wann sie mit einer Entscheidung rechnet;
5. ob sich bereits geklärt hat, wann und in welcher Form sie den Städten und Gemeinden eine Vergleichsrechnung zur Verfügung stellt, und wenn ja, mit welchem Ergebnis;
6. welchen Anteil die Grundsteuer B im Durchschnitt an den jährlichen Einnahmen der Städte und Gemeinden jeweils in den Jahren 2019 bis 2023 hatte;

7. wer bzw. welche Organisationen in Bund und Land im Zuge der Diskussionen um die neue Grundsteuer das Versprechen einer aufkommensneutralen Umsetzung abgegeben hat;
8. welche Rechtsverbindlichkeit diese Aussagen für eine Kommune in der konkreten Umsetzung bzw. der Festlegung der Grundsteuer-Hebesätze hat;
9. wie und in welcher Weise sie sich bei der Abfassung der Leitlinien für die Gutachterausschüsse mit welchen Fachleuten und Institutionen beraten hat;
10. ob sie an diesen Leitlinien nach der Ausgabe noch etwas textlich veränderte bzw. Auslegungshinweise gab;
11. wie sie die Justiziabilität der Gutachterentscheidungen zu Bodenwerten heute einschätzt;
12. wie sie durch die unterschiedliche Handhabung vergleichbarer Sachverhalte durch unterschiedliche Gutachterausschüsse die Gleichmäßigkeit der Besteuerung gewahrt sieht;
13. wie sie die Aussage bewertet, dass dadurch die Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg nicht für eine landesrechtliche flächendeckende Steuerbemessungsgrundlage herangezogen werden können, auch unter dem Aspekt, dass diese nur mit Mühe und hohen Kosten verändert werden kann;

II.

1. mit den Gutachterausschüssen in den Dialog zu treten und so aktiv die Probleme mit der Grundsteuer anzugehen;
2. den Problemen mit den Bodenrichtwertzonen Rechnung zu tragen, z. B. durch die Einrichtung einer zentralen Ombudsstelle oder Ombudsstellen auf Landkreisebene.

30.1.2024

Brauer, Bonath, Fischer, Dr. Schweickert, Haußmann,
Dr. Rülke, Fink-Trauschel, Dr. Jung, Hoher, Dr. Timm Kern,
Haag, Reith, Heitlinger FDP/DVP

Begründung

Die grün-schwarze neue Grundsteuer befindet sich im Jahr vor der Einführung. Dieses Jahr konkretisiert sich die zukünftige Grundsteuerbelastung für die Eigentümer durch Festsetzung des Hebesatzes durch ihre Stadt oder Gemeinde. Es herrscht eine große Unsicherheit, ob die versprochene Aufkommensneutralität auch in ihrer Kommune umgesetzt wird, denn die betraglich meist deutlich höheren Bodenwertbescheide ließen bei ausbleibender Anpassung der Hebesätze eine mehrfach höhere Steuerforderung befürchten. Fakt ist, dass viele Kommunen unter den hohen Kosten ächzen, die die einzig berechenbare Einnahmequelle Grundsteuer für Erhöhungen sehr attraktiv erscheinen lässt. Die Landesregierung hat zugesagt, zu veröffentlichen, bei welchem Hebesatz die Aufkommensneutralität in der jeweiligen Gemeinde umgesetzt wäre.

Immer noch erreichen uns Berichte, wonach es große Differenzen von Eigentümern und Gutachterausschüssen über den Zuschnitt der einzelnen Bodenwertzonen gibt. Insbesondere werden oft etwa unbebaubare Grundstücksteile mit dem gleichen Wert wie bebaubare bewertet, während sich die Bauherren mit der örtlichen Baurechtsbehörde um kleinere Bauten streiten. Es zeigt sich immer mehr: Die eh-

renamtlichen Gutachterausschüsse sind kaum geeignet, eine steuerliche Bemessungsgrundlage herzustellen. Die von der Landesregierung zur Verfügung gestellten Leitlinien reichen nicht aus, um Zweifelsfälle korrekt und vor allem landesweit einheitlich zu lösen, wodurch Ungleichbehandlungen zum Teil zwischen Nachbargemeinden entstehen. Der Verweis der Landesregierung auf die örtliche Zuständigkeit ist hier zu wenig, schließlich ist das eine Landessteuer, auch wenn das Aufkommen den Städten und Gemeinden zufließt. Es fehlt an klaren Richtlinien und an einer zentralen Stelle, die solche Streitigkeiten aufzulösen hilft. Die Antragsteller fordern, eine solche einzurichten.

Stellungnahme

Mit Schreiben vom 22. Februar 2024 Nr. FM3-S 3000-4/18 nimmt das Ministerium für Finanzen im Einvernehmen mit dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen zu dem Antrag wie folgt Stellung:

*Der Landtag wolle beschließen,
die Landesregierung zu ersuchen,*

I. zu berichten,

1. wie viele Einsprüche bis zum 31. Dezember 2023 bei den Finanzämtern eingingen und welcher Quote dies im Verhältnis zu den ergangenen Bescheiden entspricht;

Zu 1.:

Hierzu liegen keine belastbaren Zahlen vor, da die Bearbeitung der Erklärungen und die rechtzeitige Zurverfügungstellung der Grundsteuermessbescheide für die Kommunen Vorrang hat.

2. für welche Zwecke die Mitarbeiter auf den 500 Zusatzstellen aktuell eingesetzt werden und bis zu welchem Zeitraum diese zur Mitarbeit zur Verfügung stehen;

Zu 2.:

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden in den Grundstückswertstellen der Finanzämter des Landes eingesetzt und sind dort neben begleitenden Verwaltungsaufgaben in erster Linie für die Festsetzung der Grundsteuerwerte sowie der Grundsteuermessbeträge für die rund 5,7 Millionen wirtschaftlichen Einheiten in Baden-Württemberg zuständig. Sie stehen den Grundstückswertstellen solange zur Verfügung, bis die Arbeiten für die Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2022 bzw. die Hauptveranlagung auf den 1. Januar 2025 abgeschlossen sind.

3. ob ihr die aktuellen Gerichtsverfahren in Rheinland-Pfalz und Bayern (zum Äquivalenzmodell) bekannt sind und welche Schlüsse sie, angesichts des enormen Stellenwerts des Bodenwerts innerhalb der Grundsteuerbemessung im hiesigen Modell, hieraus für Baden-Württemberg ableitet;

Zu 3.:

Sowohl die Entscheidungen des Finanzgerichts Rheinland-Pfalz als auch der Beschluss des Finanzgerichts Nürnberg betreffen Einzelfälle, über die zunächst im einstweiligen Rechtsschutz entschieden wurde. Die Entscheidungen des Finanzgerichts Rheinland-Pfalz betreffen das Bundesmodell, der Beschluss des Finanzgerichts Nürnberg das Landesmodell von Bayern, das sich als reines Flächenmodell grundlegend vom modifizierten Bodenwertmodell Baden-Württembergs un-

terscheidet. Das Ministerium für Finanzen wird die Entscheidungen in der Hauptsache auf ihre Entscheidungserheblichkeit hin überprüfen. Mit Blick auf die Unterschiedlichkeit der Modelle dürfte die Relevanz von Entscheidungen zu anderen Modellen für das Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg (LGrStG) jedoch begrenzt sein.

4. in welchem Verfahrensstand die Klagen gegen die Grundsteuermessbescheide bzw. die Grundsteuer an sich in Baden-Württemberg sich befinden und wann sie mit einer Entscheidung rechnet;

Zu 4.:

Betreffend das LGrStG sind derzeit beim Finanzgericht Baden-Württemberg zwei Musterklagen gegen Grundsteuerwertbescheide anhängig. Daneben gibt es Verfahren im vorläufigen Rechtsschutz und verschiedene Klagen von meist nicht vertretenen Steuerpflichtigen. Diese Klageverfahren ruhen mit Blick auf die Musterklagen oder werden voraussichtlich noch ins Ruhen gebracht.

Bislang ist noch kein Termin zu einer mündlichen Verhandlung bestimmt worden. Es ist derzeit noch nicht absehbar, wann mit einer Entscheidung in erster Instanz gerechnet werden kann.

5. ob sich bereits geklärt hat, wann und in welcher Form sie den Städten und Gemeinden eine Vergleichsrechnung zur Verfügung stellt, und wenn ja, mit welchem Ergebnis;

Zu 5.:

Grundsätzlich fällt die Festlegung der Hebesätze in die kommunale Selbstverwaltung.

Das Ministerium für Finanzen beabsichtigt jedoch, bis Mitte 2024 entsprechende Informationen für die Bürgerinnen und Bürger im Internet zu veröffentlichen, um für Transparenz zu sorgen. Bis dahin steht voraussichtlich eine statistisch belastbare Zahl von Grundsteuermessbescheiden je Kommune zur Verfügung. Einzelheiten zur Darstellung der Hebesätze werden in Abstimmung mit den Ländern noch geklärt. Vor einer Veröffentlichung ist eine Information der kommunalen Landesverbände geplant.

6. welchen Anteil die Grundsteuer B im Durchschnitt an den jährlichen Einnahmen der Städte und Gemeinden jeweils in den Jahren 2019 bis 2023 hatte;

Zu 6.:

Der Anteil der Grundsteuer B an den Gesamteinnahmen der Kommunen in Baden-Württemberg in den Jahren 2019 bis 2022 ergibt sich aus nachstehender Tabelle. Die Werte für das Jahr 2023 liegen noch nicht vor.

Jahr	Summe Einnahmen in Euro	Grundsteuer B in Euro	Anteil in %
2019	37 533 102 896	1 740 466 732	4,6
2020	38 705 513 390	1 797 577 057	4,6
2021	39 888 495 648	1 848 938 146	4,6
2022	42 466 842 117	1 895 097 134	4,5

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

7. wer bzw. welche Organisationen in Bund und Land im Zuge der Diskussionen um die neue Grundsteuer das Versprechen einer aufkommensneutralen Umsetzung abgegeben hat;

8. welche Rechtsverbindlichkeit diese Aussagen für eine Kommune in der konkreten Umsetzung bzw. der Festlegung der Grundsteuer-Hebesätze hat;

Zu 7. und 8.:

Die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer ist eine Angelegenheit der kommunalen Selbstverwaltung. Die Kommunen bestimmen in eigener Zuständigkeit und Verantwortung, ob von dem in ihrem Gebiet liegenden Grundbesitz Grundsteuer erhoben werden soll. In ihrer Verantwortung liegt auch die Entscheidung über die Höhe des Hebesatzes. Dieses Hebesatzrecht ist in Artikel 106 Absatz 6 Satz 2 des Grundgesetzes garantiert. Die kommunalen Landesverbände haben sich in der Vergangenheit zur Aufkommensneutralität im Rahmen der Reform bekannt.

9. wie und in welcher Weise sie sich bei der Abfassung der Leitlinien für die Gutachterausschüsse mit welchen Fachleuten und Institutionen beraten hat;

Zu 9.:

Die Bodenrichtwertleitlinien enthalten eine Hilfestellung für die Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg zur Ermittlung der Bodenrichtwerte für den Hauptfeststellungszeitpunkt zum 1. Januar 2022. Die Bodenrichtwertleitlinien wurden allen Gutachterausschüssen zur Verfügung gestellt. Die Erarbeitung fand unter Beteiligung der Zentralen Geschäftsstelle für Grundstückswertermittlung beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg sowie mit Unterstützung des Gemeinde- und Städtetags statt. Diese wiederum wurden von Praktikerinnen und Praktikern aus den Städten und Gemeinden unterstützt.

10. ob sie an diesen Leitlinien nach der Ausgabe noch etwas textlich veränderte bzw. Auslegungshinweise gab;

Zu 10.:

Die Bodenrichtwertleitlinien 2022 wurden weder textlich verändert noch gab es Auslegungshinweise dazu.

11. wie sie die Justiziabilität der Gutachterentscheidungen zu Bodenwerten heute einschätzt;

Zu 11.:

Die für die Bodenrichtwertzonen festgestellten Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss beschlossen, stellen aber keine Verwaltungsakte dar. Die Übertragung der Ermittlung von Bodenrichtwerten auf eine außerhalb der Steuerverwaltung eingerichtete Stelle beruht darauf, dass den Gutachterausschüssen aufgrund ihrer besonderen Sach- und Fachkenntnis und ihrer größeren Ortsnähe sowie der in hohem Maße von Beurteilungs- und Ermessenserwägungen abhängigen Wertfindung eine vorgreifliche Kompetenz bei der Feststellung eines Bodenrichtwerts zukommt.

Bodenrichtwerte sind im Rahmen der vom Gesetzgeber beabsichtigten Typisierung und Vereinfachung für die Beteiligten im Steuerrechtsverhältnis verbindlich und einer gerichtlichen Überprüfung regelmäßig nicht zugänglich.

Nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs würde der mittels der Typisierung vom Gesetzgeber angestrebte Vereinfachungseffekt verloren gehen, wenn bei der Rechtsüberprüfung einer solchermaßen vorgenommenen Bewertung über die richtige Höhe der Bodenrichtwerte gestritten würde. Die Steuerpflichtigen haben nur Anspruch auf eine Wertermittlung, die dem typisierenden Verfahren entspricht, nicht

jedoch auf den Ansatz eines anderen, von ihnen für richtiger gehaltenen Bodenrichtwerts, der dem des öffentlich bekannt gemachten nicht entspricht.

Sind Eigentümerinnen und Eigentümer mit dem für ihr Grundstück ermittelten Bodenrichtwert nicht einverstanden, stehen ihnen dennoch folgende Möglichkeiten offen:

Sie können sich direkt mit ihren Einwänden an den jeweiligen Gutachterausschuss wenden. Der Gutachterausschuss geht den Hinweisen nach und nimmt auch Verbesserungen vor, wenn diese gerechtfertigt sind. Sollte der Gutachterausschuss an dem Bodenrichtwert festhalten und eine Eigentümerin oder ein Eigentümer mit dieser Entscheidung weiterhin nicht einverstanden sein, kann sie oder er ein qualifiziertes Gutachten nach § 38 Absatz 4 LGrStG über den Wert des Grund und Bodens des individuellen Grundstücks erstellen lassen. Sind die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt, wird dieser Wert der Besteuerung zugrunde gelegt.

12. wie sie durch die unterschiedliche Handhabung vergleichbarer Sachverhalte durch unterschiedliche Gutachterausschüsse die Gleichmäßigkeit der Besteuerung gewahrt sieht;

Zu 12.:

Die Bodenrichtwerte sind von den unabhängigen Gutachterausschüssen nach anerkannten Bewertungsmethoden anhand der gesetzlichen Vorgaben aus dem Baugesetzbuch und der Immobilienwertermittlungsverordnung zu ermitteln. Nach § 15 Absatz 3 Immobilienwertermittlungsverordnung sind die Bodenrichtwertzonen so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen. Dies steht in Einklang mit der gesetzgeberischen Befugnis zu Typisierung und Pauschalierung. Es ist daher davon auszugehen, dass die in einer Bodenrichtwertzone befindlichen Grundstücke grundsätzlich innerhalb der gesetzlichen Spanne liegen. Wie die unverbindlichen Bodenrichtwertleitlinien zeigen, gibt es verschiedene Verfahren, die zum richtigen Ergebnis führen. Darüber hinaus bleibt die Gleichmäßigkeit bei der Bewertung schon allein dadurch gewahrt, dass ein Gutachterausschuss immer für ein oder mehrere gesamte Gemeindegebiete zuständig ist.

13. wie sie die Aussage bewertet, dass dadurch die Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg nicht für eine landesrechtliche flächendeckende Steuerbemessungsgrundlage herangezogen werden können, auch unter dem Aspekt, dass diese nur mit Mühe und hohen Kosten verändert werden kann;

Zu 13.:

Die Verwendung der Bodenrichtwerte für steuerliche Zwecke ist nicht neu. Die Heranziehung von Bodenrichtwerten hat sich sowohl im Rahmen der Grundbesitzbewertung für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie der Grunderwerbsteuer in langjähriger Praxis bewährt. Bodenrichtwerte sind gemäß § 196 Absatz 1 Satz 6 Baugesetzbuch für steuerliche Zwecke durch öffentlich-rechtlich eingerichtete Gutachterausschüsse zu ermitteln. Sie sind öffentlich bekannt zu geben und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Der Bundesfinanzhof hat wiederholt für diese Bereiche des Steuerrechts festgestellt, dass es sich dabei um eine „verfassungsrechtlich unbedenkliche typisierende Bewertungsmethode“ handle.

Das Bundesverfassungsgericht gesteht dem Gesetzgeber einen weiten Gestaltungsspielraum zu. Dem Gesetzgeber steht es frei, bestimmte Bewertungsparameter typisierend festzulegen und deren Rechtsverbindlichkeit bei der Bewertung von Grundbesitz anzuordnen, solange die Grenzen der Typisierung eingehalten sind.

II.

- 1. mit den Gutachterausschüssen in den Dialog zu treten und so aktiv die Probleme mit der Grundsteuer anzugehen;*

Zu 1.:

Die Finanzverwaltung befindet sich in einem guten Austausch mit den Gutachterausschüssen, insbesondere über die Zentrale Geschäftsstelle für Grundstückswertermittlung beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg. Darüber hinaus wurden den Gutachterausschüssen die Bodenrichtwertleitlinien als Hilfestellung zur Ermittlung der Bodenrichtwerte für den Hauptfeststellungszeitpunkt zum 1. Januar 2022 zur Verfügung gestellt.

- 2. den Problemen mit den Bodenrichtwertzonen Rechnung zu tragen, z. B. durch die Einrichtung einer zentralen Ombudsstelle oder Ombudsstellen auf Landkreisebene.*

Zu 2.:

Wie bereits in der Antwort zu Frage 6 der Drucksache 17/5851 dargelegt, prüft das Ministerium für Finanzen regelmäßig die Notwendigkeit entsprechender Anpassungen. Derzeit besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf.

Dr. Bayaz

Minister für Finanzen