Gemeinde Damnatz

Mitteilungsvorlage (öffentlich) (22/292/2012)	
Datum:	Dannenberg (Elbe), 21.05.2012
Sachbearbeitung:	Herr Maatsch , FD Steuern und Abgaben

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	TOP
Rat der Gemeinde Damnatz	26.06.2012	Kenntnisnahme	

Sachstand der Grundsteuerreform

Der augenblickliche Sachstand der Grundsteuerreform ist zusammenfassend im nachstehenden Beitrag des NSGB dargestellt. Demnach befinden sich eine Auswahl von Grundsteuerdaten aus 43 Gemeinden, sowie die Daten der Stadt Potsdam, mit insgesamt 24.480 Stichprobendaten, zurzeit in der Probeberechnung.
Die Probeberechnung wird durchgeführt für die 3 verschiedenen Reformmodelle. Dabei sollen für jedes Modell auch die Bürokratie- und Verwaltungskosten ermittelt werden. Sollte es zwischen den Ländern nicht zu einer Einigung auf ein gemeinsames Modell kommen, wird vermutlich eine Verlagerung der Gesetzgebungskompetenz auf die Länderebene zur Diskussion stehen.
Als Startzeitpunkt für die Umsetzung der Grundsteuerreform wird momentan der 1.1.2014 für realistisch gehalten.

078. Reform der Grundsteuer, aktueller Sachstand

Wir informierten zuletzt mit 90/2011 Über den Diskussionsstand i. S. Reform der Grundsteuer. Wir haben vom Nds. Finanzministerium zum aktuellen Sachstand die nachfolgende Information erhalten:

A. Verfahrensstand

Die Ausgestaltung der Grundsteuer in Deutschland unterliegt insbesondere aufgrund der Einheitswerte, welche die Wertverhältnisse vom 01.01.1964 (bzw. vom 01.01.1935 in den neuen Ländern) zugrunde legen, massiven verfassungsrechtlichen Zweifeln (Verfassungsbeschwerde 2 BvR 287/11). Die von der FMK eingesetzte länderoffene Arbeitsgruppe hat am 27.01.2011 folgende drei Reformmodelle vorgestellt:

1. Verkehrswertmodell (VWM)

(erarbeitet von Berlin, Bremen, **Niedersachsen**, Schleswig-Holstein, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Brandenburg und Rheinland-Pfalz)

Dieses Modell knüpft für die Bemessung der Grundsteuer an den **Verkehrswert** als Richtschnur und Indikator der Leistungsfähigkeit an. Individuelle Grundstücksdaten (Lage, Grundstücksgröße, Grundstücksart, Wohn-/Nutzfläche, Baujahr) werden automationsgestützt mit amtlichen Vergleichsdaten aus Verkäufen verknüpft, um daraus den „Verkehrswert" eines Grundstückes kostengünstig zu ermitteln. Basis der Wertermittlung ist das in den Finanzämtern, Katasterverwaltungen und Gutachterausschüssen der Länder bereits vorhandene Datenmaterial. Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke und Gebäude werden in die Wertermittlung einbezogen.

Grundsätzliche Verschiebungen z.B. zwischen der Wohn- und der Gewerbenutzung können mittels Messzahlen gesteuert werden. Diese wären ebenso für politische Lenkungsmaßnahmen geeignet (z.B. nachhaltige Flächeninanspruchnahme, „Baulückenbesteuerung").
Zum Erhalt der Aufkommensneutralität wird die Reduzierung der Hebesätze erforderlich sein.

Das Verkehrswertmodell ist verfassungskonform, steuersystematisch stimmig („1 Wirtschaftsgut – 1 Wert") und stimmt mit seinem Wert-orientierten Ansatz mit der überwiegenden Zahl der Grundsteuersysteme in Europa überein.
Hinweis: Selbst Russland und China streben verkehrswertorientierte Systeme an!

2. Wertunabhängiges Modell (WUM)

(erarbeitet von Hessen, Bayern [Baden-Württemberg zieht nach dem Regierungswechsel grundsätzlich eine Orientierung am Verkehrswertmodell vor])

Die Grundsteuer soll **wertunabhängig** ausgestaltet werden. Das Modell basiert auf der Übertragung des gebührenrechtlichen Äquivalenzprinzips auf die Grundsteuer. Bürger und Unternehmen sollen über die Grundsteuer an den nicht individuell zurechenbaren Infrastrukturkosten der Kommune beteiligt werden. Bemessungsgrundlage sind die Flächen von Grundstück und Gebäude, weil dies die Parameter für die Inanspruchnahme kommunaler Leistungen seien und sie unmittelbar den Aufwand der kommunalen Infrastruktur beeinflussen sollen. Die Flächen der Gebäude werden zur Vereinfachung aus der geschätzten Geschosszahl nach der Gebäudehöhe und der Grundfläche ermittelt. Für die ermittelten Flächen gelten **bundeseinheitlich sogenannte Äquivalenzzahlen**, die sich jedoch nicht systematisch aus der jeweiligen Inanspruchnahme öffentlicher Leistungen ergeben, sondern lediglich rechnerisch ermittelt wurden, um die Vorgabe der Aufkommensneutralität zu erreichen.
Der Grundstückswert wird nicht berücksichtigt.

Das von HE und BY angestrebte Verfahren wird nur noch in 3 Staaten des ehemaligen Ostblocks praktiziert (Slowakei, Polen und Tschechien), da bei Einführung der Grundsteuer wegen der vorhergehenden sozialistischen Wirtschaftsordnung Marktdaten nicht vorhanden waren.

3. Gebäudewertunabhängiges Kombinationsmodell (KOM)

(erarbeitet von Thüringen)
Das Kombinationsmodell ist **weit überwiegend ebenfalls ein wertunabhängiges** Modell, allerdings werden Grund und Boden mit dem **Bodenrichtwert** berücksichtigt, der auch Bestandteil des Verkehrswertmodells ist. Dies wirkt sich jedoch nur im Umfang von etwa 20 % auf die Grundsteuer aus. Die Gebäudegrundfläche soll mit nutzungsabhängigen Äquivalenzzahlen besteuert werden (zu Äquivalenzzahlen siehe Kritik beim WUM).

Land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen werden nicht besteuert, da die Erschließungs- und Infrastrukturleistungen bei diesen Flächen vernachlässigbar seien.

Ähnliche „Misch-Modelle" gibt es in einigen Staaten des ehemaligen Ostblocks, die mit der wenigstens teilweisen Berücksichtigung von Marktdaten versucht haben, sich der ökonomischen Realität zu nähern.

Beide wertunabhängigen Modelle begegnen massiven verfassungs- und steuerrechtlichen Zweifeln, u. a. da sie ohne systematische Ableitung der angeblichen Äquivalenz die Grenze zwischen Steuer und Gebühr verwischen; das Kombinationsmodell ist zudem auch EU-rechtlich bedenklich, da mit der Nichtbesteuerung von Land- und Forstwirtschaft eine unzulässige Subventionierung vorliegen dürfte.

B. Verprobung der Reformmodelle (FMK-Beschluss vom 27.01.2011)

Die FMK hat beschlossen, unter Hinzuziehung des Statistischen Bundesamtes (DESTATIS) eine Verprobung aller Reformmodelle durchzuführen. Zum Zwecke der Stichprobenbestimmung und Fallauswahl (42 + x Gemeinden) wurden DESTATIS von allen Ländern die Einheitswertdaten zum Jahreswechsel elektronisch übermittelt. Die hierzu erforderliche gesetzliche Grundlage ist mit dem Beitreibungsrichtlinie-Umsetzungsgesetz im Dezember 2011 geschaffen worden.

DESTATIS hat aus den Einheitswertdaten zwischenzeitlich 43 Gemeinden sowie eine Sonderverprobung der Stadt Potsdam ermittelt. Dabei wurde eine Auswahl nach Ländern, Siedlungstypen und Steuerkraftgruppen vorgenommen. Aus diesen Gemeinden werden **insgesamt 24.480 Stichproben zu unterschiedlichen Grundstücks- und Gebäudearten** gezogen, die eine **Tendenzaussage der Auswirkungen der jeweiligen Reformmodelle** zulassen dürften.
Für die Verprobung wurde ein einheitliches **Verprobungsdatenblatt** erstellt. Die Bearbeiter der Finanzämter, die von der Verprobung betroffen sind, werden Anfang März in einer bundeseinheitlichen **Auftaktschulung** in Münster in dieses Verprobungsdatenblatt und die technische Umsetzung eingewiesen. Danach wird mit der Verprobung der ausgewählten Gemeinden begonnen.
Schon jetzt ist absehbar, dass jedes Reformmodell Gewinner und Verlierer haben wird, ja haben muss, anderenfalls wäre kein Anlass für eine Reform gegeben.

C. Administrationskosten der Reformmodelle (FMK-Beschluss vom 27.01.2011)

Für jedes Reformmodell sollen die **Bürokratiekosten** sowie die **Verwaltungskosten** ermittelt werden. Hierzu wurde eine Unterarbeitsgruppe „Administration" gebildet.

Bisher wurden die Kostenermittlungen anhand der Arbeitsschritte, Fallzahlen und Zeitwerte für die **Einführung der jeweiligen Modelle** vorbereitet. Die Arbeitsschritte etc. für den **laufenden Betrieb** der Modelle werden zurzeit ermittelt. Möglicherweise ergeben sich durch die anstehenden Verprobungen zusätzliche Erkenntnisse über den zu erwartenden Aufwand.

Wegen der ausschließlichen/weitgehenden Ausrichtung am Flächenmaßstab könnten die wertunabhängigen Modelle zunächst in der Einführungsphase kosten-günstiger sein. Da dieser Kosteneffekt jedoch auf einer aus hiesiger Sicht verfassungsrechtlich nicht haltbaren Vereinfachung beruht, erscheint dieser Ansatz schon allein aus diesem Grund nicht vertretbar. Zudem ermöglicht das Verkehrswert-modell Synergieeffekte, soweit der danach ermittelte Grundstückswert auch für andere steuerliche Zwecke und ggf. auch für außersteuerliche Zwecke (z.B. Beleihungs- oder Versicherungswert) herangezogen wird. **Dies ist in Niedersachsen bereits erfolgreich für** die Bedarfsbewertung der Ein- und Zweifamilienhäuser im Rahmen der **Erbschaftsteuer der Fall.** Durch die zusätzliche Ermittlung eines gesonderten Steuerwerts allein für die Grundsteuer (wie HE, BY, TH) entstünden vermeidbare Mehrkosten.

D. Durchführung der Grundsteuerreform

Da alle Reformmodelle auf den Daten der Katasterverwaltung aufbauen, ist es erforderlich, dass der Datenverbund mit der Katasterverwaltung bundesweit gewährleistet ist (ALKIS [Amtliches Liegenschaftskataster], 3-D-Gebäudemodelle).

Kommt es zwischen den Ländern nicht zu einem weitgehenden Einvernehmen über ein Reformmodell, wird erneut die Rückholung der Gesetzgebungskompetenz der Grundsteuer auf die Länder diskutiert werden. Dies wurde von den Ländern Hessen und Bayern bereits in der Vergangenheit angestrebt; nicht ohne Grund, denn in der Folge würde man die Grundsteuer dem bundesstaatlichen Finanzausgleich entziehen können, was sich in der Tendenz nachteilig für strukturschwächere Flächen-Länder auswirken würde. Auch wirtschaftlich und verwaltungstechnisch ist eine Zersplitterung in 16 Grundsteuer-Landesgesetze nicht sinnvoll.

Nach der Durchführung der Verprobung im Jahr 2012, der politischen Entscheidung für ein Reformmodell und dem anschließenden Gesetzgebungsverfahren ist ein früherer Startzeitpunkt als **01.01.2014** für die Umsetzung der Grundsteuerreform aus hiesiger Sicht nicht realistisch.

ED-NSGB Nr. 078/12 vom 23.02.2012 - Az. 22 30 02-er

Die Verwaltung wird über die weitere Entwicklung berichten.