

DSTG-Stellungnahme

Entwurf der Landesregierung Baden-Württemberg eines „Gesetzes zur Umsetzung des Landesgrundsteuergesetzes und zur Einführung eines gesonderten Hebesatzrechts zur Mobilisierung von Bauland“

Zum Gesetzentwurf nimmt die Deutsche Steuer-Gewerkschaft wie folgt Stellung:

1. Zu Artikel 1 Nr. 3 Buchst. b (§ 38 Abs. 4 -neu-):

Die DSTG betrachtet die geplante Einführung einer antragsgebundenen Individualwertfeststellung sehr skeptisch.

Unserer Auffassung nach wird ohne Not die plausible Typisierung in § 38 Abs. 1 zur Disposition gestellt. Typisierung bedeutet doch gerade, dass von individuellen Wertfeststellungen Abstand zu nehmen ist, ganz im Sinne einer leichteren Administrierbarkeit und auch einer breiten Akzeptanz innerhalb der Grundstückseigentümer.

Zwar soll die Einzelnachweismöglichkeit nur über ein „qualifiziertes“ Gutachten möglich werden, was durch eine vorgegebene Profilierung des Gutachters erreicht werden soll (§ 38 Abs. 4 Satz 2). Eine solche Profilierung ist unseres Erachtens nach jedoch selbstverständlich und stellt keine besondere Hürde dar.

Wir befürchten, dass das geplante Individualverfahren nicht nur in Einzelfällen beantragt wird, sondern § 38 Abs. 4 insbesondere bei großflächigen Grundstücken und bei Geschäfts- und Gewerbegrundstücken eine Einladung zu einem strukturellen Herunterrechnen des Bodenrichtwertes führen wird. Wir sehen sehr wohl, dass eine 30-Prozent-Hürde zu überschreiten ist. Trotzdem wird es zu zahlreichen strukturellen Wertminderungsvorschlägen durch Gutachter kommen, z. B. nur eine eingeschränkte Grundstücksnutzung, die Einteilung in Vorder- und in Hinterland, Kontaminationen, Lärmeinflüsse, Emissionen etc.

Zudem entwertet jedes Individualgutachten die Bodenrichtwerte i. S. von § 196 BauGB, weil ja der Vortrag des Antragstellers sinngemäß lautet: „Der Bodenrichtwert ist falsch“. Dieses negative Signal hätte rasch Auswirkung auf andere Grundstückseigentümer, die sich dann ebenfalls gegen die Bodenrichtwerte wehren

werden. Ein abweichendes Individualgutachten spräche sich in einer kleineren und mittleren Kommune sofort herum. Die Akzeptanz der Arbeit des Finanzamts wäre schnell in Frage gestellt, insbesondere wenn darüber auch noch öffentlich berichtet werden würde.

Es kommt hinzu, dass ein Gutachter – so qualifiziert er sein möge – ebenfalls nur auf Schätzungen angewiesen ist. Theoretisch kann es doch gar nicht sein, dass er andere Werte hat, es sei denn die Bodenrichtwerte liegen völlig daneben. Dann stünde aber das ganze Bewertungsverfahren für eine Kommune auf tönernen Füßen. Die Stoßrichtung eines Gutachters muss doch dann darin liegen, strukturelle Wertminderungen des Grundstücks vorzutragen, die seiner Auffassung nach einen Abschlag rechtfertigen. Dies stellt aber das leichtgängige Typisierungsverfahren auf den Kopf. Das Verfahren des § 38 ist eben ein typisierendes Bodenrichtwertverfahren, aber kein individuelles Verkehrswertverfahren.

Wir schlagen daher vor, Absatz 4 nur für die Fälle des § 38 Abs. 3 Anwendung finden zu lassen, wenn nämlich kein Bodenrichtwert ermittelt wurde.

Sollte es bei der Einführung des Absatz 4 bleiben, sollte ausdrücklich eine Zurückweisungsmöglichkeit des Gutachtens durch die Finanzbehörde normiert werden, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass das Gutachten zu einer unzutreffenden Bewertung führen kann. Die vorgesehene Formulierung „kann angesetzt werden“ lässt der Finanzbehörde keinen Anwendungsspielraum, da gemeint ist ein „muss angesetzt werden“. Ein solcher Anwendungsautomatismus muss unserer Ansicht nach vermieden werden. Zwar spricht die Gesetzesbegründung davon, dass das Gutachten „grundsätzlich“ angewendet werden soll; diese Einschränkung kommt jedoch im Gesetzeswortlaut nicht so zum Ausdruck.

Unseres Erachtens sollte noch gesetzgeberisch klargestellt werden, dass die Beauftragung eines Gutachters in jedem Stadium des Verfahrens – Feststellungsverfahren, außergerichtliches Rechtsbehelfsverfahren, finanzgerichtliches Verfahren – auf Kosten des Grundstückseigentümers zu erfolgen hat.

2. Zu Artikel 1 Nr. 6 (§ 50 a -neu-):

Die DSTG begrüßt die Schaffung einer Ermächtigungsgrundlage zur Einführung eines gesonderten Hebesatzrechts für baureife Grundstücke (sogenannte Grundsteuer „C“). Kommunen müssen eine Grundsteuer „C“ nicht einführen. Aber sie sollten ein solches Instrument in die Hand bekommen. Mit einer Grundsteuer „C“ könnte mittelbar Einfluss auf einen zu knappen Wohnungsmarkt genommen werden, indem im Falle der Nichtbebauung eine höhere Grundsteuer anfällt. Dies

würde sicherlich nicht in allen Fällen der Baureife verfangen, dürfte aber den einen oder anderen Eigentümer doch zu Überlegungen veranlassen. Die Wirkung ist natürlich abhängig von der Höhe des gesonderten Hebesatzes. Es ist immer wieder festzustellen, dass gerade in verdichteten Räumen Grundstücke aus rein spekulativen Gründen oder aus Vorratsgründen einer Bebauung entzogen werden, zum Teil auch, um diese einfacher und noch werthaltiger veräußern zu können. Es muss hier ganz deutlich an die Sozialpflichtigkeit des Eigentums in Artikel 14 Abs. 2 des Grundgesetzes erinnert werden.

Die Ermächtigung stellt – rechtsstaatskonform – kein gesetzgeberisches Blankett dar, sondern definiert sowohl die „Baureife“ (Absatz 2) wie auch die „städtebaulichen Gründe“ (Abs. 3) und konkretisiert in Absatz 5 den Bestimmtheitsgrundsatz in plausibler Weise. Gleichzeitig mischt sich der Staat nicht in die Sache ein, sondern die Befugnis zur Gestaltung einer Grundsteuer „C“ liegt in jeder Weise in den Händen der Kommunen, so dass die kommunale Autonomie (Art. 28 GG) strikt gewahrt ist.

3. Zu Artikel 1 Nr. 8 (§ 61 Abs. 3 -neu-):

Angesichts des Zeitdrucks bei der Umsetzung der Bewertungs- und Grundsteuerreform, der Zahl der zu bewertenden wirtschaftlichen Einheiten und der äußerst knappen personellen Kapazitäten hält es die DSTG für unabdingbar, dass die Feststellungsverfahren in einem möglichst hohen Maße digital durchgeführt werden.

Wir begrüßen daher die in § 61 Abs. 3 (neu) konzipierte „Ausfüllhilfe“. Die abrufbaren Daten sind äußerst komplex und vor allem für viele Grundstückseigentümer nur durch längeres Suchen im persönlichen Bereich verfügbar. Wer hat schon exakte Gemarkungsnummern, Flurbezeichnungen und Flurstücknummern, Flurstückflächen und Lagebezeichnungen griffbereit? Diese Daten bereit zu stellen, dürften viele Eigentümer als große Hilfe betrachten. Die Abrufbarkeit sichert zudem, dass die Finanzbehörden im Rücklauf keine unbrauchbaren oder fehlenden Daten bekommen. Fehlerhafte oder fehlende Daten würden das kommende Massenverfahren erheblich beeinträchtigen.

Allerdings hätten wir es noch mehr begrüßt, wenn man sich für den Weg einer „vorausgefüllten Feststellungserklärung“ entschieden hätte. Dies entspräche den täglich vorgebrachten politischen Forderungen nach „mehr Digitalisierung“ und würde sowohl den Grundstückseigentümern wie auch den Finanzämtern eine weitere Entlastung bringen.