

Ministerium für Finanzen Baden-Württemberg
Herr Ministerialdirektor Jörg Krauss
Postfach 10 14 53
70013 Stuttgart

05. Mai 2022

Entwurf des Erlasses des Ministeriums für Finanzen Baden-Württemberg zur Anwendung des Landesgrundsteuergesetzes für die Grundsteuer ab dem 1. Januar 2025 (AE LGrStG)

Sehr geehrter Herr Krauss,

für Ihr Schreiben vom 19. April 2022, mit dem Sie uns den Entwurf eines Erlasses zur Anwendung des Landesgrundsteuergesetzes übermittelt haben, bedanken wir uns. Der Bund der Steuerzahler Baden-Württemberg e.V. nimmt zu dem Entwurf hinsichtlich der Grundsteuer B wie folgt Stellung:

Eine Umfrage des Bundes der Steuerzahler Baden-Württemberg unter den Gutachterausschüssen lässt befürchten, dass am 30. Juni 2022 ein großer Teil der Gutachterausschüsse die relevanten Bodenrichtwerte noch nicht ermittelt haben wird. Wir plädieren daher dringend für eine Verlängerung des Fristendes 30. Oktober für die Abgabe der Feststellungserklärungen. Es ist den Steuerzahlern und insbesondere ihren Beratern nicht zumutbar immer wieder in den Portalen nachzusehen, ob die Bodenrichtwerte inzwischen vorliegen. Dies würde unnötigen Zusatzaufwand bedeuten.

Die Feststellungserklärung für den Grundbesitz müssen auch viele Steuerzahler abgeben, die noch nie eine elektronische Steuererklärung abgegeben haben und in Zukunft auch nicht abgeben müssen. Die Finanzverwaltung sollte daher in ihrem Erlass die Finanzämter anweisen, mit Härteanträgen zur Abgabe einer Papiererklärung äußerst großzügig zu verfahren. Die Papierformulare sollten einfach zugänglich sein. Der Finanzminister hat bereits zugesagt, dass die Abgabe der Erklärung in Papierform als Härteantrag gewertet wird.

Weiterhin sollte die Finanzverwaltung dafür sorgen, dass spätestens zum nächsten Hauptfeststellungszeitpunkt ein möglichst hoher Automatisierungsgrad erreicht wird, damit die Steuerzahler keine weiteren Erklärungspflichten mehr haben und die Finanzverwaltung Änderungen selbstständig zeitnah einarbeiten kann. Die Rechtssicherheit für die Bürger würde dadurch gewahrt, dass die Bürger diese Daten nur noch freigeben müssen.

Bund der Steuerzahler Baden-Württemberg e.V. · Lohengrinstraße 4 · 70597 Stuttgart

Telefon 0711 767740
Telefax 0711 7656899
info@steuerzahler-bw.de
www.steuerzahler-bw.de

Bankverbindung
Postbank Stuttgart
IBAN: DE60 6001 0070 0007 7187 06
BIC: PBNKDEFF

Vorstand
Dipl.-Volksw. E. Möller (Vorsitzender)
Dipl. oec. Andrea Schmid-Förster
(Stellv. Vorsitzende)

Verwaltungsrat
Vorsitzender
Dipl.-Betriebswirt (FH) Hans-Joachim Oettinger
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

Beim Nachweis eines niedrigeren Wertes des Grundstücks sollte ebenfalls noch nachgebessert werden. So sollten die Kosten von demjenigen zu tragen sein, der bei der Wertermittlung unterliegt. Da die Vorgaben dazu, wer ein qualifiziertes Gutachten zum Nachweis eines niedrigeren Wertes erstellen darf, eng gefasst sind, muss ein solches Gutachten dann auch zwingend von der Finanzverwaltung akzeptiert werden.

Zu § 22 LGrStG: Erklärungs- und Anzeigepflicht

Abs. 1: Zur Verwaltungsvereinfachung kann die Aufforderung zur Abgabe der Feststellungserklärung durch öffentliche Bekanntmachung erfolgen. Das Risiko, dass der Steuerzahler eine solche Bekanntmachung übersieht, ist sehr groß, wir regen daher an, dass die Aufforderung zwingend durch ein Schreiben der zuständigen Finanzverwaltung erfolgen muss.

Es sollte unbedingt angestrebt werden, dass beim nächsten Hauptfeststellungstermin keine Erklärungsabgabe mehr erforderlich ist, da der Finanzverwaltung alle relevanten Daten (Grundstücksfläche und Bodenrichtwert) vorliegen.

Zumindest sollte beim nächsten Hauptfeststellungstermin eine vorausgefüllte Steuererklärung (bzw. ein Datenblatt) an die Steuerzahler versandt werden, sodass lediglich eine Zustimmung bzw. Berichtigung der Daten erforderlich ist und keine Erklärungen von Seiten der Steuerzahler mehr zu erstellen sind.

Abs. 2 ff: Der Steuerzahler muss der Finanzverwaltung eine Änderung der tatsächlichen Verhältnisse anzeigen. Den Kommunen sind die Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse bekannt, die Benachrichtigung kann daher von den Kommunen an die Finanzbehörden erfolgen, eine gesonderte Anzeigepflicht der Steuerzahler ist daher entbehrlich.

Abs. 5: Auf die Erklärungen nach § 22 Abs. 1 LGrStG zur gesonderten Feststellung des Grundsteuerwerts auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 ist § 152 Abs. 2 AO nicht anzuwenden. Dies ist vor dem Hintergrund, dass ein Großteil der Gutachterausschüsse die relevanten Bodenrichtwerte noch nicht ermittelt hat und viele sie mutmaßlich bis zum 30.6.2022 nicht ermittelt haben werden, zwingend. Es sollte generell von der Festsetzung von Verspätungszuschlägen abgesehen werden, auch von solchen, die nach dem Ermessen der Finanzbehörde erhoben werden. Die erstmalige Abgabe einer Steuererklärung für ihren Grundbesitz wird für sehr viele Steuerzahler herausfordernd. Eine Strafe für eine ggf. verspätete Abgabe der Erklärung sollte daher unterbleiben.

Weiterhin sollte das Fristende 31. Oktober 2022 für die Abgabe der Feststellungserklärung durch eine Allgemeinverfügung der Finanzverwaltung auf einen späteren Zeitpunkt verschoben werden. Es ist abzusehen, dass am 30. Juni ein großer Teil der Bodenrichtwerte nicht vorliegen wird. Aus Gründen der Verwaltungsökonomie sollte daher die Abgabefrist generell verlängert werden. Sonst müssten die Steuerzahler individuell Fristverlängerungen beantragen. Dies würde zusätzlichen Aufwand für die Steuerzahler und die Finanzverwaltung bedeuten.

Zu § 27 LGrStG: Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen

Zu Wohnzwecken genutzte Gebäude oder Gebäudeteile mit zugehörigen Hausgärten sind künftig als Grundvermögen einzustufen. Die Abgrenzung ist äußerst kompliziert und wird vermutlich zu vielen Rechtstreitigkeiten führen.

Zu § 38 LGrStG Ansetzen der Bodenrichtwerte

Abs. 3 ff.: Abweichungen zwischen den Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks und des zu bewertenden Grundstücks werden nicht berücksichtigt. Dadurch kann es zu großen Wertabweichungen zwischen dem Bodenrichtwert und den tatsächlichen Werten kommen. Beispielsweise bei großen Grundstücken, die nur teilweise bebaut werden dürfen. Zahlreiche Gutachterausschüsse haben in der vom Bund der Steuerzahler Baden-Württemberg durchgeführten Umfrage mitgeteilt, dass solche Wertunterschiede nicht hinreichend durch eine kleinteiligere Zonenbildung behoben werden können. Zwar ist der Nachweis eines niedrigeren Wertes durch den Steuerzahler möglich. Dies erfordert allerdings ein Gutachten, das vom Steuerzahler bezahlt werden muss. Dies belastet die Steuerzahler mit zusätzlichen Kosten und führt zu zusätzlichem Bewertungsaufwand und rechtlichen Unsicherheiten.

Die Gutachterausschüsse weichen bei den Festlegungen der Bodenrichtwertzonen für Zwecke der Grundsteuer teilweise nicht von den Festlegungen für die städtebaulichen Bodenrichtwertzonen ab. Dies führt dazu, dass selbst private Erschließungsstraßen, die im Eigentum von mehreren Eigentümern mit angrenzenden Grundstücken stehen und nachweislich nicht bebaut werden können in der Bodenrichtwertzone für bebaute Grundstücke liegen. Dasselbe gilt für Grundstücke bzw. Grundstücksteile, die im Landschaftsschutzgebiet liegen. Für diese Grundstücksteile sollte das Finanzamt die Werte für vergleichbare unbebaute Grundstücke im Außenbereich ansetzen. Sonst entsteht eine Vielzahl von Fällen, in denen ein Gutachten zum Nachweis eines niedrigeren tatsächlichen Wertes erforderlich ist.

Abs. 10: In Abs. 3 wird ausgeführt, dass Wertabweichungen von Grundstücken (z. B. Bauerwartungsland) zum Bodenrichtwertgrundstück nicht berücksichtigt werden, sofern die Grundstücke innerhalb einer Bodenrichtwertzone liegen. Liegt hingegen kein Bodenrichtwert vor, so kann der Bodenrichtwert je nach Entwicklungszustand aus vergleichbaren Grundstücken abgeleitet werden. Dabei wird Bauerwartungsland mit 25 Prozent und Rohbauland mit 50 Prozent angesetzt. Es bleibt unverständlich, warum diese pauschalen Abschläge nicht auch gemacht werden, wenn ein solches Grundstück innerhalb einer Bodenrichtwertzone mit vorhandenem Bodenrichtwert liegt. Wir regen daher an, dass auch bei Grundstücken, für die ein Bodenrichtwert vorliegt, die sich aber hinsichtlich des Entwicklungszustands stark vom Bodenrichtwertgrundstück unterscheiden, entsprechende Abschläge gemacht werden.

Zu § 38 Abs. 4 LGrStG Ansatz eines niedrigeren tatsächlichen Werts des Grundstücks

Abs. 13: Die Kosten für das Gutachten zum Nachweis eines niedrigeren tatsächlichen Werts des Grundstücks müssen von demjenigen getragen werden, der den niedrigeren Wert nachweisen möchte. Diese Regelung ist unbefriedigend. Schaut man in die Gebührentabelle zur Gutachterausschussgebührensatzung z. B. der Stadt Bruchsal, sind die Kosten für ein Gutachten nicht unerheblich. So kostet beispielsweise ein Gutachten für ein 200.000 Euro teures Grundstück 2.000 Euro. Diese Kosten sind vom Steuerzahler aufzubringen, und zwar alle sieben Jahre. Denn bei jeder Hauptfeststellung ist ggf. ein neues Gutachten vorzulegen. Es steht zu befürchten, dass weniger solvente Grundstückseigentümer diese Kosten scheuen und daher notgedrungen zu hohe Werte für ihre Grundsteuerfestsetzung akzeptieren (müssen). Wie im finanzgerichtlichen Verfahren auch, sollten daher die Kosten für das Gutachten von der Partei getragen werden, deren Wert sich als falsch herausstellt.

Abs. 15: Weiterhin wird ausgeführt, dass das Gutachten nicht bindend ist sondern der Beweiswürdigung durch das Finanzamt unterliegt. Ein Gegengutachten ist nicht erforderlich. Diese Vorschrift ist nicht akzeptabel. Es werden bereits sehr enge Vorgaben für ein qualifiziertes Gutachten gemacht (Aufzählung derjenigen Personen bzw. Stellen, die als qualifizierte Gutachter in Frage kommen). Es ist unverständlich, weshalb dann das Finanzamt bessere Erkenntnisse hinsichtlich des Wertes eines Grundstücks hat, als der qualifizierte Gutachter. Gutachten müssen akzeptiert werden, sonst drohen weitere bürokratische Kosten.

Abs. 16: Zusätzlich verliert das Gutachten automatisch bei Beginn des nächsten Hauptfeststellungszeitraums seine Gültigkeit. Die Gutachten sollten zumindest solange Bestand haben, wie die Wertverhältnisse unverändert bleiben. Würde sich beispielsweise in einem Gebiet beim nächsten Hauptfeststellungszeitpunkt keine Änderung am Bodenrichtwert in der Zone ergeben, in dem das bewertete Grundstück liegt, wäre u. E. kein neuerliches Gutachten notwendig.

Zu § 40 LGrStG: Wohnnutzung

Abs. 9: Die Beurteilung, ob ein Gebäude benutzbar ist, erscheint streng. Wenn sich der Bewohner des Gebäudes – vermutlich aus Kostengründen – entschließt, ein Gebäude zu beziehen, obgleich z. B. noch kein Bodenbelag eingebracht ist, so benutzt er dieses Gebäude nachweislich. Somit sollte in diesem Fall der Abschlag für die Wohnnutzung auch gewährt werden.

Mit freundlichen Grüßen



Eike Möller