

## STELLUNGNAHME

Stand: 31. August 2020

### **ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.**

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zur Regelung  
einer Landesgrundsteuer  
(Landesgrundsteuergesetz – LGrStG)

# Inhalt

<b>A. Executive Summary .....</b>	<b>2</b>
<b>B. Grundlegende Kritik am Landesgrundsteuergesetz.....</b>	<b>3</b>
I. Fehlender Belastungsgrund .....	3
II. Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes.....	3
III. Verwendung kritischer Bodenrichtwerte .....	4
IV. Ermäßigte Steuermesszahl nicht zielführend.....	6
V. Mangelnde Folgerichtigkeit.....	7
VI. Zusammenfassung der grundlegenden Kritik am Landesgrundsteuergesetz.....	8
<b>C. Kritikpunkt am Landesgrundsteuergesetz im Einzelnen .....</b>	<b>9</b>
Zu § 22 LGrStG-E: Anzeigepflicht und Anzeigefrist .....	9

## A. Executive Summary

Das in Baden-Württemberg gewählte Grundsteuermodell verfolgt einen völlig neuartigen Ansatz. Das vorliegende Landesgrundsteuergesetz will einen bewussten und ausschließlichen Bezug zum Grund und Boden und will den Steuergegenstand ausdrücklich darauf beschränken. Bei der Berechnung der Bemessungsgrundlage stellen die Bodenrichtwerte im Bodenwertmodell den maßgeblichen wertbestimmenden Faktor dar. Der wesentliche Kern des vorliegenden Gesetzes ist es somit, die Bebauung eines Grundstücks für die Bewertung der Grundsteuer außen vor zu lassen.

Wir sehen beim vorliegenden Landesgrundsteuergesetz insbesondere kritisch, dass es an einer klaren Benennung des Belastungsgrundes mangelt und folglich das Grundgesetz verletzt wird.

Da die Bodenrichtwerte ein elementares Bewertungselement darstellen, ist ebenfalls die mangelnde Transparenz und Justiziabilität dieser Werte für eine Berücksichtigung im Rahmen der Grundsteuer kritisch zu beurteilen. Auch deren dynamische Entwicklung in Metropolregionen ist dazu geeignet, den Bereich der Wohnimmobilien perspektivisch vor große Herausforderungen zu stellen.

Dass für die grundsteuerliche Belastung unerheblich sein soll, ob es sich um ein bebautes oder ein unbebautes Grundstück handelt, ist einerseits mit Blick auf den Gleichheitsgrundsatz kritisch zu bewerten und könnte andererseits zu erheblichen sozialen Verwerfungen führen.

Punktuelle Ausnahmereglungen, wie die ermäßigte Steuermesszahl, sind nicht nur nicht zielgenau, vielmehr sind sie sowohl gesellschaftspolitisch als auch verfassungsrechtlich bedenklich und verletzen durch die systemfremde Bezugnahme auf die Bebauung die Folgerichtigkeit des Systems. Dazu kommt, dass bei einer angestrebten Aufkommensneutralität die Entlastung durch Ausnahmereglungen für eine Gruppe zwingenderweise zu der Belastung einer anderen Gruppe führt. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass Unternehmen zum Zeitpunkt der erstmaligen Erhebung möglicherweise noch mit den Folgen der Corona-Krise zu kämpfen haben und jegliche Mehrbelastung für die Genesung dieser Unternehmen vermieden werden sollte.

Im Ergebnis sollte vom aktuellen Entwurf Abstand genommen und auf ein wertorientiertes Modell verzichtet werden. Eine Notwendigkeit für diese Wertorientierung ergibt sich auch nicht aus der Steuersystematik. Gründe der Verfassungsgemäßheit, der Einfachheit und der effizienten Steuererhebung würden für ein einfaches Flächenmodell ggf. ergänzt um einen pauschalen Regionalwert sprechen.

## B. Grundlegende Kritik am Landesgrundsteuergesetz

### I. Fehlender Belastungsgrund

Das Bundesverfassungsgericht gibt vor, dass der Steuergesetzgeber die Bemessungsgrundlage so wählen und ihre Erfassung so ausgestalten muss, dass sie den mit der Steuer verfolgten Belastungsgrund in der Relation der Wirtschaftsgüter zueinander realitätsgerecht abbildet, um die gleichmäßige Belastung der Steuerpflichtigen zu gewährleisten. Eine grundlegende Pflicht ist es somit bei der Gesetzesausgestaltung, dass das Gesetz das für den steuerlichen Belastungsgrund als maßgeblich erachtete Bemessungsziel erkennen lässt. Der Gesetzgeber muss daher bei der Reform der Grundsteuer den Belastungsgrund der Steuer ausdrücklich festlegen, damit hieraus gleichheitsgerecht und folgerichtig die Besteuerung erfolgen kann.<sup>1</sup>

Der Belastungsgrund für die Grundsteuer besteht darin, die Leistungen der Gemeinden zu finanzieren, die den Nutzern nicht direkt individuell zuzuordnen sind, wie beispielsweise Kosten für Brandschutz, Schulen, Krankenhäuser, öffentlicher Nahverkehr, kulturelle Einrichtungen oder Kinderspielplätze. Als Anknüpfungspunkt muss daher ein Merkmal identifiziert werden, das auf die Intensität der Nutzung der örtlichen Infrastruktur schließen lässt. Je größer die Grundstücksfläche ist, umso mehr Nutzer sind in der Regel auf der Fläche angesiedelt und umso stärker wird die öffentliche Infrastruktur grundsätzlich in Anspruch genommen. Andere Aspekte, wie die Frage, ob die auf dem Grundstück befindliche Immobilie über einen hohen Standard verfügt, ist im Hinblick auf die Infrastrukturnutzung hingegen unbeachtlich.

Für die Grundsteuer wäre die Allgemeinäquivalenz der vorzugswürdige Belastungsgrund. Sie ist als Objektsteuer zu erheben. Die Leistungen wären also nicht nach den Steuerpflichtigen, sondern nach den Grundstücken, insbesondere nach deren Größe und Lage zu bemessen. Aus verfassungsrechtlichen Gründen ist die Grundsteuer als Äquivalenzabgabe zu begründen und zu bemessen.<sup>2</sup> Dem hier vorliegenden Gesetzentwurf mangelt es jedoch nach unserer Einschätzung an einem klar benannten Belastungsgrund.

### II. Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes

Nach dem vorliegenden Modell soll die Grundsteuer nur nach dem Wert der Grundstücke bemessen werden. Gebäude werden von der Steuer grundsätzlich nicht erfasst und müssten daher auch nicht bewertet werden (siehe hierzu allerdings unsere Ausführungen unter Abschnitt B.V.). Für unbebaute und vergleichbare bebaute Grundstücke müsste die gleiche Grundsteuer entrichtet werden.

---

<sup>1</sup> Vgl. Gregor Kirchhof, in: Der Belastungsgrund von Steuern – zum verfassungsrechtlichen Auftrag, die Grundsteuer zu reformieren., April 2020, S. 19 f.; abrufbar unter: [https://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Positionen/PDF/zia\\_gutachten\\_grundsteuer\\_kirchhof.pdf](https://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Positionen/PDF/zia_gutachten_grundsteuer_kirchhof.pdf).

<sup>2</sup> Gregor Kirchhof, in: Der Belastungsgrund von Steuern – zum verfassungsrechtlichen Auftrag, die Grundsteuer zu reformieren., April 2020, S. 36 f.

Der Gleichheitssatz wird jedoch insbesondere dann verletzt, wenn Gebäude von der grundsteuerlichen Bewertung ausgenommen würden.<sup>3</sup> Der Unterschied zwischen bebauten und unbebauten Grundstücken ist für den Steuerpflichtigen erheblich. Eine Immobilie kann zum Mittelpunkt des Lebens oder Wirtschaftens gemacht werden, ein unbebautes Grundstück hingegen kaum. Der Wert der kommunalen Infrastruktur verändert sich für das Grundstück mit der Bebauung maßgeblich. Eine Kommune mit vielen bebauten Grundstücken muss Aufgaben anderer Qualität erfüllen, als wenn nur wenige Immobilien im Ort stehen.<sup>4</sup>

Einer Bodenwertsteuer ist es immanent, dass sie durch die steuerliche Belastung Eigentümern von unbebauten Grundstücken zum Bauen animieren soll. Hierdurch ist die Bodensteuer dazu geeignet, erhebliche soziale Verwerfungen zu erzeugen. Einerseits fällt es dem vermögenden Steuerpflichtigen leichter, sich der der Bodenwertsteuer immanenten Lenkungswirkung durch ein „Freikaufen“ zu entziehen. Andererseits wären wenig finanzstarke Eigentümer großer unbebauter Grundstücke – die sich ein Bauprojekt nicht leisten können – allein durch die Grundsteuerlast gedrängt, das Grundstück zu verkaufen.<sup>5</sup>

Auch unabhängig von diesen erheblichen sozialen Verwerfungen verletzt die Bodenwertsteuer den Gleichheitssatz. Bebaute und unbebaute Grundstücke würden unterschiedlich bewertet. In seiner Grundsteuerentscheidung hat das Bundesverfassungsgericht jedoch ausdrücklich betont, dass „die Bemessungsgrundlage [...], um die gleichmäßige Belastung der Steuerpflichtigen zu gewährleisten, so gewählt und ihre Erfassung so ausgestaltet sein [muss], dass sie den mit der Steuer verfolgten Belastungsgrund in der Relation der Wirtschaftsgüter zueinander realitätsgerecht abbildet.“<sup>6</sup> Inwiefern das Kriterium, der realitätsgerechten Abbildung der Wirtschaftsgüter zueinander erfüllt sein soll, wenn die Bebauung des Grundstücks in der Bewertung außen vor bleibt, erschließt sich uns nicht. Insbesondere wird es unseres Erachtens dem „normalen Bürger“ nur schwerlich zu vermitteln sein, dass die Grundsteuer für ein brachliegendes Nachbargrundstück identisch mit der Einfamilienhaus-Bebauung ausfallen soll. Insofern ist die Bodenwertsteuer geeignet, die oben beschriebene soziale Verwerfung noch zu potenzieren.

### III. Verwendung kritischer Bodenrichtwerte

Bei der Berechnung der Bemessungsgrundlage stellen die Bodenrichtwerte im Bodenwertmodell den maßgeblichen wertbestimmenden Faktor dar. Die von den Gutachterausschüssen regelmäßig bereitgestellten Bodenrichtwerte sind nach unserer

---

<sup>3</sup> H.-J. Beck, DStR 2016, S. 2689, 2692 f.; St. Ronnecker, ZKF 2018, S. 49, 50 f.; G. Kirchhof, Stellungnahme, Finanzausschuss, Prot. 19/49, Anlage 3, S. 22; für einen Gleichheitsverstoß aufgrund der Bewertungsunterschiede R. Maiterth/M. Lutz, StuW 2019, S. 22 ff.; a.A.: D. Löhr/S. Kempny, DStR 2019, S. 537; R. Seer, DB 2018, S. 1488, 1493 f.

<sup>4</sup> Gregor Kirchhof, in: Der Belastungsgrund von Steuern – zum verfassungsrechtlichen Auftrag, die Grundsteuer zu reformieren., April 2020, S. 44 ff.

<sup>5</sup> Gregor Kirchhof, in: Der Belastungsgrund von Steuern – zum verfassungsrechtlichen Auftrag, die Grundsteuer zu reformieren., April 2020, S. 45 f.

<sup>6</sup> BVerfG, 10. April 2018 – BvL 11/14 u.a., BVerfGE S. 148, 147 (185 f. Rn. 97 f., 201, Rn. 131, 212, Rn. 168) – Grundsteuer.

Auffassung für die Grundsteuer jedoch ein ungeeigneter Anknüpfungspunkt für die Bodenwertberechnung.

Zum einen gibt es nach unserer Kenntnis bislang kein transparentes, einheitliches Verfahren zur Ermittlung der Bodenrichtwerte, so dass regionalspezifische Bewertungsdifferenzen auftreten könnten. Dies ist auch insofern kritisch zu beurteilen, als dass die von den Gutachterausschüssen festgelegten Bodenrichtwerte nach derzeitiger Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs keiner gerichtlichen Überprüfung zugänglich sind.<sup>7</sup>

Zum anderen halten wir die Berechnung anhand der Bodenrichtwerte im Einzelfall für nicht sachgerecht, da die Gutachterausschüsse die Bodenrichtwerte empirisch aus den getätigten Grundstücksverkäufen herleiten. Bodenrichtwerte werden von Gutachterausschüssen aufgrund von Kaufpreissammlungen als flächendeckende durchschnittliche Lagewerte ermittelt. Für die Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag über die Übertragung von Grundeigentum heranzuziehen. Insgesamt werden Richtwertzonen gebildet, in denen das Grundeigentum nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmt.<sup>8</sup> Die Bodenrichtwerte werden von Gutachterausschüssen und damit von Experten ermittelt. Die Anzahl der örtlichen Gutachterausschüsse unterscheidet sich aber erheblich. Ohnehin hängen die Bodenrichtwerte von den Kaufpreissammlungen ab, die unterschiedliche Qualität haben können. Fehlen ausreichende Vergleichspreise, werden die Werte in einem „deduktiven Verfahren oder in anderer geeigneter Weise ermittelt.“<sup>9</sup> Das vorliegende Gesetz regelt in § 38 Absatz 3 LGrStG-E ausdrücklich den Fall, dass von einem Gutachterausschuss kein Bodenrichtwert ermittelt wurde. Dann ist der „Bodenwert aus den Werten vergleichbarer Flächen abzuleiten“. Die ermittelten Ergebnisse werden daher als reine Richtwerte bezeichnet.<sup>10</sup> In der Folge werden in wirtschaftlich uninteressanten Lagen mangels hinreichender Grundstückstransaktionen somit keine oder nicht repräsentative Referenzdaten vorliegen, die für die Wertbestimmung herangezogen werden können. Dagegen sind in angespannten Lagen mit hoher Nachfrage die Bodenrichtwerte vergleichsweise hoch und weisen auch eine entsprechende Dynamik nach oben auf. Denn in attraktiven Lagen, in welchen Grundstücke mit höherer Häufigkeit gehandelt werden, werden auch die Bodenrichtwerte schneller an die steigenden Verkehrswerte der Grundstücke angepasst, wobei auch Preisübertreibungen in die Bodenrichtwerte einfließen.

Auch ist problematisch, dass die Bodenrichtwerte bodenspezifische Merkmale wie beispielsweise wertrelevante Faktoren wie die Lage (Filetgrundstück oder Ecklage) unberücksichtigt lassen. Mit Blick auf Wirtschaftsimmobilen ist problematisch, dass Bodenrichtwerte zum Beispiel bei Industriegrundstücken oftmals gar nicht vorliegen oder aber besondere Eigenschaften unberücksichtigt lassen wie beispielsweise Bodenbelastungen. Insofern würde eine signifikante Abweichung des Bodenwerts vom tatsächlichen Grundstückswert vorliegen.

---

<sup>7</sup> BFH-Urteil vom 11. Mai 2005 - II R 21/02; BStBl. II S. 686.

<sup>8</sup> § 196 Absatz 1 Satz 1 bis 3, § 195 Absatz 1 Satz 1 BauGB.

<sup>9</sup> § 10 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV.

<sup>10</sup> U. Tremel, ZEV 2007, S. 365, 366.

Die Einbeziehung der Bodenrichtwerte in die Grundsteuer führt somit beispielsweise im Bereich Wohnen in Metropolregionen aufgrund der zuletzt sehr dynamischen Entwicklung nach oben zu großen Herausforderungen. Denn eine Einbeziehung würde dazu führen, dass in die Bemessungsgrundlage ein Erhöhungsmechanismus eingebaut wird, der zu einer ebenfalls dynamisch steigenden Grundsteuer führt, wenn die Kommune ihren Hebesatz nicht entsprechend (fortlaufend) nach unten korrigiert (hinsichtlich der vorgesehenen Ermäßigung für den Bereich Wohnen verweisen wir auf unsere Ausführungen unter Abschnitt B.IV. sowie B.V.).

#### **IV. Ermäßigte Steuermesszahl nicht zielführend**

Während die Begünstigung von sozialen Gruppen, die ihren Wohnungsbedarf nicht am freien Wohnungsmarkt decken können, auch für uns ein nachvollziehbares Ziel ist, erachten wir die in § 40 LGrStG-E vorgesehene Grundsteuervergünstigung in Gestalt einer ermäßigten Steuermesszahl für sozialen Wohnungsbau, kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen sowie für Vereine und gemeinnützige Unternehmen sowohl gesellschaftspolitisch als auch verfassungsrechtlich als bedenklich.

Unseres Erachtens wird die beabsichtigte Verschonung bestimmter sozialer Gruppen (Subjektförderung) durch eine ermäßigte Steuermesszahl mit Anknüpfung an die Anteilseignerschaft oder den steuerlichen Status des Wohnraumanbieters (Objektförderung) nicht erreicht, da die technische Umsetzung dieses Fördergedankens nicht zielgenau ist. Die zu begünstigenden Personen sind nicht zwangsläufig Mieter bei einem der geförderten Wohnraumanbieter. Vielmehr können sie auch Mieter bei einem Vermieter sein, der Wohnraum preisgünstig zur Verfügung stellt. Somit werden alle Vermieter – und somit deren Mieter – unangemessen benachteiligt, welche nicht zum Kreis der Begünstigten gehören, obwohl sie in gleicher Weise sozial verantwortlich handeln und günstige Mietpreise anbieten.

Nach unserem Verständnis kann das vorliegende Gesetz ferner dazu führen, dass das Wohnen in einem „gemischt genutzten Grundstück“ keine Wohnnutzung im Sinne des Gesetzes ist und damit weniger privilegierungswürdig sein soll als das Wohnen in einem reinen Wohnhaus. Aus unserer Sicht erfolgt dadurch eine nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung von im Wesentlichen Gleichem und somit ein Verstoß gegen den allgemeinen Gleichheitssatz gemäß Artikel 3 Absatz 1 GG. In der Folge würde eine identische Wohnung im Rahmen der Steuermesszahl und somit im Ergebnis bei der Grundsteuerlast unterschiedlich bewertet, abhängig davon, ob es sich um eine Wohnung in einem reinen Wohngebäude oder aber in einem Wohnhaus mit gemischter Nutzung handelt. Hieraus folgt eine nur schwer vermittelbare unterschiedliche grundsteuerliche Belastung.

Diese fehlende Zielgenauigkeit wird dabei noch verschärft, als dass durch die – begrüßenswerte – politisch versprochene Aufkommensneutralität eine Ermäßigung einerseits eine Mehrbelastung andererseits zur Folge hat. Denn werden bestimmte Steuerpflichtige finanziell entlastet, so folgt aus der Aufkommensneutralität, dass an anderer Stelle eine höhere steuerliche Belastung vorgenommen werden muss, da das Steueraufkommen nicht dezimiert

werden soll. Somit könnte die hier angedachte Ermäßigung insbesondere dazu führen, dass eigentlich zu fördernde soziale Gruppen – die Mieter bei einem nicht begünstigten Wohnraumanbieter sind – die Ermäßigung zu kompensieren hätten. Wir sehen es als gesellschaftspolitisch schwierig an, dass hier die privaten Wohnungsvermieter, die Selbstnutzer und/oder die Wirtschaft mit ihren Geschäftsgrundstücken für die Einführung einer nicht zielgenauen Regelung geschädigt werden, indem sie mittelfristig den Steuerausfall kompensieren müssen. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass zum Zeitpunkt der erstmaligen Erhebung Unternehmen möglicherweise noch mit den Folgen der Corona-Krise zu kämpfen haben und jegliche Mehrbelastung für die Genesung dieser Unternehmen vermieden werden sollte.

Neben der fehlenden Zielgenauigkeit ist die angedachte Ermäßigung unseres Erachtens auch verfassungsrechtlich bedenklich, da hierdurch offensichtlich der Gleichheitsgrundsatz ohne sachliche Rechtfertigung verletzt wird. Ferner ist durch die systemfremde Einbeziehung der Bebauung auch die Folgerichtigkeit des vorliegenden Gesetzes fraglich (siehe hierzu unsere Ausführungen im folgenden Abschnitt B.V.).

## V. Mangelnde Folgerichtigkeit

Der Gesetzgeber muss den Belastungsgrund der jeweiligen Steuer erkennbar regeln und die Abgabe hieraus gleichheitsgerecht und folgerichtig bemessen.<sup>11</sup> Neben der oben schon dargestellten Kritik an der fehlenden gleichheitsgerechten Ausgestaltung mangelt es unseres Erachtens ferner an der vorausgesetzten Folgerichtigkeit.

Das vorliegende Gesetz will einen bewussten und ausschließlichen Bezug zum Grund und Boden und will den Steuergegenstand ausdrücklich darauf beschränken.<sup>12</sup> Nach unserem Verständnis ist es somit der wesentliche Kern des vorliegenden Gesetzes, die Bebauung eines Grundstücks für die Bewertung der Grundsteuer außen vor zu lassen. In dem Zusammenhang mangelt es an einem folgerichtigen System, wenn in § 40 LGrStG-E eine – ohnehin kritisch zu bewertende – Ermäßigung der Steuermesszahl für Grundstücke erfolgen soll, die überwiegend Wohnzwecken dienen und sich die Frage des Dienens für Wohnzwecke nach dem Anteil der Wohnnutzung an der gesamten Wohn- und Nutzfläche richten soll. Nach § 40 Absatz 3 Satz 2 LGrStG-E dient ein Grundstück überwiegend zu Wohnzwecken, wenn der Anteil der Wohnnutzung an der gesamten Wohn- und Nutzfläche den Anteil der wohnfremden Nutzung übersteigt. Gemäß der Gesetzesbegründung soll dabei in der Regel auf die bisher aus der Einheitsbewertung bekannten und im neuen Bundesrecht in § 249 Bewertungsgesetz wesentlich fortgeführten Grundstücksarten bei bebauten Grundstücken zurückgegriffen werden.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> BVerfG, 10. April 2018 – 1 BvL 11/14 u.a., BVerfGE S. 148, 147 (185 f., Rn. 97 ff.) – Grundsteuer; BVerfG, 13. April 2017 – 2 BvL 6/13, BVerfGE S. 145, 171 (192 ff., Rn. 64 ff.) – Kernbrennstoffsteuer.

<sup>12</sup> Begründung zum Gesetz zur Landesgrundsteuer, S. 78, „IV. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs“, „1. Belastungsentscheidung der Grundsteuer und Folgerungen für das Bewertungsverfahren“.

<sup>13</sup> Begründung zum Gesetz zur Landesgrundsteuer, S. 78, „IV. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs“, „1. Belastungsentscheidung der Grundsteuer und Folgerungen für das Bewertungsverfahren“.



Während das Grundsteuermodell somit ausdrücklich darauf ausgerichtet ist, die Bebauung nicht einzubeziehen, soll andererseits jedoch die Wohn- und Nutzfläche des Gebäudes maßgeblich bei der Frage der anzuwendenden Steuermesszahl sein. Dies verstößt unseres Erachtens gegen die notwendige Folgerichtigkeit des Systems und konterkariert die angestrebte Verfahrensvereinfachung.

## **VI. Zusammenfassung der grundlegenden Kritik am Landesgrundsteuergesetz**

Dem vorliegenden Gesetz mangelt es an einer klaren Benennung des Belastungsgrundes, weshalb es das Grundgesetz verletzt. Da die Bodenrichtwerte ein elementares Bewertungselement darstellen, ist die mangelnde Transparenz und Justiziabilität für eine Berücksichtigung im Rahmen der Grundsteuer kritisch zu bewerten. Auch deren dynamische Entwicklung in Metropolregionen ist dazu geeignet, den Bereich der Wohnimmobilien perspektivisch vor große Herausforderungen zu stellen. Dass für die grundsteuerliche Belastung unerheblich sein soll, ob es sich um ein bebautes oder ein unbebautes Grundstück handelt, ist einerseits mit Blick auf den Gleichheitsgrundsatz kritisch zu bewerten und könnte andererseits zu erheblichen sozialen Verwerfungen führen. Punktuelle Ausnahmereglungen, wie die ermäßigte Steuermesszahl, sind nicht nur nicht zielgenau, vielmehr sind sie sowohl gesellschaftspolitisch als auch verfassungsrechtlich bedenklich und verletzen durch die systemfremde Bezugnahme auf die Bebauung die Folgerichtigkeit des Systems.

Aufgrund der vorstehenden Kritikpunkte sollte vom aktuellen Entwurf Abstand genommen werden und auf ein wertorientiertes Modell verzichtet werden. Eine Notwendigkeit für diese Wertorientierung ergibt sich auch nicht aus der Steuersystematik. Gründe der Verfassungsgemäßheit, der Einfachheit und der effizienten Steuererhebung würden für ein einfaches Flächenmodell ggf. ergänzt um einen pauschalen Regionalwert sprechen.

## C. Kritikpunkt am Landesgrundsteuergesetz im Einzelnen

### Zu § 22 LGrStG-E: Anzeigepflicht und Anzeigefrist

In § 22 LGrStG-E wird die Erklärungs- und Anzeigepflicht der Steuerpflichtigen geregelt. In § 22 Absatz 1 LGrStG-E ist eine Erklärungsfrist von mindestens einem Monat im Falle der Aufforderung durch das Finanzamt zur Abgabe einer Erklärung auf einen Hauptfeststellungszeitpunkt oder auf einen anderen Feststellungszeitpunkt vorgesehen. Bei der Anzeigepflicht aufgrund einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse schreibt § 22 Absatz 1 LGrStG-E eine Frist für die Abgabe der Anzeige von einem Monat vor, beginnend mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben.

#### Anmerkungen:

Insbesondere die Abgabefrist bei Änderung der tatsächlichen Verhältnisse ist zu kurz bemessen, wenn man bedenkt, dass die Änderungen unter Umständen erst kurz vor Ende des Jahres bekannt werden können. Die Ermittlung der vielen erforderlichen Parameter stellt für die Steuerpflichtigen ohnehin schon einen immensen Verwaltungsaufwand dar und viele Werte können nicht aus der Sphäre des Steuerpflichtigen ermittelt werden (z. B. Bodenrichterwerte). Insbesondere im Hinblick auf größere Unternehmen mit mehreren Bewertungseinheiten sollte die Frist mindestens sechs Monate betragen. Durch eine absehbar zu kurze Fristsetzung durch den Gesetzgeber wird der Steuerpflichtige unnötig der Gefahr steuerstrafrechtlicher Sanktionen ausgesetzt. Aus Unternehmenssicht wäre eine Angleichung an die im Ertragssteuerrecht geltenden Abgabefristen sinnvoll, zumal unternehmensintern häufig den gleichen Abteilungen die Bearbeitung obliegt.

#### **Petitum:**

- Die Fristen sollten mindestens sechs Monate betragen.

### Ansprechpartner



#### **Torsten Labetzki, LL.M.**

Abteilungsleiter Steuern

Tel. : +49 (0)30 / 20 21 585 - 13

Mobil: + 49 (0)160 / 96 38 28 68

E-Mail: [torsten.labetzki@zia-deutschland.de](mailto:torsten.labetzki@zia-deutschland.de)

#### **Dr. Martin Lange, LL.M.**

Referent Steuern

Tel. : +49 (0)30 / 20 21 585 - 48

Mobil: + 49 (0)171 / 764 06 49

E-Mail: [martin.lange@zia-deutschland.de](mailto:martin.lange@zia-deutschland.de)