



Ministerium der Finanzen Nordrhein-Westfalen, 40190 Düsseldorf

Präsident
des Landtags Nordrhein-Westfalen
Herrn André Kuper
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

Landtag
Nordrhein-Westfalen
17. Wahlperiode

**Vorlage
17/1487**

A07, A02

5. Dezember 2018
Seite 1 von 1

Aktenzeichen
G 1030 – 9/2 – V A 6

ORR Wilfried Mannek
Telefon (0211) 4972-2436
Telefax (0211) 4972-1241

**Vorlage
an den Haushalts- und Finanzausschuss
des Landtags Nordrhein-Westfalen**

**Sitzung des Haushalts- und Finanzausschusses des Landtags
Nordrhein-Westfalen am 6. Dezember 2018**

**Bericht des Ministers der Finanzen über das Gespräch mit
Bundesfinanzminister Olaf Scholz**

Unterrichtung durch die Landesregierung

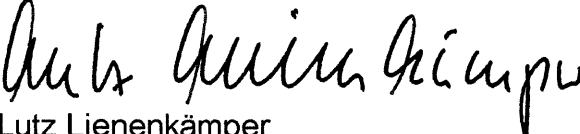
in Verbindung damit

Aktueller Sachstand Grundsteuerreform

Sehr geehrter Herr Landtagspräsident,

als Anlagen übersende ich Abdrucke dieses Schreibens und meiner Vorlage
an den Haushalts- und Finanzausschuss des Landtags vom heutigen Tage
mit der Bitte, die Abdrucke an die Mitglieder des vorgenannten Ausschusses
weiterzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen


Lutz Lienenkämper

Anlagen: 60 Abdrucke

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Jägerhofstraße 6

40479 Düsseldorf
Telefon 0211 4972-0
Telefax 0211 4972-1217
poststelle@fm.nrw.de
www.fm.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
U74 bis U79
Haltestelle:
Heinrich-Heine-Allee



05. Dezember 2018
Seite 1 von 5

**Vorlage
an den Haushalts- und Finanzausschuss
des Landtags Nordrhein-Westfalen**

Aktenzeichen
G 1030 - 9/2 - V A 6
bei Antwort bitte angeben

**Sitzung des Haushalts- und Finanzausschusses des Landtags
Nordrhein-Westfalen am 6. Dezember 2018**

ORR Wilfried Mannek
Telefon (0211) 4972 - 2436

**Bericht des Ministers der Finanzen über das Gespräch mit Bundes-
finanzminister Olaf Scholz**

in Verbindung damit

Aktueller Sachstand Grundsteuerreform

Bundesfinanzminister Olaf Scholz hat am 28. November 2018 den Finanzministerinnen und Finanzministern der Länder zwei Modellalternativen für eine Grundsteuerreform vorgestellt und zwar ein

- a) wertabhängiges und ein
- b) wertunabhängiges Modell.

Dabei hat der Bundesfinanzminister das wertabhängige Modell favorisiert. Das wertunabhängige Modell entspricht im Wesentlichen dem Äquivalenzmodell, das von Bayern entwickelt worden ist.

Zu beachten ist, dass in jedem Modell, das die Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 umsetzt, sämtliche Grundstücke neu bewertet werden müssen.

1. Eckpunkte des wertabhängigen Modells

Im wertabhängigen Modell soll die Grundsteuer grundsätzlich von einem ertragsabhängigen Wert des - bebauten oder unbebauten - Grundstücks abhängen.

Die bisher für die Grundsteuer geltenden Bewertungsverfahren werden verändert. Vorgesehen sind ein vereinfachtes Ertragswertverfahren für Mietobjekte und ein Sachwertverfahren als Auffanglösung für gewerbliche Objekte ohne Mieten. Die Bewertungsverfahren sollen die Preisbildungsmechanismen am Grundstücksmarkt berücksichtigen und den Wert von Grundstücken und Gebäuden abbilden.

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Jägerhofstr. 6
40479 Düsseldorf
Telefon (0211) 4972-0
Telefax (0211) 4972-1217
Poststelle@fm.nrw.de
www.fm.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
U74 bis U79
Haltestelle
Heinrich-Heine-Allee

Bei Wohngebäuden wird an die tatsächlich vereinbarte Nettokaltmiete angeknüpft. Das Ertragswertverfahren gilt auch bei gemischt genutzten Grundstücken und Nichtwohngebäuden mit vorhandenen Mieten in ortsüblicher Höhe. Bei selbstgenutztem, nicht vermieteten Wohnraum dienen zur Ermittlung der fiktiven Miete die im Rahmen des Mikrozensus durch das Statistische Bundesamt für jedes der 16 Länder vorwiegend aus Bestandsmieten erhobenen durchschnittlichen Nettokaltmieten als Vergleichsmaßstab. Diese Werte werden gemeindebezogen analog zur Wohngeldstatistik nach dem Mietenniveau (Mietenstufen) gestaffelt.

Die steuerpflichtigen Eigentümer müssen zu den künftig regelmäßigen Hauptfeststellungszeitpunkten (alle sieben Jahre) und bei jeder relevanten Änderung von Art, Wert- und Zurechnung des Grundstücks eine Erklärung abgeben.

- Der Wert von unbebauten Grundstücken ermittelt sich wie folgt:

| |
|---------------------------------------|
| Bodenrichtwert lt. Gutachterausschuss |
| x Fläche des Grundstücks |
| = Grundstückswert |

- Der Wert von bebauten (Wohn-)Grundstücken ermittelt sich im vereinfachten Ertragswertverfahren wie folgt:

| |
|--|
| jährlicher Rohertrag |
| - <u>nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten</u> |
| = jährlicher Reinertrag |
| x <u>Vervielfältiger</u> |
| = Barwert des Reinertrags |
| + <u>abgezinster Bodenwert</u> |
| = Grundstückswert |

- Der Wert von bebauten Grundstücken ermittelt sich im Sachwertverfahren (Auffangverfahren für gemischt genutzte Grundstücke sowie Nichtwohngrundstücke; ca. 14 % aller wirtschaftlichen Einheiten) wie folgt:

| | |
|---|---|
| Bodenwert | Pauschalierte Herstellungskosten (abhängig vom Gebäudetyp) x Brutto-Grundfläche abzgl. Alterswertminderung (max. 70 %) = Gebäudesachwert |
| ▼ | ▼ |
| vorläufiger Sachwert x Wertzahl (gesetzlich festgelegt) | |
| = | |
| Grundstückswert (typisierter Sachwert) | |

Damit sind insbesondere folgende externen Angaben für die Bewertung erforderlich:

| | |
|---|--|
| Grundangaben | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Lage (Gemeinde bzw. Gemeindegröße) • Grundstücksfläche | |
| Zusatzangaben | |
| Wohngrundstücke | Nichtwohngrundstücke |
| <ul style="list-style-type: none"> • Anzahl der Wohnungen und Wohnfläche • Miete • Baujahr | <ul style="list-style-type: none"> • Gebäudeart • Bruttogrundfläche • Baujahr |

2. Eckpunkte des wertunabhängigen Modells

Ziel dieses Modells ist es, eine Bemessungsgrundlage für Zwecke der Grundsteuer nach dem Äquivalenzprinzip zu schaffen, die einfach administrierbar ist. Auf Ebene der Bemessungsgrundlage wird die Grundsteuer (bundesweit) aufkommensneutral ausgestaltet, indem an das bisherige Messbetragsvolumen mit den Äquivalenzzahlen angeknüpft wird.

Das wertunabhängige Modell knüpft in seiner Belastungsentscheidung an die über Gebühren und Beiträge hinausschießenden - individuell nicht zuordenbaren - örtlichen Kosten der Kommune für die Leistungen der kommunalen Daseinsvorsorge an. Gleichwohl wird nicht der örtliche Aufwand

der Kommune für die kommunale Daseinsvorsorge, sondern die Flächenmerkmale eines Grundstücks als Belastungsmaßstab für die Grundsteuer zugrunde gelegt, da sie regelmäßig den Ausschlag für die Intensität der Nutzung kommunaler Infrastruktur und für die hieraus entstehenden Kosten geben sollen. Ausgehend von dem der Grundsteuer zugrunde gelegten Äquivalenzgedanken soll die Grundsteuer auf der Grundlage von physischen Grundstücksmerkmalen (Grundstücksfläche und Gebäudefläche) und Äquivalenzzahlen bemessen werden. Die bundesweit geltenden Äquivalenzzahlen sind an der Erhaltung des bisherigen Messbetragsvolumens orientiert.

Aufgrund der Vereinfachung der Ermittlung der Grundsteuer ist eine Länderoption für eine vollständige Kommunalisierung der Grundsteuer vorgesehen.

- Die Grundsteuer-Bemessungsgrundlage bei unbebauten Grundstücken ermittelt sich wie folgt:

| |
|---|
| <p>Fläche des Grundstücks <u>x Äquivalenzzahl (2 Cent/qm)</u> = Grundsteuer-Bemessungsgrundlage</p> |
|---|

- Die Grundsteuer-Bemessungsgrundlage bei bebauten Grundstücken ermittelt sich wie folgt:

| | |
|--|---|
| <p>Grundstücksfläche x Äquivalenzzahl (2 Cent/qm)</p> | <p>Gebäudefläche (Bruttogrundfläche) x Äquivalenzzahl (20 Cent/qm bei Wohngebäuden bzw. 40 Cent/qm bei Nichtwohngebäuden)</p> |
| ▼ | ▼ |
| Grundsteuer-Bemessungsgrundlage | |

Für die aufstehenden Gebäude ist grundsätzlich die Brutto-Grundfläche die maßgebliche Bezugsgröße für die Ermittlung der Grundsteuer. Zur Typisierung soll die Gebäudefläche allerdings in einem vereinfachten Flächenermittlungsverfahren ermittelt werden, in dem die Gebäudegrundfläche (= bebauter Teil der Grundstücksfläche) mit der Anzahl der Geschosse multipliziert werden soll.

Da die Anzahl der Geschosse im amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) aktuell regelmäßig nicht flächendeckend digital

abrufbar vorliegt, soll diese wie folgt anhand der Gebäudehöhe typisiert werden.

Der Steuerpflichtige hat die Möglichkeit, statt der im vereinfachten Verfahren ermittelten Gebäudefläche eine niedrigere Brutto-Grundfläche des Gebäudes nachzuweisen. Da die Anwendung einer typisierten Höhenzahl bei bestimmten Gebäudetypen, wie z. B. Fabrik-, Montage- oder Lagerhallen, Einkaufszentren etc. zu unzutreffenden Ergebnissen führen würde, hat der Grundstückseigentümer in diesen Fällen die tatsächliche Brutto-Grundfläche in einer Erklärung anzugeben.

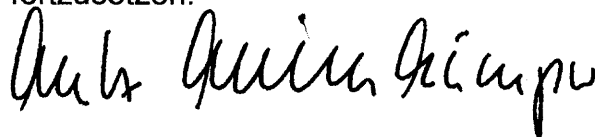
Damit sind insbesondere folgende externe Angaben für die Bewertung erforderlich:

- Grundstücksfläche
- Gebäudeart (Klassifizierung Wohngebäude, Nichtwohngebäude oder gemischt genutzte Gebäude)
- Nutzungsverhältnisse bei gemischt genutzten Grundstücken
- Gebäudefläche (Brutto-Grundfläche)

3. Weiteres Vorgehen

Die Länder werden beide Modelle intensiv prüfen. Die Länder haben einen Katalog relevanter Fragen an das Bundesfinanzministerium übermittelt. Bundesfinanzminister Olaf Scholz hat im Gespräch die zeitnahe Beantwortung zugesagt. Die Bewertung beider Modelle ist erst auf der Basis dieser Antworten vollständig möglich.

Bund und Länder haben vereinbart, ihre Gespräche Anfang Januar 2019 fortzusetzen.



Lutz Lienenkämper