Protokoll zum 166. Bochumer Steuerseminar für Praktiker und Doktoranden vom 06.03.2020[1]

Jörg Schindler
Steuerberater
Bereichsleiter Steuern Vonovia

Prof. Dr. Roman Seer
Inhaber des Lehrstuhls für Steuerrecht und
Direktor des Instituts für Steuerrecht und Steuervollzug

Vorträge und Podiumsdiskussion
-
Podiumsdiskussion zur Grundsteuer/
Grunderwerbsteuer

[1] Dipl. Jurist Armin Wulfinghoff, Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Lehrstuhl für Steuerrecht, Bochum.

Inhaltsverzeichnis

A. Einleitung 2

B. Vortrag Grunderwerbsteuer 2

I. Gesetzesvorhaben: Highlights 3

II. Stellungnahme des BR v. 20.09.2019 3

III. Gegenäußerung der BundesReg v. 25.09.2019 4

IV. Aktueller Stand 4

V. Quo Vadis? 5

C. Vortrag Reform der Grundsteuer/Seer 6

I. BVerfG v. 10.4.2018: Kernaussagen u. zweistufiger Rechtsfolgenausspruch 6

II. Gesetzgebungskompetenz: Änderung der Art. 72, 105 GG durch Ges. v. 15.11.2019 7

III. Regelungskonzept des Bundes – Grundsteuerreformgesetz (GrStRefG) v. 26.11.2019 8

IV. Verbleibende Steuervollzugsprobleme des Bundes-GrStRefG 11

V. Option landesspezifischer Grundsteuerregelungen (Art. 72 III Nr. 7 GG n.F.) 12

D. Vortrag zur Reform der Grundsteuer/Schindler 13

E. Diskussion 14

A. Einleitung

Prof. Seer begrüßt die Teilnehmer des 166. Bochumer Steuerseminars und den Mitvortragenden Herrn Schindler, der Steuerabteilungsleiter bei Vonovia ist. Ursprünglich war geplant zur Grunderwerbsteuer und zur Grundsteuer vorzutragen, da davon ausgegangen worden sei, dass es Gesetzesänderungen geben werde. Bei der Grundsteuer ist dies tatsächlich der Fall, weshalb diese zentrales Thema des heutigen Tages sein wird. Bei der Grunderwerbsteuer hingegen derzeit noch nicht. Daher wird *Herr Schindler* kurz mit der Grunderwerbsteuer beginnen, dann wird der Schwerpunkt der Veranstaltung allerdings auf der Grundsteuer liegen. Interessant sind bei der Grundsteuer insbesondere die sog. Länderöffnungsklauseln und die Frage, in welche Richtung die verschiedenen Bundesländer hier gehen werden.

B. Vortrag Grunderwerbsteuer

Herr Schindler begrüßt ebenfalls die Teilnehmer des Bochumer Steuerseminars und stellt fest, dass es hinsichtlich der Grunderwerbsteuer nicht viel neues gebe. Deshalb möchte Herr Schindler kurz mit den Highlights beginnen, um den Verfahrensstand bis heute darzustellen.

I. Gesetzesvorhaben: Highlights

Die geplante Änderung der Grunderwerbsteuer[2] umfasse vor allem die Absenkung der „schädlichen“ Beteiligungsgrenzen in §§ 1 Abs. 2a, 1 Abs. 3 und 1 Abs. 3a GrEStG auf 90%, die Einführung eines neuen § 1 Abs. 2b GrEStG-E zur Anwendung der Vorschriften für Personengesellschaften (§ 1 Abs. 2 a GrEStG-E) auf Kapitalgesellschaften („schädliche“ Beteiligungsgrenze 90%; Frist 10 Jahre)[3], die Verlängerung der Fristen in §§ 1 Abs. 2a, 5 Abs. 3, 6 Abs. 3 S.2, 7 Abs. 3 GrEStG um jeweils 5 Jahre auf 10 bzw. 15 Jahre und die Übergangsregelungen gegen „Übergangsgewinnler“ u.a. durch Fortgeltung der bisherigen Beteiligungsgrenzen in Bestandsfällen (§ 23 Abs. 19ff GrEStG-E).

II. Stellungnahme des BR v. 20.09.2019

In seiner Stellungnahme hat der Bundesrat dann den Vorschlag für die Einführung einer Börsenklausel zu § 1 Abs. 2a GrStG und § 1 Abs. 2b GrEStG-E gemacht. Danach sollen die Vorschriften nicht gelten für Kapitalgesellschaften, bei denen die Anteile, die den überwiegenden Teil des Kapitals der Gesellschaft repräsentieren, zum Handel an einem im Inland, in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum betriebenen organisierten Markt nach § 2 Absatz 11 des Wertpapierhandelsgesetzes oder einem Drittlandhandelsplatz, der gemäß Artikel 25 Absatz 4 Buchstabe a der Richtlinie 2014/65/EU von der Europäischen Kommission als gleichwertig erklärt wurde, zugelassen sind. Grund dafür sei, dass beim Wechsel der Anteilseigner durch Kauf und Verkauf von Aktien, die den Aktiengesellschaften regelmäßig unbekannt seien, Grunderwerbsteuer anfallen würde, was zu verhindern sei. Die Stellungnahme des Bundesrates sei allerdings noch nicht Teil des Gesetzes geworden. Außerdem sollte die Anwendung von § 1 Abs. 2a GrEStG für an einer Personengesellschaft beteiligten Kapitalgesellschaft auf 10 Jahre befristet sein[4], es sollte keine Rückwirkung § 1 Abs. 2b GrEStG-E auf Übertragungen vor Inkrafttreten stattfinden und die Stellungnahme enthielt eine Prüfbitte zu § 6a GrEStG, damit Umstrukturierungsmaßnahmen im Konzern steuerneutral erfolgen können.

---

[2] GrEStG-E vom 09.08.2019 (BR-Drs355/19).

[3] Zur Kritik bei Anwendung auf börsennotierte Gesellschaften vgl. z.B. Arbeitskreis “Steuern” (AK Steuern) der Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft e. V. in BB 2019, 1438 ff.

[4] Zur Kritik an der Ausprägung dieser Vorschläge vgl. z.B. Behrens, BB 2019, Heft 43, Umschlagteil, I.

III. Gegenäußerung der BundesReg v. 25.09.2019

Die Gegenäußerung der Bundesregierung habe eine Zustimmung zur Befristung der Anwendung von § 1 Abs. 2a GrEStG für an einer Personengesellschaft beteiligten Kapitalgesellschaft auf 10 Jahre und zur Abschaffung der Rückwirkung von § 1 Abs. 2b GrEStG-E auf Übertragungen vor Inkrafttreten enthalten. Prinzipielle Zustimmung habe auch zur Börsenklausel vorgelegen, die konkrete Ausgestaltung des Vorschlags habe aber noch der vertieften Prüfung bedurft. Das BMF habe mittlerweile einen Vorschlag gemacht, der nicht mehr darauf abstellt, ob eine Gesellschaft an der Börse notiert ist, sondern nur, ob die Anteile an der Börse gehandelt werden. Die Prüfbitte zu § 6a GrEStG sei allerdings zurückgestellt worden, da die Entscheidung des BFHs zur A-Brauerei noch ausstand.

IV. Aktueller Stand

Nach der Gegenäußerung der Bundesregierung habe es eine öffentliche Anhörung im Finanzausschuss des Bundestags am 14.10.2019 und danach eine nicht-öffentliche Beratung im Finanzausschuss des BT am 16.10.2019 gegeben. Darauf sei eine Pressemitteilung vom 24.102019 von CDU/CSU-sowie SPD-Bundestagsfraktion gefolgt.[5]

Danach haben die bisherigen Beratungen gezeigt, dass eine Prüfung erforderlich sei. Die Koalitionsfraktionen seien sich im Ziel einig, die Gestaltungen zur Umgehung der Grunderwerbsteuer durch Share Deals zu unterbinden. Sie werden deshalb die in der öffentlichen Anhörung aufgeworfenen Aspekte und Anregungen sorgfältig auswerten. Das Ziel sei die Schaffung wirkungsvoller Regelungen auf Grundlage des von der Bundesregierung vorgelegten Gesetzentwurfs; für deren gesetzgeberische Umsetzung brauche es etwas mehr Zeit. Die Koalitionsfraktionen haben sich jedoch verpflichtet, in den nächsten Wochen gemeinsam intensiv und mit Hochdruck an Lösungen zu arbeiten, um diese im ersten Halbjahr 2020 zum Abschluss zu bringen.

Grund für die Pressemitteilung sei die öffentlichen Anhörung im Finanzausschuss gewesen, in der der Großteil der Experten, egal ob sie für oder gegen eine Verschärfung der Regelungen zu den sog. Share Deals waren, gesagt haben, dass der Gesetzgeber mit den bisherigen Vorschlägen seine Ziele nicht werde erreichen können. Eine Einigung zu den Share Deals stehe zurzeit immer noch aus.

[5] https://www.cducsu.de/presse/pressemitteilungen/effektive-und-rechtssichere-loesung-fuer-share-deals.

Der BFH[6] habe jedoch in der Zwischenzeit seine Folgeurteile zum EuGH-Urteil zur A-Brauerei[7] veröffentlich. Das Urteil zur A-Brauerei basiere auf einem Vorlagebeschluss des BFH aus 2017. Dort sei es um die Konzernklausel des § 6a GrEStG gegangen. Fraglich sei konkret gewesen, wann steuerfrei innerhalb eines Konzerns umstrukturiert werden könne. Nach dem diesbezüglichen BMF-Schreiben müsse die Obergesellschaft mindestens die umsatzsteuerliche Unternehmereigenschaft aufweisen, Vor- und Nachbehaltefristen von jeweils fünf Jahren seien einzuhalten und es käme auf den sog. Unternehmensverbund an, der nicht aufgebrochen werden dürfe. Diese Voraussetzungen haben faktisch dazu geführt, dass der § 6a GrEStG in der Interpretation in so gut wie keinen Fällen anwendbar war. Der BFH hat schon in seinem Vorlagebeschluss gesagt, es könne nicht auf die umsatzsteuerliche Unternehmereigenschaft ankommen, da auch Privatpersonen über die Beteiligung am wirtschaftlichen Verkehr teilhaben. Sie müssen hierzu nicht umsatzsteuerlicher Unternehmer sein. Die Vor- und Nachbehaltefristen seien nur insoweit maßgeblich, als dass sie durch die Umwandlung auch einbehalten werden können. Wenn zB. eine Gesellschaft auf eine andere Gesellschaft verschmelze, können die Anteile an der untergehenden Gesellschaft nicht noch für fünf Jahre gehalten werden. Dasselbe gelte bei einer Umwandlung zur Neugründung. Die Vorlage habe jedoch wegen eines potentiellen Verstoßes gegen EU-Beihilfevorschriften erfolgt. Fraglich sei, ob es selektiv sei, wenn eine bestimmte Vergünstigung an bestimmte Voraussetzungen geknüpft werde. Der EuGH habe dann entschieden, dass die Beschränkung auf Konzerngesellschaften mit mindestens 95%iger Beteiligung gelte und die Vor- und Nachbehaltefristen grundsätzlich selektiven Charakter haben. Sie seien aber im Gesamtkontext des GrEStG gerechtfertigt. Die Anknüpfung an eine 95%ige Beteiligung zur Vermeidung übermäßiger Besteuerung habe einen inneren Zusammenhang zwischen Beteiligungsgrenzen in §§ 1 Abs. 3 und 6a GrEStG. In den Folgeurteilen habe der BFH die Grundsätze aus dem Vorlagebeschluss bestätigt.[8]

V. Quo Vadis?

Wie es weiter gehe, könne man zurzeit noch nicht sagen. Nach dem, was man aus Berlin höre, sei die Regierungskoalition sich zzt. uneinig, was die Share Deals angeht. Von den Ländern sei gegenwärtig keine neue Initiative zu erwarten.

[6] BFH v. 30.05.2017 - II R 62/14.
[7] EuGH - Urteil Rs. C-374/17.
[8] zB. BFH vom 22.8.2019 - II R 18/19.

Prof. Seer ergänzt, dass die 95%-Grenze eine Missbrauchsbekämpfungsfunktion in der Hinsicht habe, dass man durch einen Share Deal die beim Naturalerwerb von Grund und Boden anfallende Steuer nicht vermeiden können soll. Diese Grenze ist für *Prof. Seer* eine vertretbare Größe. Als Außenstehender ist es für *Prof. Seer* jedoch noch nicht nachvollziehbar, weshalb es so dringend sei, diese Grenze abzusenken. *Herr Schindler* erläutert dazu, dass diese Erwägungen u.a. Grund für die Experten waren, die Effektivität der Absenkung anzuzweifeln. Bis auf die Tatsache, dass solche Strukturen teurer würden, sei damit nichts gewonnen.

C. Vortrag Reform der Grundsteuer/Seer

I. BVerfG v. 10.4.2018: Kernaussagen u. zweistufiger Rechtsfolgenausspruch

Die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts[9] sei aufgrund der evidenten Gleichheitswidrigkeit der Situation alles andere als überraschend gewesen. Ausgangspunkt sei die Einheitswertkonzeption von 1934 gewesen.[10] Die Finanzämter stellen danach für jede wirtschaftliche Einheit zu einem bestimmten Stichtag turnusmäßig (alle 6 Jahre) den Verkehrswert (sog. Einheitswert) von Land- u. Forstwirtschaft, von Grundvermögen und alle drei Jahre von Betriebsvermögen fest. Dieser Wert sollte dann einheitlich für alle Steuerarten – also Grundsteuer, Vermögensteuer und Erbschaft- und Schenkungsteuer – gelten. Dies sollte an sog. Hauptfeststellungszeitpunkten geschehen. Dies sei einmal zum 01.01.1935 geschehen und dann später in der Bundesrepublik zum 01.01.1964. Das Bundesrecht habe die Konzeption des RBewG übernommen und im BewG von 1965 ohne substantielle Veränderungen fortgeführt. 1970 sei dann noch mal in den alten Bundesländern eine Hauptfeststellung durchgeführt worden. Danach hätten alle sechs Jahre die turnusmäßigen Bewertungen durchgeführt werden müssen, was aber für nicht vollzugstauglich gehalten wurde, weshalb das Gesetz insoweit außer Kraft gesetzt worden sei. 1995 habe das Bundesverfassungsgerichts dann für die Vermögensteuer und die Erbschaft- und Schenkungsteuer die Einheitsbewertung für verfassungswidrig erklärt. Somit liege eine Einheitsbewertung nur noch für die Grundsteuer vor, da die Vermögensteuer außer Vollzug gesetzt worden sei und die Erbschaft- und Schenkungsteuer eine bedarfsorientierte Prüfung, orientiert am Verkehrswert, vorsehe.
Allerdings habe diesbezüglich das Bundesverfassungsgericht am 10.04.2018 entschieden, dass Bewertungsmaßstab lt. BewÄndG 1965 der Verkehrswert sei, der in Gestalt des Einheitswerts abgebildet werden sollte. Systembedingter zentraler Baustein sei daher die periodisch

[9] BVerfG v. 10.04.2018 – 1 BvL 11/14 ua., BVerfGE 148, 147.
[10] RBewG v. 16.10.1934, RGBl. I 1934, 1035.

wiederkehrende Hauptfeststellung. Letztmalig sei dies in den alten Bundesländern zum 1.1.1964 geschehen. Daher lassen sich auch dort die eklatanten Wertverzerrungen weder durch Fortschreibungen noch durch Nachfeststellungen kompensieren. Obwohl nach dem Bundesverfassungsgericht die Rechtslage bereits seit 2002 verfassungswidrig gewesen sei, sei das Bundesverfassungsgericht mit seinem zweistufigen Rechtsfolgenausspruch sehr großzügig gewesen. Das Bundesverfassungsgericht erließ eine Unvereinbarkeitserklärung ex nunc mit Reformfrist, mit der der Gesetzgeber nur verpflichtet worden sei, die verfassungswidrige Rechtslage bis zum 31.12.2019 (ex nunc) zu beseitigen. Die sei mit dem öffentlichen Interesse an einer verlässlichen Finanz- und Haushaltsplanung und dem Verwaltungsaufwand bei einer rückwirkenden Korrektur gerechtfertigt.

Die verfassungswidrige Einheitsbewertung dürfe ab der Verkündung des Reformgesetzes übergangsweise 5 Jahre – längstens bis zum 31.12.2024 – weitergelten. Die sei eine zusätzliche Übergangsregelung zur Implementierung.

Dies sei wieder mit dem öffentlichen Interesse an Verwaltungspraktikabilität durch die ggfs. umfassende Bewertung der Immobilien und der Anpassung an das neue Recht gerechtfertigt worden.

II. Gesetzgebungskompetenz: Änderung der Art. 72, 105 GG durch Ges. v. 15.11.2019

Bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer habe der Bund nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts[11] die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz. Grund sei, dass bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer länderübergreifende und internationale Sachverhalte vorliegen würden. Dies sei bei der Grundsteuer gänzlich anders gelagert. Die Grundsteuer sei eine kommunale örtliche Steuer, die einen Vorgang auf einem abgrenzbaren Teil der Erdoberfläche in einer Gemeinde betreffe, sodass eine einheitliche Regelung nicht – wie es Art. 105 Abs. 2 iVm. Art. 72 Abs. 2 GG fordert – zur Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse im Bundesgebiet oder zur Wahrung der Rechts- oder Wirtschaftseinheit im gesamtstaatlichen Interesse erforderlich sei.

Wegen des Art. 125a II GG gelte übergangsweise Bundesrecht, das wegen der Änderung des Art. 72 II GG zum 15.11.1994 nicht mehr erlassen werden könne, fort. Der Bund könne insoweit Änderungen an der Grundsteuer vornehmen, allerdings obliege eine grundsätzliche Neukonzeption der Gesetzgebungskompetenz der Länder. Deshalb sei das Grundgesetz dahingehend geändert worden, dass die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz nunmehr

[11] BVerfG v. 17.12.2014 – 1 BvL 21/12, BStBl. II 2015, 50.

doch gem. Art. 105 Abs. 2 S. 1 GG den Ländern zustehe, allerdings können diese gem. Art. 72 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 GG vom Grundsteuergesetz des Bundes abweichen. Zudem sei mit Art. 125b GG eine Übergangsvorschrift inkorporiert worden, wonach auf dem Gebiet des Art. 72 III 1 Nr. 7 GG abweichendes Landesrecht bei der Erhebung der Grundsteuer frühestens für Zeiträume ab dem 1.1.2025 zugrunde gelegt werden dürfe. Daraus folge, dass die Länder die Regelungen des Bundes übernehmen oder hiervon abweichen können, allerdings sei ein Verzicht auf die Grundsteuer somit nicht möglich. Grund hierfür sei der Finanzausgleich der Länder untereinander.

III. Regelungskonzept des Bundes – Grundsteuerreformgesetz (GrStRefG) v. 26.11.2019

Die Grundkonzeption der Grundsteuer bleibe unangetastet, sodass es weiter einer Grundsteuer A für die Land- und Forstwirte gebe, wobei der Wohnteil nunmehr ausgenommen werde. Die Grundsteuer B bleibe in weiten Teilen gleich und der Gedanke der alte Grundsteuer C von 1961/1962 werde kommunal-optional eingeführt, um brach liegendes Bauland nutzbar zu machen. Die Grundsteuer bleibe also eine kommunale Realsteuer, die neben der GewSt, als eine den Gemeinden mit Hebesatzrecht zustehende wirtschaftskraftbezogene Steuerquelle i.S. des Art. 28 II 3 GG das Finanzaufkommen der Gemeinden sichert. Insgesamt habe das Aufkommen der Grundsteuer A ca. 400 Mio. p.a. (2017) betragen. Das Aufkommen der Grundsteuer B habe insgesamt bei ca. 13,5 Milliarden p.a. (2017) gelegen. Die Grundsteuer habe somit zu ca. 20% des gesamten kommunalen Steueraufkommens beigetragen.

Bemessungsgrundlage für unbebaute Grundstücke sei der Bodenwert. Dieser ermittele sich nach dem typisierten Verkehrswertansatz wie folgt: Grundstücksfläche in qm x Bodenrichtwert/qm = Bodenwert (Vergleichswertmethode, § 247 BewG). Daraus ergeben sich allerdings mehrere Probleme. Die Bewertung sei abhängig von den Gutachterausschüssen i.S.d. §§ 192 ff. BauGB. Die Qualität und flächendeckende Verfügbarkeit von Bodenrichtwerten sei unsicher. Methodik u. BRW-Zonen differieren, da gem. § 10 III ImmowertV eine Abweichung von max. +/- 30% zur Mehrheit der Grundstücke zulässig sei. Ziel hierbei sei die Homogenisierung der Bodenrichtwertzonen. Die Bodenrichtwerte seien deshalb so wichtig, weil sie auch für bebaute Grundstücke relevant seien und zwar für den Bodenwert und als Mindestwert von 75%. Das Bundesverfassungsgericht habe im Bereich der ErbSt nur einen Unschärfe-Korridor von +/- 20% toleriert.[12] Mit Blick auf den höheren

[12] BVerfG v. 7.11.2006 – 1 BvL 10/02, BVerfGE 117, 1, Rz. 137.

Typisierungs- und Vereinfachungsbedarf bei der jährlichen Wertermittlung sei der höhere Unschärfekorridor allerdings etwas, was hinzunehmen sei. Allerdings bestehe die Gefahr der Überbewertung, da der Gesetzentwurf keine mit § 198 BewG – dem Nachweis niedriger gemeiner Werte für ErbSt – vergleichbare Möglichkeit des Gegenbeweises enthalte. Nach der Rechtsprechung des BFH seien zudem die vom Gutachterausschuss mitgeteilte BRW verbindlich und einer gerichtlichen Überprüfung i.d.R. nicht zugänglich.[13] BRW blende individuelle Merkmale aus, wie z.B. öffentliche und private Lasten (Grunddienstbarkeiten), Altlasten, Hochspannungsleitungen, Lärm-, Rauch-, Staub-, Windradbelästigungen und sonstige Immissionen. §§ 257 I 2, 251 BewG sehe pauschalierte Umrechnungskoeffizienten nur für den Bodenwert bei EFH/ZFH vor.[14] Zuschnitt, Ecklage u.ä. blieben selbst bei EFH/ZFH unberücksichtigt.

Die Bemessungsgrundlage für bebaute Grundstücke werde gem. §§ 249 ff. BewG entweder nach dem Ertragswert oder nach dem Sachwert bestimmt. Problematisch sei jedoch, dass der Großteil der Fälle nach letzterem gelöst werde, obwohl der Ertragswert den tatsächlichen Wert besser abbilde.

Der Wert der Bodeneinheiten bestimme sich durch den abgezinsten Bodenwert, der dem Bodenrichtwert x Grundstücksfläche x Umrechnungskoeffizient (1,24-1-0,64: <500qm>) x Abzinsungsfaktor (aus Liegenschaftszins u. Gebäuderest-ND) entspreche. Dieser werde addiert mit dem Gebäudewert als kapitalisierten Reinertrag. Dieser ergebe sich aus der monatlichen Nettokaltmiete (typisiert nach Bundesland, Wohnungsgröße, Gebäude-Baujahr, Mietniveaustufe)abzüglich pauschalierter Bewirtschaftungskosten (je nach Grundstücksart u. Rest-ND: 18-31% der Nettokaltmiete). Dieser Gebäuderohertrag werde multipliziert mit einem Vervielfältiger (abhängig von Rest-ND + Liegenschaftszins). Der sich daraus ergebende Gebäudewert addiert mit dem abgezinsten Bodenwert ergebe den typisierten Ertragswert. Dieser müsse allerdings mindestens 75% des Bodenrichtwerts multipliziert mit der Grundstücksfläche multipliziert mit dem Umrechnungskoeffizient betragen.

Problematisch sei vor allem, dass die Typisierung der Nettokaltmiete nach § 254 BewG vorgenommen werde. Die Anlage 39 differiere nach Bundesland, Gebäudeart, Wohnungsgröße und Baujahr des Gebäudes.

[13] BFH v. 11.5.2005 – II R 21/02, BStBl. II 2005, 686; BFH v. 26.4.2006 – II R 58/04, BStBl. II 2006, 793.
[14] Anlage 36: nur nach Grundstücks-Größe >/< 500 qm = 0,64-1,24.

Durch eine RVO (nach § 263 II BewG) sollen Mietniveauunterschiede zwischen den Gemeinden durch 6 Stufen (nach dem Vorbild der WoGV) durch Faktoren von -22,5% bis +32,5% abgebildet werden. Es fehle damit an einer Differenzierung innerhalb der jeweiligen Gemeinde, da keine Anknüpfung an die jeweiligen Mietpreisspiegel stattfinde. Dies führe zu einer Verzerrung in den Großstädten, da „Düsseldorf-Oberkassel“ nicht das Gleiche wie „Düsseldorf-Holthausen“ sei. Daher liehe eine regressive lagespezifische Belastung innerhalb der Kommunen vor.

Für sonstige Gebäude gelte der typisierte Sachwert nach §§ 258 – 260 BewG. Dieser ergebe sich aus dem nicht abgezinsten Bodenwert, addiert mit dem Gebäudewert. Der Bodenwert mittle sich durch den Bodenrichtwert multipliziert mit der Grundstücksfläche multipliziert mit dem Umrechnungskoeffizient (1,24-1-0,64: <500qm>). Der Gebäudewert ergebe sich aus den Normalherstellungskosten (NHK) 2010 multipliziert mit dem Baupreisindex (lt. Statist. Bundesamt) vermindert um die Alterswertminderung (max. 70%).

Die daraus gebildete Summe sei der vorläufige Sachwert, der multipliziert werde mit der Wertzahl (typisierte Marktanpassung, Faktor differiert nach Bodenrichtwert und vorläufiger Sachwert zwischen 0,5-1). Dies ergebe den Sachwert, der aber mindestens 75% des Bodenrichtwerts multipliziert mit der Grundstücksfläche multipliziert mit dem Umrechnungskoeffizient betragen müsse.

Insgesamt zeige sich eine hohe Diskrepanz zum Erbschaftsteuerrecht. Das Ertragswertverfahren beschränke sich auf im Wesentlichen zu Wohnzwecken genutzte Einheiten. Begründet werde dies damit, dass der Wert dort aus realitätsgerechten, statistisch ermittelten Erträgen ableitbar sei.[15]

Das Sachwertverfahren erhalte für die Grundsteuer nun einen deutlich erweiterten Anwendungsbereich. Seine Anwendung sei nicht mehr nur Grundstücken vorbehalten, für die weder eine Jahresrohmiete ermittelt noch eine übliche Miete geschätzt werden kann (s. §§ 76 III, 182 III, IV BewG).

Das Sachwertverfahren verfehle jedoch für gewerblich-vermietete Büro-/Läden-Immobilien den Verkehrswertansatz.

Relativiert werde der höhere Wert der Immobilien jedoch durch die sog. Grundsteuermesszahl gem. § 15 GrStG, die nunmehr nur noch 1/11 der bisherigen Zahl. Dadurch werde die Idee der Aufkommensneutralität der Grundsteuer weitestgehend

[15] BT-Drucks. 19/11085, 112.

gewahrt. Allerdings sollte auch eine niedrige Steuer gleichheitsrechtlich zu Ende gedacht werden.

Die neu eingeführte Grundsteuer C[16] bleibe zwar beim Grundsatz des einheitlichen Hebesatzes (§ 25 Abs. 4 GrStG). Baureife unbebaute Grundstücke können aber gem. § 25 Abs. 5 GrStG aus städtebaulichen Gründen mit einem besonderen Hebesatz belegt werden.

Baureife unbebaute Grundstücke seien solche, die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden können.

Ein unbebautes Grundstück liege auch bei sog. Schrottimmobilien (s. § 246 II BewG) vor, bei denen infolge von Verfall das Gebäude auf Dauer keinen brauchbaren Raum mehr darstelle.

IV. Verbleibende Steuervollzugsprobleme des Bundes-GrStRefG

Als nächster Verfahrensschritt stehe die Hauptfeststellung zum 1.1.2022 und die Hauptveranlagung zum 1.1.2025 an. Hierbei müsse eine flächendeckende umfassende Neubewertung des gesamten Grundvermögens und des Land- und Forstwirtschaft-Vermögens durchgeführt werden, die einer Feststellung des Grundsteuerwerts diene (§§ 221, 266 I BewG). Zum 1.1.2025 ist dann für die Grundsteuer eine Hauptveranlagung durchzuführen (s. §§ 16 I, II; 36 I, II GrStG).

Zukünftige Hauptfeststellungen müssen dann nicht mehr alle 6 Jahre, sondern alle 7 Jahre (§ 221 I BewG) gemacht werden. Dies hieße die nächste Hauptfeststellung wäre zum 1.1.2029 durchzuführen. Dem habe dann gem. § 16 I GrStG auch eine Hauptveranlagung für die Grundsteuer auf den 1.1.2029 zu entsprechen.

Zwischenzeitliche Veränderungen würden – wie bisher – durch Wert-, Art- und Zurechnungsfortschreibungen, Nachfeststellungen und Nach- bzw. Neuveranlagungen erfasst.

Probleme der Vollziehbarkeit im Massenverfahren würden sich insbesondere daraus ergeben, dass eine flächendeckende Bewertung von ca. 36 Mio. Immobilien-Einheiten erforderlich seien. Gelöst werden solle dies durch eine Vereinheitlichung der Automationsverfahren in den Ländern und ein elektronisches Steuererklärungsverfahren, sowie die Implementierung einer „Geodateninfrastruktur“.[17] Nach der Digitalisierung solle die Nutzung amtlicher Grundstücksinformationen und Daten des Immobilienmarkts auf elektronischem Wege im

[16] Gesetz v. 30.11.2019, BGBl. I 2019, 1875.
[17] BT-DS 19/11085, 83.

Zusammenspiel mit den materiell-rechtlichen Vereinfachungen zu einer einfachen, transparenten u. nachvollziehbaren Ausgestaltung des Verfahrens führen.

Es sei aber zu befürchten, dass die Finanzverwaltung erneut scheitert, turnusmäßig Hauptfeststellungen durchzuführen.

Problematisch sei zudem das ungenutzte Vereinfachungspotential. So stehe die Grundsteuer als Sollertragsteuer in Konkurrenz zur Gewerbesteuer. Daher sollten gewerbliche Betriebsgrundstücke von der Grundsteuer befreit und die Kürzungsvorschrift des § 9 Nr. 1 GewStG ersatzlos gestrichen werden.

Dasselbe solle mit dem land- und forstwirtschaftlichen Grundvermögen geschehen; stattdessen könnten Land-u. Forstwirtschaft-Betriebe mit ihrem tatsächlich erzielten Ertrag der Gewerbesteuer unterworfen werden.

V. Option landesspezifischer Grundsteuerregelungen (Art. 72 III Nr. 7 GG n.F.)

Das Bayerische Modell verfolge das Konzept, Boden- und Gebäudeflächen aus dem Liegenschaftskataster zu ermitteln und mit Äquivalenzzahlen zu multiplizierten, die grob nach Grundstücksarten variieren (2 Cent/qm Grund und Boden; 20 Cent/qm Wohnfläche; 40 Cent/qm nicht Wohnzwecken dienender Nutzfläche). Ziel sei die Vollautomatisierung durch den Einsatz von IT.

Ein Vorteil dieses Modells sei der geringe Verwaltungsaufwand. Die Erhebung könne vollständig den Kommunen übertragen werden. Zudem sei der Belastungsgrund nicht die im Wert zum Ausdruck gelangende (objektive) Leistungsfähigkeit, sondern das Äquivalent kommunaler Leistungen.

Fraglich sei aber der sachliche Zusammenhang zwischen den Äquivalenzzahlen und kommunalen Leistungen bzw. dem Nutzen des Eigentümers oder bei Überwälzung diejenige des Mieters. Dies könne einen Verstoß gegen das Gebot realitätsgerechter Kosten-/Nutzenrelation und damit des Folgerichtigkeitsgebots darstellen.

Das niedersächsische Modell beinhaltet das Konzept an das Bayrische Flächenmodell anzuknüpfen. Es finde jedoch eine Ergänzung um einen sog. Lagefaktor für die unterschiedlichen Ortsteile einer Kommune (Lagefaktoren differenzieren je nach Größe der Kommune zwischen 1 und 9) statt. Die Lagefaktoren richten sich nach der Homogenität der Bodenrichtwerte zueinander. Die Anzahl der Lagefaktoren sei abhängig von der Spreizung der durchschnittlichen Bodenrichtwerte (BRW) in der jeweiligen Kommune. Danach finde eine Ermittlung des Durchschnitts aller BRW für die im Flächennutzungsplan für eine Bebauung

vorgesehene Fläche im jeweiligen Stadt-/Ortsteil statt. Bei geringen Unterschieden zwischen den Stadt-/Ortsteilen habe man den Lagefaktor 1. Dieser entspreche im Ergebnis Bayern. Bei größeren Unterschieden habe man 3, 5, 7 oder 9 Lagefaktoren, die gesetzlich festgelegt seien. Eine Alternative hierzu sei die Bodenwertsteuer. Bodenrichtwerte seien mit zumutbarem Aufwand ermittelbar. Der Gebäudebestand könne außer Betracht bleiben.

Grund- und Bodenwerte seien Ausdruck externer Faktoren, weshalb das Nutzenäquivalenz typisiert ableitbar sei. Grundsteuer C werde überflüssig, weil die Bodenwertsteuer gleichzeitig Anreiz zur Bebauung und Verdichtung biete.

Überwälzungsprobleme durch die Umlagefähigkeit werden in städtischen Ballungsgebieten entschärft, weil sich die Grundsteuer durch die tatsächliche Bebauung nicht erhöhe.

Vorgaben für Gutachterausschüsse sollen aber präzisiert u. vereinheitlicht werden und ein effektiver Rechtsschutz müsse gewährleistet werden.

D. Vortrag zur Reform der Grundsteuer/Schindler

Nun sollen wie versprochen anhand eines Beispielobjekts die unterschiedlichen Auswirkungen der Modelle dargestellt werden. Aktuell ergibt sich bei dem Beispielsobjekt aus Berlin eine mit einer Grundstücksfläche von 4765 qm, einer Wohnfläche von 12.327 qm, einer Bruttogrundfläche von 15.408 qm, 217 vorhandenen Wohnung mit dem Baujahr 1983 und einem Bodenrichtwert von 800€/qm im Bundesmodell bei einem Hebesatz von 810% eine Grundsteuer von 44.890€. Beim Flächenmodell liege die Belastung bei 25.732€ und beim Flächen-Lage-Modell von 5.146,55€. Beim Flächenmodell sei problematisch, dass dieses ursprünglich an die Bruttogrundfläche anknüpfte, die bisher kein Vermieter habe. Deshalb wolle man in Bayern an die Nutzfläche anknüpfen, was zu begrüßen sei.

Problematisch sei zudem die Verlässlichkeit der Bodenrichtwerte. Dies zeige sich anhand eines Beispiels in Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf. Der Bodenrichtwert dort lag zum 1.1.2019 bei 2.600€. In Moabit liege der Bodenrichtwert trotz der im Vergleich schlechteren Lage teils bei 3.200€. Dies zeige, dass die Bodenrichtwerte nicht immer ein verlässlicher Indikator seien. Auch die Entwicklung in Moabit selbst zeige, dass die Bodenrichtwerte durchaus sehr volatil seien. So lag dieser zum Stichtag am 01.01.2012 bei 420€ pro qm und am 01.01.2019 bei 3.200€ pro qm. Diese Steigerung lasse sich nicht auf eine tatsächliche Verbesserung der Infrastruktur zurückführen. Dies sei nach *Herrn Schindler* auch der Hauptkritikpunkt an dem Bodenwertmodell, da oft kein Zusammenhang zu den kommunalen Leistungen vorliege.

E. Diskussion

Daran anknüpfend wolle *Prof. Seer* gerne in die Diskussion einsteigen. Zustimmen könne *Prof. Seer* den Ausführungen von *Herrn Schindler* dahingehend, im Umfeld von Besteuerung überhaupt von (Nutzen-) Äquivalenz zu sprechen. Dieses sei ein Prinzip von Gebühren und Beiträgen, bei der der Geldleistung des Bürgers eine klare staatliche Gegenleistung zugeordnet werden könne. Im Steuerrecht sei der Gedanke der staatlichen Gegenleistung nur eine schlichte Behauptung. Wolle man trotzdem das Äquivalenzprinzip verwirklichen, stelle sich die Frage, an welchen Wert man überhaupt anknüpfe. Steuersystematisch sei die Anknüpfung an das Leistungsfähigkeitsprinzip besser. Allerdings stelle sich dann die Frage, ob die Grundsteuer eine Sondervermögensteuer des Eigentümers sei – dann wäre das Anknüpfen an den Bodenrichtwert richtig - oder ob es sich um eine Überwälzungssteuer auf denjenigen handele, der den Grund und Boden tatsächlich verwendet (zB. der Mieter). Sofern ersteres geplant sei, müsse auch konsequenterweise die Umlagefähigkeit verboten werden. Der Gesetzgeber habe es hier versäumt, Farbe zu bekennen. Wenn man sich an einer Überwälzungsteuer orientiert, müsse man sich fragen, ob man die Grundsteuer nicht als Kopfsteuer ausgestalte. Diese begegne natürlich Gerechtigkeitsproblemen. Politisch sei dies aber schwer umzusetzen. *Herr Schindler* ergänzt, dass der Gedanke der Qualifikation der Grundsteuer als Vermögensteuer problematisch sei, da die Gesetzgebungskompetenz diesbezüglich ausdrücklich dem Bund zustehe. *Prof. Seer* ergänzt, dass hier kein Kompetenzproblem zu sehen sei, da nunmehr ausdrücklich die Gesetzgebungskompetenz der Länder im Grundgesetz festgeschrieben sei. Gesetzgeber und Wissenschaft müssten viel stärker herausarbeiten, ob der Belastungsgrund der Grundsteuer der Nutzer oder der Eigentümer sei.

Herr Schindler greift den Gedanken mit Blick auf die Länderöffnungsklausel auf, da die Länder nicht nur die Bewertung, sondern auch die Grundsteuer als solche selber regeln können. Jedes Bundesland, das von der Länderöffnungsklausel Gebrauch mache, müsste die vom Bundesverfassungsgericht geforderte Belastungsentscheidung neu treffen und begründen. Problematisch sei beispielsweise beim niedersächsischen Modell das Anknüpfen an die Fläche kombiniert mit einem Wertfaktor. Zwar versuche der Gesetzgeber so zwischen den verschiedenen Stadtteilen zu differenzieren, allerdings sei dies mit Blick auf den Belastungsgrund nur schwer haltbar.

Ein Teilnehmer ergänzt, dass sich der Umwälzungsgedanke nur auf Mietimmobilien beziehe. Daher handele es sich wohl doch eher um eine Sondervermögensteuer, weshalb man sich für die Wertermittlung an einem aus den Verkäufen abgeleitete Bodenrichtwert orientieren sollte.

Herr Schindler gibt dem Teilnehmer recht, dass sich die Diskussion oft auf Wohnimmobilien beschränke. Grund dafür sei, dass hier die größte Betroffenheit – entweder als Eigentümer oder als Mieter – vorliege.

Ergänzend weißt *Herr Schindler* auf das Problem der Verlängerung der Nutzungsdauer beim Ertragswertverfahren hin. Grundfrage sei, wann eine Renovierung vorliege, die so umfassend ist, dass sich die Nutzungsdauer verlängere. Auf Grund unterschiedlicher Zeiträume der gewöhnlichen Nutzungsdauer lasse sich nicht auf die Grundsätze des Erbschaft- und Schenkungsteuerrechts zurückgreifen. Problematisch sei zudem, wie man überhaupt herausfinden solle, welche konkreten Renovierungsmaßnahmen in einem 60 Jahre alten Gebäude durchgeführt worden seien. Hierfür müsse man in die Bauakten der Gebäude einsteigen, was wenig praktikabel sei.

Prof. Seer ergänzt, dass diese Praktikabilitätserwägungen für seinen Bodenwertansatz sprechen würde. *Herr Schindler* stimmt dem zu, verweist allerdings auch auf die Möglichkeit auf die Grundfläche abzustellen.

Prof. Seer stimmt der Möglichkeit auf die Grundfläche abzustellen zwar grnds. zu. Allerdings müsse man sich dann vom Gedanken der Sondervermögensteuer lösen. Allerdings müsse man, wenn man sich dann am Äquivalenzprinzip orientiere, auch einen vernünftigen Anknüpfungspunkt für das Äquivalent finden. Ansonsten sei die Kopfsteuer durchaus eine gangbare Alternative.

Ein anderer *Teilnehmer* möchte das Handhabbarkeitsargument mit einem Fallbeispiel aus den Niederlanden entkräften. Für sein Ferienhaus kriege er dort jedes Jahr einen Grundsteuerbescheid mit einem individuell festgelegten Wert. Gegen diese Bewertung könne auch Klage erhoben werden.

Ein anderer *Teilnehmer* ergänzt, dass es sich bei diesem Wert um den individuellen Verkehrswert handele, den die Kommune errechne.

Herr Schindler weist allerdings darauf hin, dass der Grundsteuerbescheid in den Niederlanden ohne vorherige Grundsteuererklärung komme, sodass das Risiko einer falschen Wertermittlung beim Staat und nicht beim Bürger liege.

Ein *Teilnehmer* ergänzt zu Wertentwicklung am Beispiel von Berlin Moabit, dass die Anknüpfung an diese Wertsteigerung nicht willkürlich sei, da sich diese Wertentwicklung nur aus der Gesamtheit der von der Gemeinde vorgehaltenen Leistungen ergebe.

Herr Schindler ergänzt hierzu, dass er das Problem mit Blick auf den Zeitablauf sehe, da innerhalb dieses Zeitablaufs der Wert gestiegen sei, ohne dass die Gemeinde eine höhere Leistung erbracht habe.

Prof. Seer hat mit dem Zeitablaufargument jedoch Probleme, da der Abschnitt seines Erachtens zu kurz sei und die Sondersituation einer Nullzinspolitik vorliege.

Ein *Teilnehmer* geht so weit und plädiert für eine Abschaffung der Grundsteuer und für die Einführung einer kommunalen Einwohnersteuer.

Prof. Seer findet den Vorschlag einer kommunalen Einwohnersteuer durchaus interessant, bisher haben sich die Gemeinden allerdings dagegen verwehrt, da sie nicht die Verantwortung hierfür übernehmen wollten.

Herr Schindler möchte noch ergänzen, dass die Kürzungsvorschrift § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG unter anderem aus Gründen der Rechtsformneutralität beibehalten werden müsse.

Prof. Seer greift den Gedanken der Gewerbesteuer auf und verweist darauf, dass dieser Begriff überholt sei. Vielmehr sei an einen Unternehmerbegriff anzuknüpfen, der ebenso Freiberufler wie auch Land- und Forstwirte umfasse. Diese Gedanken seien auch mit Blick auf den nächsten Vortrag von *Herrn Mirbach* interessant, der Abgrenzungsfragen zwischen Freiberuflern und Gewerbetreibenden untersucht. Mit diesen Worten beendet Prof. Seer das 166. Bochumer Steuerseminar.

RUHR-UNIVERSITÄT BOCHUM

RUB

Reform der Grundsteuer

166. Bochumer Steuerseminar
6. März 2020

Univ.-Prof. Dr. Roman Seer
Lehrstuhl für Steuerrecht/Institut für Steuerrecht u. Steuervollzug
Ruhr-Universität Bochum

Thematische Gliederung

I. BVerfG v. 10.4.2018: Kernaussagen u. zweistufiger Rechtsfolgenausspruch
II. Gesetzgebungskompetenz: Änderung der Art. 72, 105 GG durch Ges. v. 15.11.2019
III. Regelungskonzept des Bundes – Grundsteuer-reformgesetz (GrStRefG) v. 26.11.2019
IV. Verbleibende Steuervollzugsprobleme des Bundes-GrStRefG
V. Option landesspezifischer Grundsteuer-regelungen (Art. 72 III Nr. 7 GG n.F.)

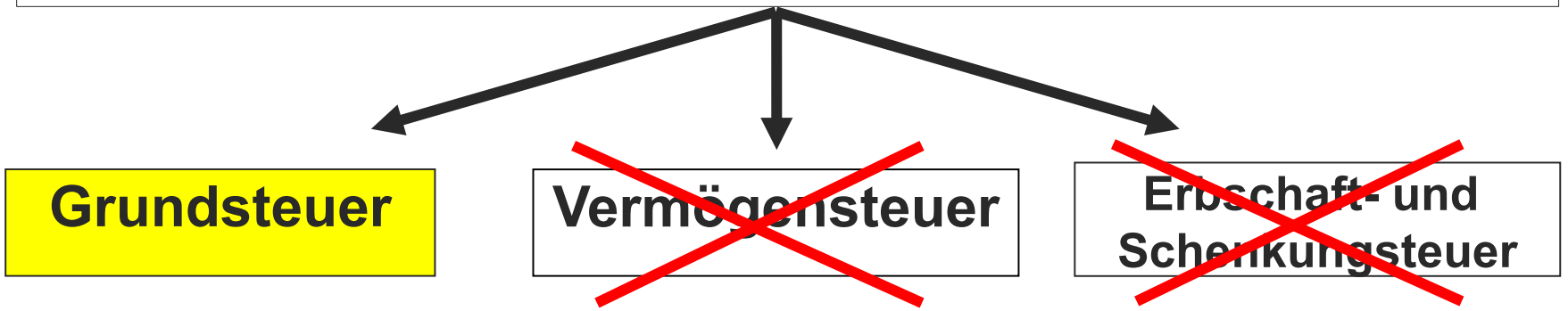
Abschnitt I

BVerfG v. 10.4.2018 – 1 BvL 11/14 u.a., BVerfE 148, 147: Kernaussagen und zweistufiger Rechtsfolgenausspruch

Einheitswertkonzeption: RBewG v. 16.10.1934, RGBl. I 1934, 1035

Finanzämter stellen für jede wirtschaftliche Einheit zu einem bestimmten Stichtag turnusmäßig (alle 6 Jahre) den Verkehrswert (sog. Einheitswert)

- Land- u. Forstwirtschaft
- Grundvermögen
- Betriebsvermögen (alle 3 Jahre)



Grundvermögen

- zum 1.1.1935 – im gesamten deutschen Reich
- zum 1.1.1964 – in der damaligen Bundesrepublik Deutschland

BVerfG v. 10.4.2018, Rz.104 ff.

Bewertungsmaßstab lt. BewÄndG 1965: **Verkehrswert**, der in Gestalt des Einheitswerts abgebildet werden sollte

↓

Systembedingter zentraler Baustein: **periodisch wiederkehrende Hauptfeststellung**

↓

Letztmalig in den alten Bundesländern zum 1.1.1964 geschehen: auch dort lassen sich die eklatanten Wertverzerrungen weder durch Fortschreibungen noch durch Nachfeststellungen kompensieren

Typisierungsbefugnis des Gesetzgebers

- **Verkehrswert = leitender Bewertungsmaßstab: Problem der Bewertungsunsicherheit im Sachvermögen ➔ ausreichend: Annäherungswert**

- **Typisierung: bedarf der realitätsgerechten Ausrichtung an einem typischen Fall; der Verzicht auf die Hauptfeststellung bewirkt aber eine „objektive Dysfunktionalität“.**

- **Praktikabilitätserwägungen bei Massenerscheinungen: Verzicht führt zwar zur Verwaltungsentlastung/-vereinfachung; Gesetzgeber hat aber einen zentralen Baustein aus dem Einheitsbewertungssystem herausgebrochen.**

BVerfG v. 10.4.2018 – 1 BvL 11/14 u.a.: zweistufiger Rechtsfolgenausspruch

RUB

Unvereinbarkeitserklärung ex nunc mit Reformfrist

- Zwar ist die Regelung jedenfalls seit 2002 gleichheitswidrig.
- Gesetzgeber wurde aber nur verpflichtet, die verfassungswidrige Rechtslage bis zum 31.12.2019 (ex nunc) zu beseitigen.
- Rechtfertigung: öffentliches Interesse an einer verlässlichen Finanz- u. Haushaltsplanung + Verwaltungsaufwand bei rückwirkender Korrektur

↓

- Die verfassungswidrige Einheitsbewertung darf ab der Verkündung des Reformgesetzes übergangsweise 5 Jahre (längstens bis zum 31.12.2024) weitergelten (zusätzliche Übergangsregelung).
- Rechtfertigung: öffentliches Interesse an Verwaltungspraktikabilität (ggf. umfassende Bewertung der Immobilien) + Anpassung an das neue Recht

Abschnitt II

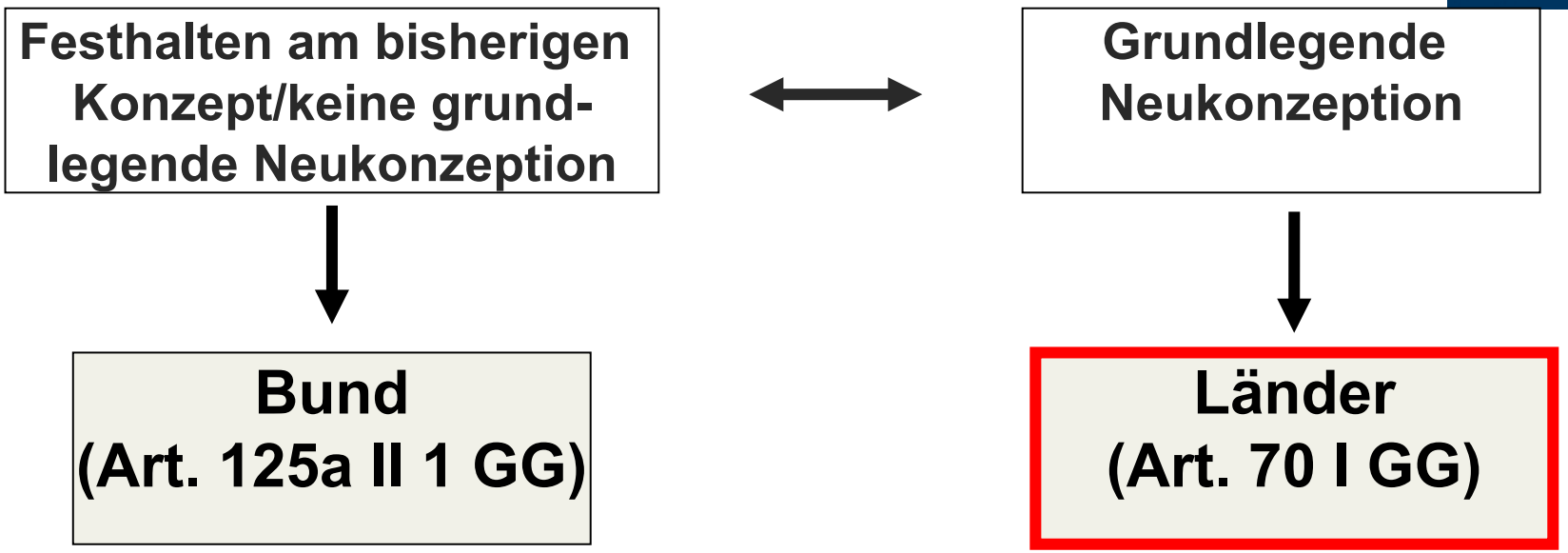
Gesetzgebungskompetenz – Änderung der Art. 72, 105 GG durch Gesetz v. 15.11.2019

Grundsteuer-Gesetzgebungskompetenz?

- **Grundsteuer = kommunale örtliche Steuer**
- **Konkurrierende Gesetzgebungskompetenz des Bundes nach Art. 105 II i.V. mit Art. 72 II GG?**
- **„… wenn u. soweit die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse im Bundesgebiet oder die Wahrung der Rechts- oder Wirtschaftseinheit im gesamtstaatlichen Interesse eine bundesgesetzliche Regelung erforderlich macht.“**

Art. 125a II GG: übergangsweise gilt Bundesrecht, das wegen der Änderung des Art. 72 II GG zum 15.11.1994 nicht mehr erlassen werden könnte, fort (BVerfG v. 10.4.2018 – 1 BvL 11/14 u.a., Rz. 84 ff.).

Problem: Bundeskompetenz zur Grundsteuerreform



Problem : Sperrwirkung der vom Bund bisher ausgeübten Gesetzgebungskompetenz

- Bund hat die Anpassungs- u. Änderungskompetenz
- Bund müsste die Sperrwirkung n. Art. 125a II 2 GG aufheben

► GG-Änderung v. 15.11.2019, BGBl. I 2019, 1546: Konkurrierende Bundeskompetenz mit Abweichungsklausel zugunsten der Länder

GG-Änderung v. 15.11.2019, BGBl. I 2019, 1546

Grundsatz in Art. 105 II 1 GG

„Der Bund hat die konkurrierende Gesetzgebung über die Grundsteuer“.

Ausnahme in Art. 72 III 1 Nr. 7 GG

„Hat der Bund von seiner konkurrierenden Gesetzgebungszuständigkeit Gebrauch gemacht, können die Länder durch Gesetz hiervon abweichende Regelungen treffen über:

1.-6…….

7. die Grundsteuer.“

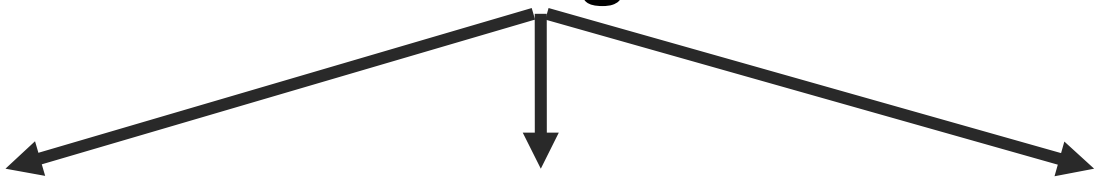
Übergangsregelung Art. 125b GG

„Auf dem Gebiet des Art. 72 III 1 Nr. 7 darf abweichendes Landesrecht der Erhebung der Grundsteuer frühestens für Zeiträume ab dem 1.1.2025 zugrunde gelegt werden.“

Abschnitt III

Regelungskonzept des Bundes – Grundsteuerreformgesetzes (GrStRefG) v. 26.11.2019, BGBl. I 2019, 1794

Grundkonzeption der Grundsteuer bleibt unangetastet



Grundsteuer A (nun: land- u. forstwirtschaftl. Vermögen **ohne Wohnteil**)	**Grundsteuer B (Grundvermögen)**	„Grundsteuer C“ (Baulandsteuer) Historie 1961/62 **kommunal-optional**

Grundsteuer = kommunale Realsteuer

- Neben der GewSt = den Gemeinden mit Hebesatzrecht zustehende wirtschaftskraftbezogene Steuerquelle i.S. des Art. 28 II 3 GG
- Aufkommen Grundsteuer A insgesamt: ca. 400 Mio. p.a. (2017)
- Aufkommen Grundsteuer B insgesamt: ca. 13,5 Milliarden p.a. (2017)

= ca. 20% des gesamten kommunalen Steueraufkommens

Bemessungsgrundlage: unbebaute Grundstücke/Bodenwert

RUB

Typisierter Verkehrswertansatz

- Grundstücksfläche qm x Bodenrichtwert/qm = Bodenwert (Vergleichswertmethode, § 247 BewG)

Probleme

- Bewertung ist abhängig von den Gutachterausschüssen i.S.d. §§ 192 ff. BauGB.
- Qualität und flächendeckende Verfügbarkeit von Bodenrichtwerten unsicher; Methodik u. BRW-Zonen differieren ► § 10 III ImmowertV: Abweichung max. +/- 30% zur Mehrheit der Grundstücke (Ziel: Homogenisierung der Bodenrichtwertzonen)
- BRW sind auch für bebaute Grdstcke relevant: als Bodenwert und als Mindestwert (75%).
- BVerfG v. 7.11.2006 – 1 BvL 10/02, BVerfGE 117, 1, Rz. 137 hat im Bereich der ErbSt nur einen Unschärfe-Korridor von +/- 20% toleriert.

Bodenrichtwert als pauschalierter Verkehrswert

Gefahr der Überbewertung

- Gesetzentwurf enthält keine mit § 198 BewG (Nachweis niedriger gemeiner Wert für ErbSt) vergleichbare Möglichkeit des Gegenbeweises.
- BFH v. 11.5.2005 – II R 21/02, BStBl. II 2005, 686; BFH v. 26.4.2006 – II R 58/04, BStBl. II 2006, 793: vom Gutachterausschuss mitgeteilter BRW ist verbindlich und einer gerichtlichen Überprüfung idR nicht zugänglich

BRW vernachlässigt individuelle Verhältnisse

- BRW blendet individuelle Merkmale aus: z.B. öffentliche und private Lasten (Grunddienstbarkeiten), Altlasten, Hochspannungsleitungen, Lärm-, Rauch-, Staub-, Windradbelästigungen, sonstige Immissionen
- §§ 257 I 2, 251 BewG sieht pauschalierte Umrechnungskoeffizienten nur für den Bodenwert bei EFH/ZFH vor (Anlage 36: nur nach Grdstck-Größe >/< 500 qm = 0,64-1,24) ► Zuschnitt, Ecklage u.ä. bleiben selbst bei EFH/ZFH unberücksichtigt

Bemessungsgrundlage: bebaute Grundstücke (§§ 249 ff. BewG)

Grundstücksart	Ertragswert	Sachwert
Mietwohngrundstücke (> 80% Nutzfläche = Wohnzwecke)	X	-
EFH/EW/ZFH (Wohnen)	X	-
Geschäftsgrundstücke (> 80% Nutzfläche = betriebl./öff. Zwecke)	-	X
Teileigentum (nicht zu Wohnzwecken dienend)	-	X
gemischt genutzte Grdstcke (20% < betriebl./öff. Zwecke ≤ 80%)	-	X
Sonstige bebaute Grdstcke	-	X

Wohneinheiten: typisierte Ertragswerte (§§ 250-257 BewG)

abgezinster Bodenwert = Bodenrichtwert x Grdst-Fläche x Umrechnungskoeffizient (1,24-1-0,64: <500qm>) x Abzinsungsfaktor (aus Liegenschaftszins u. Geb.-Rest-ND)

+

Gebäudewert = kapitalisierter Reinertrag

mtl. Nettokaltmiete (typisiert nach Bundesland, Wohnungsgröße, Gebäude-Bj., Mietniveaustufe)

./. pauschalierte Bewirtschaftungskosten (je nach Grundstücksart u. Rest-ND: 18-31% der Nettokaltmiete)

= Gebäuderohertrag

x Vervielfältiger (abhängig von Rest-ND + Liegenschaftszins)

= typisierter Ertragswert, mind. aber 75% des Bodenrichtwerts x Grdst-Fläche x Umrechnungskoeffizient

Ertragswert aus pauschalierten Nettokaltmieten (§ 254 BewG)

Nivellierung des Gebäudeertrags

- Anlage 39 differiert nach Bundesland, Gebäudeart, Wohnungsgröße u. Baujahr des Gebäudes.
- Durch eine RVO (nach § 263 II BewG) sollen **Mietniveauunterschiede zwischen den Gemeinden durch 6 Stufen** (nach dem Vorbild der WoGV) durch Faktoren von -22,5% bis +32,5% abgebildet werden.
- Es fehlt damit an einer Differenzierung innerhalb der jeweiligen Gemeinde (**keine Anknüpfung an die jeweiligen Mietpreisspiegel!**).

↓

Verzerrungen in den Großstädten

- „Düsseldorf-Oberkassel“ ist nicht gleich „Düsseldorf-Holthausen“
- „Köln-Rodenkirchen“ ist nicht gleich „Köln-Chorweiler“ …..

► **regressive lagespezifische Belastung innerhalb der Kommunen**

Sonstige Gebäude: typisierte Sachwerte (§§ 258-260 BewG)

(nicht abgezinster) Bodenwert = Bodenrichtwert x Grdst-Fläche x Umrechnungskoeffizient (1,24-1-0,64: <500qm>)

+

Gebäudewert = Normalherstellungskosten (NHK)

NHK 2010 x Baupreisindex (lt. Statist. Bundesamt)

./. Alterswertminderung (max. 70%)

Summe = vorläufiger Sachwert

x Wertzahl (typisierte Marktanpassung, Faktor differiert nach Bodenrichtwert u. vorl. Sachwert zwischen 0,5-1)

= Sachwert, mind. aber 75% des Bodenrichtwerts x Grdst-Fläche x Umrechnungskoeffizient

Wohneinheiten: typisierte Ertragswerte (§§ 250-257 BewG)

RUB

Bsp.: Mehrfamilienhaus, GruBo 1.000 qm, Wohnfläche 900qm, 10 Wohnungen, Neubau Wuppertal-Elberfeld, BRW = 500 €

Abgezinster Bodenwert: 500 € x 1.000 qm = 500.000 €,

RND = 80 Jahre, Liegenschaftszins 4,5% = 0,0296 = 14.800 €

Rohertrag = 6,53 € x 900 qm x 12 Monate =		**70.524 €**
Mietpreisniveaustufe 3 (Wohngeld-Niveau)		**-**
./. Bewirtschaftungskosten 21% pauschal =		**13.594 €**
Reinertrag =	**56.930 €**	
x Vervielfältiger = 21,57 =		**1.227.980€**
Grundsteuerwert	**1.242.780 €**	

Wohneinheiten: typisierte Ertragswerte (§§ 250-257 BewG)

Bsp.: Mehrfamilienhaus, GruBo 1.000 qm, Wohnfläche 900qm, 10 Wohnungen, Wuppertal-Elberfeld, Altbau 1930, sukzessive Erhaltungsaufwendungen, BRW = 500 €

Abgezinster Bodenwert: 500 € x 1.000 qm = 500.000 €, RND mind. 30 Jahre, Liegenschaftszins 4,5% = 0,2670 = 133.500 €

Rohertrag = 5,93 € x 900 qm x 12 Monate = 64.044 €

Mietpreisniveaustufe 3 (Wohngeld-Niveau) - €

./. Bewirtschaftungskosten 27% pauschal = 17.292 €

Reinertrag = 46.752 €

x Vervielfältiger = 16,29 = 761.590 €

Grundsteuerwert 895.090 €

Diskrepanz zum bisherigen Grundsteuer-recht und zum Erbschaftsteuerrecht

- **Ertragswertverfahren** beschränkt sich auf im wesentlichen zu **Wohnzwecken** genutzten Einheiten. BT-Drucks. 19/11085, 112: Wert dort aus „realitätsgerechten, statistisch ermittelten Erträgen ableitbar“.
- **Sachwertverfahren** erhält für die Grundsteuer nun einen **deutlich erweiterten Anwendungsbereich**!
- Seine Anwendung ist nicht mehr nur Grundstücken vorbehalten, für die weder eine Jahresrohmiete ermittelt noch eine übliche Miete geschätzt werden kann (s. §§ 76 III, 182 III, IV BewG).
- Sachwertverfahren **verfehlt** für gewerblich-vermietete Büro-/Läden-Immobilien den **Verkehrswertansatz**.

Steuermesszahlen (§ 15 GrStG)

Grundstücksart	altes Recht	neues Recht
ZFH	3,1 Promille	0,34 Promille
EFH	2,6 Stufe 1 3,5 Stufe 2	0,34 Promille
Übrigen Grundstücke/ Teil-/Wohnungseigentum	3,5 Promille	0,34 Promille
Ermäßigung bei öffentlich gefördertem Wohnungsbau	-	um 25% = 0,255 Promille
Ermäßigung bei staatlichen od. gemeinnützigen WoBau-Ges./Gen./Vereinen	-	um 25% = 0,255 Promille
Erlass wegen Ertragsminderung möglich	max. 50%	max. 50%

Wohneinheiten: Grundsteuerbelastung

Bsp.: Mehrfamilienhaus, GruBo 1.000 qm, Wohnfläche 900qm, 10 Wohnungen, Wuppertal-Elberfeld BRW = 500 € (Bsp. zuvor)

Grundsteuerwert (abgerundet)

a) Neubau 1.242.700 €

b) Altbau 895.000 €

x Steuermesszahl 0,034% = 422,51 bzw. 304,30 €

x Hebesatz Stadt Wuppertal 620% = 2.620 bzw. 1.866 €

(Steuersatz im Ergebnis: 2,1 Promille)

§ 25 Abs. 5 GrStG (= „Grundsteuer C“), Ges. v. 30.11.2019, BGBl. I 2019, 1875

- Es bleibt zwar beim **Grundsatz des einheitlichen Hebesatzes** (§ 25 IV GrStG)
- **Baureife unbebaute Grundstücke** können aber aus städtebaulichen Gründen mit einem **besonderen Hebesatz** belegt werden.
- Baureife unbebaute Grundstücke = die nach Lage, Form u. Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach den öff.-rechtl. Vorschriften sofort bebaut werden können.
- Abgrenzungsproblem: sog. **Schrottimmobilien** (s. § 246 II BewG): unbebautes Grundstück auch dann, wenn infolge von Verfall das Gebäude auf Dauer kein brauchbarer Raum mehr darstellt).

Abschnitt IV

Verbleibende Steuervollzugsprobleme des Bundes-GrStRefG

Verfahrensschritte: Bewertung und GrSt

Hauptfeststellung zum 1.1.2022/Hauptveranlagung zum 1.1.2025

- Flächendeckende (umfassende!) Neubewertung des gesamten Grundvermögens und L- u. F-Vermögens (Feststellung des Grundsteuerwerts, s. §§ 221, 266 I BewG).
- Zum 1.1.2025 ist dann für die GrSt eine Hauptveranlagung durchzuführen (s. §§ 16 I, II; 36 I, II GrStG).

Zukünftige Hauptfeststellungen

- nicht mehr alle 6 Jahre, sondern alle 7 Jahre (§ 221 I BewG), d.h. die nächste Hauptfeststellung wäre zum 1.1.2029 durchzuführen.
- Dem hat dann gem. § 16 I GrStG auch eine Hauptveranlagung für die Grundsteuer auf den 1.1.2029 zu entsprechen.
- Zwischenzeitliche Veränderungen werden – wie bisher – durch Wert-, Art- u. Zurechnungsfortschreibungen, Nachfeststellungen (und Nach- bzw. Neuveranlagungen) erfasst.

Problem der Vollziehbarkeit im Massenverfahren

- Es wird eine flächendeckende Bewertung von ca. 36 Mio. Immobilien-Einheiten erforderlich.
- BT-DS 19/11085, 83: Vereinheitlichung der Automations-verfahren in den Ländern + elektronisches Steuererklärungs-verfahren; Implementierung einer „Geodateninfrastruktur“.
- ► nach der Digitalisierung soll die Nutzung amtl. Grdstck.-Informationen und Daten des Immobilienmarkts auf elektr. Wege im Zusammenspiel mit den materiell-rechtl. Vereinfachungen zu einer „einfachen, transparenten u. nachvollziehbaren Ausgestaltung“ des Verfahrens führen.
- Es ist aber zu befürchten, dass die Finanzverwaltung erneut scheitert, turnusmäßig Hauptfeststellungen durchzuführen.

Ungenutztes Vereinfachungspotenzial

- Grundsteuer als Sollertragsteuer ▶ Konkurrenz zur Gewerbesteuer ▶ gewerbliche Betriebsgrundstücke sollten von der GrSt befreit und die Kürzungsvorschrift des § 9 Nr. 1 GewStG sollte ersatzlos gestrichen werden.
- Dasselbe sollte mit dem land- und forstwirtschaftlichen Grundvermögen geschehen; stattdessen könnten L.-u. F-Betriebe mit ihrem tatsächlich erzielten Ertrag der GewSt unterworfen werden.

Abschnitt V

Option landesspezifischer Grundsteuer-Regelungen (Abweichungsklausel, Art. 72 III Nr. 7 GG)

Modell einer bayrischen Einfach-Grundsteuer

Konzept

- Boden- und Gebäudeflächen werden aus dem Liegenschaftskataster ermittelt und mit Äquivalenzzahlen multipliziert, die grob nach Grundstücksarten variieren (2 Cent/qm GruBo; 20 Cent/qm Wohnfläche; 40 Cent/qm nicht Wohnzwecken dienender Nutzfläche).
- Ziel: Vollautomatisierung durch den Einsatz von IT.

Vor- und Nachteile

- Verwaltungsaufwand gering; Erhebung könnte vollständig den Kommunen übertragen werden.
- Belastungsgrund ist nicht die im Wert zum Ausdruck gelangende (objektive) Leistungsfähigkeit, sondern das Äquivalent kommunaler Leistungen.
- Fraglich: sachlicher Zusammenhang zwischen den Äquivalenzzahlen und kommunalen Leistungen bzw. dem Nutzen des Eigentümers (oder bei Überwälzung : des Mieters) ► Verstoß gegen ein Gebot realitätsgerechter Kosten-/Nutzenrelation = Folgerichtigkeitsgebot?

Niedersächsisches Flächen-Lage-Modell

Konzept

- Anknüpfung an das Bayrische Flächenmodell
- Ergänzung um einen sog. **Lagefaktor** für die **unterschiedlichen Ortsteile** einer Kommune (Lagefaktoren differenzieren je nach Größe der Kommune zwischen 1 und 9)
- Lagefaktoren richten sich nach der Homogenität der Bodenrichtwerte

Vorteil ggü. dem schlichten Flächenmodell

- **Nutzen-Äquivalenz zu kommunalen Leistungen kommt hier besser zum Ausdruck.**
- Frage: Warum dann nicht gleich eine Bodenwertsteuer?

Niedersächsisches Flächen-Lage-Modell: Lagefaktor

Die Anzahl der Lagefaktoren ist abhängig von der Spreizung der durchschnittlichen Bodenrichtwerte (BRW) in der jeweiligen Kommune:

- Ermittlung des Durchschnitts aller BRW für die im Flächennutzungsplan für eine Bebauung vorgesehene Fläche im jeweiligen Stadt-/Ortsteil
- Bei geringen Unterschieden zwischen den Stadt-/Ortsteilen nur 1 Lagefaktor (Höhe: 1,0 = im Ergebnis: wie Bayern), bei größeren Unterschieden: 3, 5, 7 oder 9 Lagefaktoren (gesetzlich festgelegt).

	Lagefaktoren (LF):
1 LF (min. Spreiz.):	1,0
3 LF (mittl. Spreiz.):	0,90–1,0–1,10
5 LF (höh. Spreiz.):	0,80–0,90–1,0–1,10–1,20
7 LF (hohe Spreiz.):	0,70–0,80–0,90–1,0–1,10–1,20–1,30
9 LF (max. Spr.)	0,60–0,70–0,80–0,90–1,0–1,10–1,20–1,30-1,40

Quelle: Niedersächsisches FinMin, Mdg. Hüdepohl, Vortrag 25.2.2020, DStJG-Regionaltagung Hannover

Niedersächsisches Flächen-Lage-Modell:
Ableitung der Lagefaktoren

Wertspreizung	LF- Anzahl	Nds. Landesges.: Festlegung LF	Beispiele
< 2 fache	1	1	
2 bis < 5	3	0,90 – 1,00 – 1,10	Osnabrück
5 bis < 10	5	0,80 – 0,90 – 1,00 – 1,10 – 1,20	Oldenburg, Hildesheim
10 bis < 20	7	0,70 – 0,80 – 0,90 – 1,00 – 1,10 – 1,20 – 1,30	
ab 20	9	0,60 – 0,70 – 0,80 – 0,90 – 1,00– 1,10 – 1,20 – 1,30 - 1,40	

Quelle: Niedersächsisches FinMin, Mdg. Hüdepohl, Vortrag 25.2.2020, DStJG-Regionaltagung Hannover

Niedersächsisches Flächen-Lage-Modell:
Ableitung der Lagefaktoren – Bsp.

Stufenbreite = 84 €
(Bodenwert [max] 500 € abzügl. Bodenwert [min] 80 €
Anzahl der Stufen 5

Unterster Lagefaktor für Ortsteile mit Werten von 80 € bis 163 €
Nächster Lagefaktor für Ortsteile mit Werten von 164 € bis 247 €
Nächster Lagefaktor für Ortsteile mit Werten von 248 € bis 332 €
Nächster Lagefaktor für Ortsteile mit Werten von 333 € bis 416 €
Oberster Lagefaktor für Ortsteile mit Werten von 417 € bis 500 €

Quelle: Niedersächsisches FinMin, Mdg. Hüdepohl, Vortrag 25.2.2020, DStJG-Regionaltagung Hannover

Alternative: Bodenwertsteuer

- Bodenrichtwerte sind mit zumutbarem Aufwand ermittelbar. Gebäudebestand kann außer Betracht bleiben.
- GruBo-Werte = Ausdruck externer Faktoren ►Nutzenäquivalenz typisiert ableitbar.
- Grundsteuer C wird überflüssig, weil Bodenwertsteuer gleichzeitig Anreiz zur Bebauung u. Verdichtung bietet.
- Überwälzungsproblem (Umlagefähigkeit) wird in städtischen Ballungsgebieten entschärft, weil sich die Grundsteuer durch die tatsächliche Bebauung nicht erhöht.
- Vorgaben für Gutachterausschüsse sollten aber präzisiert u. vereinheitlicht werden; Rechtsschutz ist zu gewährleisten.

Kontakt

Univ.-Prof. Dr. Roman Seer

Ruhr-Universität Bochum, Lehrstuhl für Steuerrecht
steuerrecht@rub.de | www.kompetenzzentrum-steuerrecht.de
Institut für Steuerrecht u. Steuervollzug
Universitätsstr. 150

44801 Bochum, Germany
Phone: +49 234 32 28269
Fax: +49 234 32 14614

Bochumer Steuerseminar am 06.03.2020
Update zur Grunderwerbsteuer

Jörg Schindler
Bereichsleiter Steuern Vonovia SE
04.11.2019

Übersicht.

1. Gesetzesvorhaben: Highlights
2. Stellungnahme des BR v. 20.09.2019
3. Gegenäußerung der BundesReg v. 25.09.19
4. Aktueller Stand
5. Quo Vadis?

1. Gesetzesvorhaben: Highlights

Geplante Änderungen nach GrEStG-E vom 09.08.2019 (BR-Drs355/19) u.a.:

- Absenkung der „schädlichen" Beteiligungsgrenzen in §§ 1 Abs 2a, 1 Abs. 3 und 1 Abs. 3a GrEStG auf 90%;
- Einführung eines neuen § 1 Abs. 2b GrEStG-E zur Anwendung der Vorschriften für Personengesellschaften (§ 1 Abs. 2 a GrEStG-E) auf Kapitalgesellschaften („schädliche" Beteiligungsgrenze 90%; Frist 10 Jahre)*)
- Verlängerung der Fristen in §§ 1 Abs. 2a, 5 Abs. 3, 6 Abs. 3 S.2, 7 Abs. 3 GrEStG um jeweils 5 Jahre auf 10 bzw. 15 Jahre
- Übergangsregelungen gegen „Übergangsgewinnler", u.a. Fortgeltung der bisherigen Beteiligungsgrenzen in Bestandsfällen, § 23 Abs. 19ff GrEStG-E

*) Zur Kritik bei Anwendung auf börsennotierte Gesellschaften vgl. z.B. Arbeitskreis "Steuern" (AK Steuern) der Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft e. V. in BB 2019, 1438ff.

Übersicht.

1. Gesetzesvorhaben: Highlights
2. Stellungnahme des BR v. 20.09.2019
3. Gegenäußerung der BundesReg v. 25.09.19
4. Aktueller Stand
5. Quo Vadis?

Stellungnahme des BR v. 20.09.2019 (Auszug)

https://www.bundesrat.de/SharedDocs/drucksachen/2019/0301-0400/355-19(B).pdf;jsessionid=1383876E32B5818F976089B9570F787D.2_cid374?__blob=publicationFile&v=1

- Vorschlag für die Einführung einer Börsenklausel zu § 1 Abs. 2a GrStG und § 1 Abs. 2b GrEStG-E:
  - Die Vorschriften soll nicht gelten für *„Kapitalgesellschaften, bei denen die Anteile, die den überwiegenden Teil des Kapitals der Gesellschaft repräsentieren, zum Handel an einem im Inland, in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum betriebenen organisierten Markt nach § 2 Absatz 11 des Wertpapier-handelsgesetzes oder einem Drittlandhandelsplatz, der gemäß Artikel 25 Absatz 4 Buchstabe a der Richtlinie 2014/65/EU von der Europäischen Kommission als gleichwertig erklärt wurde, zugelassen sind.“*

- Befristung der Anwendung von § 1 Abs. 2a GrEStG für an einer PersG beteiligten KapGes auf 10 Jahre*);

- Keine Rückwirkung § 1 Abs. 2b GrEStG-E auf Übertragungen vor Inkrafttreten*);

- Prüfbitte zu § 6a GrEStG, „damit Umstrukturierungsmaßnahmen im Konzern steuerneutral erfolgen können“

*) Zur Kritik an der Ausprägung dieser Vorschläge vgl. z.B. Behrens, BB 2019, Heft 43, Umschlagteil, I

Übersicht.

1. Gesetzesvorhaben: Highlights
2. Stellungnahme des BR v. 20.09.2019
3. Gegenäußerung der BundesReg v. 25.09.19
4. Aktueller Stand
5. Quo Vadis?

Gegenäußerung der Bundesregierung vom 25.09.2019 (BT-Drs 19/13546, Auszug)

- Zustimmung
  - zur Befristung der Anwendung von § 1 Abs. 2a GrEStG für an einer PersG beteiligten KapGes auf 10 Jahre;
  - zur Abschaffung der Rückwirkung von § 1 Abs. 2b GrEStG-E auf Übertragungen vor Inkrafttreten;
- Zustimmung zur Börsenklausel. „Die konkrete Ausgestaltung des Vorschlags bedarf jedoch der vertieften Prüfung."
- Zurückstellung der Prüfbitte zu § 6a GrEStG, allerdings „Abwarten" der Entscheidung des BFH hierzu (s.u.)

Übersicht.

1. Gesetzesvorhaben: Highlights
2. Stellungnahme des BR v. 20.09.2019
3. Gegenäußerung der BundesReg v. 25.09.19
4. Aktueller Stand
5. Quo Vadis?

Pressemitteilung vom 24.10.2019

VONOVIA

- Öffentliche Anhörung im Finanzausschuss des Bundestags am 14.10.
- Nichtöffentliche Beratung im Finanzausschuss des BT am 16.10.
- PM vom 24.10. von CDU/CSU-sowie SPD-Bundestagsfraktion
  (https://www.cducsu.de/presse/pressemitteilungen/effektive-und-rechtssichere-loesung-fuer-share-deals)

„[…].Die bisherigen Beratungen haben gezeigt, dass eine Prüfung erforderlich ist. Die Koalitionsfraktionen sind sich im Ziel einig, die Gestaltungen zur Umgehung der Grunderwerbsteuer durch Share Deals zu unterbinden. Wir werden die in der öffentlichen Anhörung aufgeworfenen Aspekte und Anregungen sorgfältig auswerten. Unser Ziel ist die Schaffung wirkungsvoller Regelungen auf Grundlage des von der Bundesregierung vorgelegten Gesetzentwurfs; für deren gesetzgeberische Umsetzung brauchen wir etwas mehr Zeit. […] Die Koalitionsfraktionen verpflichten sich jedoch, in den nächsten Wochen gemeinsam intensiv und mit Hochdruck an Lösungen zu arbeiten, um diese im ersten Halbjahr 2020 zum Abschluss zu bringen.“

Folgeurteile des BFH zu EuGH- Urteil Rs. C-374/17 (A-Brauerei)

BFH Beschluss v. 30.05.2017 (II R 62/14; EuGH: C-374/17) u.a.:

- Kein Abstellen auf UStliche Unternehmereigenschaft für § 6a GrEStG;
- Vor- und Nachbehaltefristen „insoweit maßgeblich [sind], als sie durch die Umwandlung auch eingehalten werden können"
- Vorlage an EuGH wegen potentiellem Verstoß gegen EU-Beihilfe-Vorschriften

EuGH in A-Brauerei:

- Beschränkung auf Konzerngesellschaften mit mindestens 95%iger Beteiligung und die Vor- und Nachbehaltefristen können grundsätzlich selektiven Charakter haben, sind aber im Gesamtkontext des GrEStG gerechtfertigt. Anknüpfung an 95%ige Beteiligung zur Vermeidung übermäßiger Besteuerung => innerer Zusammenhang zwischen Beteiligungsgrenzen in §§ 1 Abs. 3 und 6a GrEStG.

Folgeurteile des BFH vom 22.8.2019, z.B. II R 18/19 (II R 62/14)

- Bestätigung der Grundsätze aus dem Vorlagebeschluss

Diskussionsstand Anfang März 2020

- 12/2019: BT-Berichterstatter-Gespräche ohne Einigung
- 30.01.2020 FMK-Sitzung
- 01/ und 02/2020: BT-Berichterstatter-Gespräche ohne Einigung
- 13.02.2020: soweit bekannt vorerst letztes BT-Berichterstatter-Gespräch; ohne Ergebnis.

Übersicht.

1. Gesetzesvorhaben: Highlights
2. Stellungnahme des BR v. 20.09.2019
3. Gegenäußerung der BundesReg v. 25.09.19
4. Aktueller Stand
5. Quo Vadis?

Anhang: vollständiger Text der PM vom 24.10.

(https://www.cducsu.de/presse/pressemitteilungen/effektive-und-rechtssichere-loesung-fuer-share-deals ; letzter download 02.11.2019))

Effektive und rechtssichere Lösung für Share Deals

Koalitionsfraktionen vereinbaren die Umsetzung im ersten Halbjahr 2020

Die CDU/CSU-Bundestagsfraktion und die SPD-Bundestagsfraktion haben sich darauf geeinigt, das Gesetzgebungsverfahren zur Eindämmung der Share Deals bei der Grunderwerbsteuer im ersten Halbjahr 2020 zum Abschluss zu bringen. Dazu erklären die finanzpolitische Sprecherin der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Antje Tillmann, und der finanzpolitischer Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion, Lothar Binding:

„Wir haben uns darauf geeinigt, dass das Gesetzgebungsverfahren zur Eindämmung der Share Deals bei der Grunderwerbsteuer nicht in dieser Woche abgeschlossen werden kann und die Neuregelung somit nicht am 1. Januar 2020 in Kraft treten, aber im ersten Halbjahr 2020 zum Abschluss gebracht wird. Die Koalitionsfraktionen werden in den nächsten Wochen Lösungen finden, mit denen das im Koalitionsvertrag vereinbarte Ziel einer effektiven und rechtssicheren gesetzlichen Regelung im ersten Halbjahr 2020 erreicht werden kann.

Die Bundesregierung hat am 31. Juli 2019 den Gesetzentwurf zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes vorgelegt, mit dem die Umgehung der Grunderwerbsteuerpflicht durch missbräuchliche Gestaltungen mit sogenannten Share Deals beendet werden soll. Die bisherigen Beratungen haben gezeigt, dass eine Prüfung erforderlich ist. Die Koalitionsfraktionen sind sich im Ziel einig, die Gestaltungen zur Umgehung der Grunderwerbsteuer durch Share Deals zu unterbinden. Wir werden die in der öffentlichen Anhörung aufgeworfenen Aspekte und Anregungen sorgfältig auswerten. Unser Ziel ist die Schaffung wirkungsvoller Regelungen auf Grundlage des von der Bundesregierung vorgelegten Gesetzentwurfs; für deren gesetzgeberische Umsetzung brauchen wir etwas mehr Zeit. Deswegen haben wir vereinbart, den Gesetzentwurf nicht wie geplant in dieser Sitzungswoche zu beschließen.

Die Koalitionsfraktionen verpflichten sich jedoch, in den nächsten Wochen gemeinsam intensiv und mit Hochdruck an Lösungen zu arbeiten, um diese im ersten Halbjahr 2020 zum Abschluss zu bringen.“

Disclaimer
Vertraulichkeitserklärung

Diese Präsentation ist von der Vonovia SE und/oder ihren Tochtergesellschaften (zusammen „Vonovia") für interne Zwecke erstellt worden. Sie kann daher nicht als ausreichende oder angemessene Grundlage für Zwecke Dritter angesehen werden.

Diese Präsentation ist nur zur informatorischen Zwecken bestimmt und wird ausdrücklich als vertrauliche Information verteilt. Sie darf nur in Übereinstimmung mit dem geltenden Recht, wie z.B. den Regeln zum Insiderhandel, verwendet werden. Die Präsentation darf weder ganz noch auszugsweise verteilt, veröffentlicht oder reproduziert werden, noch darf der Inhalt gegenüber dritten Personen offen gelegt werden. Mit der Entgegennahme dieser Präsentation erklärt der Empfänger sich einverstanden, die Vertraulichkeit der Präsentation zu wahren und die nachfolgenden Bedingungen anzuerkennen.

Diese Präsentation enthält Aussagen, Schätzungen, Meinungen und Vorhersagen mit Bezug auf die erwartete zukünftige Entwicklung der („zukunftsgerichtete Aussagen"), die verschiedene Annahmen wiedergeben betreffend z.B. Ergebnisse, die aus dem aktuellen Geschäft von Vonovia oder von öffentlichen Quellen abgeleitet worden sind, die keiner unabhängigen Prüfung unterzogen oder von Vonovia eingehend beurteilt worden sind und die sich später als nicht korrekt herausstellen könnten. Alle zukunftsgerichteten Aussagen geben aktuelle Erwartungen gestützt auf den aktuellen Businessplan und verschiedene weitere Annahmen wieder und beinhalten somit nicht unerhebliche Risiken und Unsicherheiten. Sie sollten daher nicht als Garantie der zukünftigen Performance oder Ergebnisse verstanden werden und stellen ferner nicht unbedingt genaue Anzeichen dafür dar, dass die erwarteten Ergebnisse auch erreicht werden. Alle zukunftsgerichteten Aussagen beziehen sich nur auf den Tag der Aushändigung dieser Präsentation an den Empfänger. Es ist Angelegenheit des Empfängers dieser Präsentation eigene nähere Beurteilungen über die Aussagekraft der zukunftsgerichteten Aussagen und zugrunde liegenden Annahmen anzustellen.

Vonovia ist unter keinem rechtlichen Anspruchsgrund dafür haftbar zu machen, dass die zukunftsgerichteten Aussagen und Annahmen erreicht werden oder eintreffen.

Vonovia schließt jedwede Haftung im gesetzlich weitestgehenden Umfang für jeden direkten oder indirekten Schaden oder Folgeschaden oder jede Strafmaßnahme aus, die dem Empfänger durch den Gebrauch der Präsentation, ihres Inhaltes oder im sonstigen Zusammenhang damit entstehen könnten.

Vonovia gibt keine Garantie oder Zusicherung (weder ausdrücklich noch konkludent) in Bezug auf die mitgeteilten Informationen in dieser Präsentation oder darauf, dass diese Präsentation für die Zwecke des Empfängers geeignet ist.

Die Zurverfügungstellung dieser Präsentation enthält keine Zusicherung, dass die darin gegebenen Informationen auch nach dem Datum ihrer Veröffentlichung zutreffend sind.

Vonovia hat keine Verpflichtung, die Informationen, zukunftsgerichteten Aussagen oder Schlussfolgerungen in dieser Präsentation zu aktualisieren, korrigieren oder nachgekommene Ereignisse oder Umstände aufzunehmen oder Ungenauigkeiten zu berichtigen, die nach dem Datum dieser Präsentation bekannt werden.