

Hessisches Ministerium der Finanzen  
Postfach 31 80  
65021 Wiesbaden

13.08.2021  
W/vg

## **Stellungnahme zum Regierungsentwurf eines Hessischen Grundsteuergesetzes**

Sehr geehrter Herr Schenk,  
sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 14. Juni 2021 wurden der Steuerberaterkammer Hessen und dem Steuerberaterverband Hessen e.V. im Auftrag von Herrn Staatsminister Boddenberg der Regierungsentwurf eines Hessischen Grundsteuergesetzes (im Umlaufverfahren beschlossen) zur Stellungnahme zugeleitet und somit die Möglichkeit eröffnet, hierzu von Seiten der Steuerberaterkammer Hessen und des Steuerberaterverbandes Hessen Stellung zu nehmen.

Als Frist zur Stellungnahme wurde in Ihrem Schreiben der 16. August 2021 aufgeführt.

Die Steuerberaterkammer Hessen und der Steuerberaterverband Hessen e.V. haben sich zu einer gemeinsamen Stellungnahme entschlossen. Beide Organisationen bedanken sich für diese Möglichkeit und nehmen mit nachfolgenden Ausführungen zum übersandten Gesetzesentwurf im Folgenden Stellung.

Vorbemerkung:

Dem Gesetzestext vorangestellt erfolgen Ausführungen, welche die Notwendigkeit, Sinnhaftigkeit als auch die Möglichkeit des Hessischen Gesetzesentwurfes und damit verbunden, das Begehen eines Sonderweges aufzeigen und begründen.

Begründet wird die Notwendigkeit im Besonderen mit den Argumenten:

- Unverhältnismäßigen Aufwand zur Bewertung von Grundvermögen bei Anwendung der bundesgesetzlichen Regelung sowohl im Hinblick auf den administrativen Aufwand wie auch unter den gesetzten zeitlichen Vorgaben.
- Zu komplexe und für die Bürger und Bürgerinnen damit nicht einfach nachvollziehbare Regelungen. Folge hieraus wäre regelmäßig eine fehlende Akzeptanz und somit eine fortwährende Streiteröffnung des Bewertungsergebnisses.
- Bleibende verfassungsrechtliche Bedenken und damit eine Nichtbeseitigung des mit Urteil des BVerfG vom 10. April 2018 ergangenen Urteils. Regelungen am Kernproblem vorbei.

Zur Vermeidung und besseren Zielerreichung werden in der Gesetzesvorlage des Landes Hessen Neuregelungen, abweichend zu bundesgesetzlichen Regelungen, für die

- Bewertung des Grundvermögens mittels eines Flächen-Faktor Verfahrens; Grundsteuer B
- Bewertung baureifer Grundstücke; Grundsteuer C

als sinnvoll erachtet.

Entsprechend erfolgen unsere Ausführungen bzw. Anmerkungen nur zu diesen Abweichungen.

Stellungnahme:

Ermöglicht wird die Initiative des Landes durch Anwendung der bestehenden Länderöffnungsklausel, die neben Hessen auch weitere Bundesländer nutzen, um vom Bundesmodell abzuweichen.

Dies vorangestellt, merken wir an, dass wir die Auffassung der Landesregierung teilen, dem Modell einer Bewertung nach dem Flächen-Faktor-Verfahren den Vorrang gegenüber dem Bundesmodell einzuräumen. Merken aber in diesem Zusammenhang an, dass in Folge der umfangreichen gesetzgeberischen Wahrnehmung der Länder, die Öffnungsklausel in Anspruch zu nehmen, eine Vielzahl von Modellen mit u. E. auch unterschiedlicher Zielrichtung der praktischen Umsetzung wie auch der Akzeptanz der Steuerbemessung nicht dienlich sind bzw. dieser sogar entgegenstehen.

Wir würden es sehr begrüßen, wenn weitere Länder dem Modell des Flächen-Faktor-Verfahrens folgen könnten.

In der Praxis folgt hieraus letztendlich die Anwendung verschiedener Verfahren zur Wertermittlung je nach Lage der Objekte.

Für Objekte, die nach dem Gesetzesentwurf der Hessischen Landesregierung zu bewertend sind, findet ein Flächen-Faktor Verfahren zur Ermittlung des Steuermessbetrags Anwendung. Somit ein max. zweistufiges Verfahren

#### 1. Bewertung von Grundvermögens (Grundsteuer B)

- Bewertung unbebauter Grundstücke mit der Fläche und einem Wertansatz je Quadratmeter
- Für bebaute Grundstücke erfolgt ergänzend der sich aus Wohnfläche und Wert je Quadratmeter errechnete Wert.
- Weiter erfolgt in § 5 Abs. 3 HGrStG eine Unterscheidung zwischen Wohn- und anderen als Wohnzwecken genutzten Teil eines Grundstücks (regelmäßig Nutzfläche), welche aber nach gleichen Wertvorgaben errechnet wird.

Die Unterscheidung ergibt sich über § 6.

Dieser regelt, dass Wohnflächen mit einem Verschonungsabschlag zu begünstigen sind (Ansatz mit 70%). Hier können u. E. die Ausführungen zur Begründung nicht überzeugen, zumal Wohnraum per se der Vorzug vor Nutzfläche eingeräumt wird und die Ergebnisse zu einer sachlich nicht nachvollziehbaren Wertermittlung führen. Darüber hinaus entfaltet dies, sofern gewünscht, u. E. keine Lenkungsfunktion. Vielmehr führt die Differenzierung zu nicht erforderlichem administrativem Aufwand, ohne dass dem Ganzen ein erkennbarer Nutzen entgegensteht.

Die Steuerberaterkammer Hessen und der Steuerberaterverband Hessen e.V. regen an, Aufwand und Nutzen der Differenzierung noch einmal abzuwägen und zu prüfen, ob auf diese Differenzierung verzichtet werden kann.

Verfolgt die Landesregierung konsequent den Ansatz einer verwaltungsökonomischen Lösung zur Ermittlung des Wertansatzes, begrüßen die Steuerberaterkammer Hessen und der Steuerberaterverband Hessen e.V. die Vorgehensweise, Garagen, die in Zusammenhang mit einem Gebäude zur Nutzung zu Wohnzwecken stehen, nicht in die Wohnflächenberechnung mit einzubeziehen. Weiter bleiben aus diesem Grunde eigenständige wirtschaftliche Einheiten als auch nicht eigenständige Nebengebäude außen vor, sofern die Fläche weniger als 23 qm beträgt. Ein Ansatz von Garagengrundstücken erfolgt eigständig ab einer Fläche von mehr als 100 qm.

So überzeugend, unter dem Gesichtspunkt eines verwaltungsökonomischen Handels die Umsetzung von Garagen und Garagengrundstücken ist, erscheint uns die Bestimmung der Fläche für Nebengebäuden von 23 qm als zu gering. Entsprechend regen wir an, diese an die Regelungen bezüglich der Garagen anzupassen oder hilfsweise zumindest die Fläche der Nebengebäude deutlich zu erhöhen.

Eine Begründung, die untergeordnete Bedeutung mit weniger als 23 qm Fläche zu definieren, konnten die Steuerberaterkammer Hessen und der Steuerberaterverband Hessen e.V. in den Ausführungen nicht erkennen.

Weiter erscheint uns in diesem Zusammenhang unplausibel, warum die Nutzflächen von – nach den Vorgaben des Gesetzes außer Ansatz bleibenden – Garagen und Nebengebäuden den Wohnflächen zugeordnet werden (§5 (3) letzter Satz).

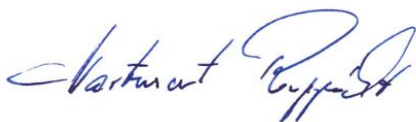
Hierbei ist – nach unserer Auffassung – ebenfalls noch zu unklar, welche Flächen diesen Nutzflächen zu Garagen- und Nebengebäuden zuzurechnen sind.

## 2. Bewertung baureifer Grundstücke (Grundsteuer C)

Mit der Gesetzesvorlage den Kommunen durch Anwendung abgestufter, gesonderter Hebesätze, welche die Dauer der Baureife berücksichtigt, die Möglichkeit zu eröffnen, flexibler auf den Markt vor Ort zu reagieren wird von der Steuerberaterkammer Hessen und dem Steuerberaterverband Hessen e.V. positiv beurteilt. Die Anwendung in der Praxis wird als praktikabel angesehen.

Gerne stehen wir zur Erörterung unserer Ausführungen sowie für einen weiteren Austausch zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Hartmut Rupprich  
Präsident Steuerberaterkammer Hessen



Burkhard Köhler  
Präsident Steuerberaterverband Hessen e.V.