

DEUTSCHER INDUSTRIE- UND
HANDELSKAMMERTAG E. V.
Breite Str. 29
10178 Berlin

BUNDESVERBAND DER DEUTSCHEN
INDUSTRIE E. V.
Breite Str. 29
10178 Berlin

ZENTRALVERBAND DES
DEUTSCHEN HANDWERKS E. V.
Mohrenstr. 20/21
10117 Berlin

BUNDESVEREINIGUNG DER DEUTSCHEN
ARBEITGEBERVERBÄNDE E. V.
Breite Str. 29
10178 Berlin

BUNDESVERBAND DEUTSCHER
BANKEN E. V.
Burgstr. 28
10178 Berlin

GESAMTVERBAND DER DEUTSCHEN
VERSICHERUNGSWIRTSCHAFT E. V.
Wilhelmstr. 43/43 G
10117 Berlin

HANDELSVERBAND DEUTSCHLAND (HDE)
DER EINZELHANDEL E. V.
Am Weidendamm 1A
10117 Berlin

BUNDESVERBAND GROSSHANDEL,
AUSSENHANDEL, DIENSTLEISTUNGEN
E. V.
Am Weidendamm 1A
10117 Berlin

3. September 2021

Bundesministerium der Finanzen
10117 Berlin

Per E-Mail:

Stellungnahme zu den Entwürfen der koordinierten Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zur Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundbesitzes für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Möglichkeit, zu den Entwürfen der koordinierten Ländererlasse zu dem ab dem Jahr 2025 geltenden Grundsteuerrecht (Bundesmodell) Stellung nehmen zu können.

Die Unternehmen unterstützen ausdrücklich das Ziel der Grundsteuerreform, die administrativen Prozesse zu automatisieren, um eine möglichst einfach handhabbare technische Grundlage für die Hauptfeststellungen im 7-Jahres-Rhythmus und für die jährlichen Veränderungsmeldungen zu schaffen. Das Ziel der Vereinfachung bei einer elektronischen Abgabe der Grundsteuerwerterklärungen wird aber nur dann erreicht, wenn die gesamte Prozesskette, d. h. von der Abgabe der Grundsteuerwerterklärung durch die Unternehmen bei der Finanzverwaltung bis hin zur Erteilung

der Grundsteuerbescheide durch die Gemeinden vollständig automatisiert und digitalisiert wird. Medienbrüche sollten in diesen Prozessen möglichst weitgehend vermieden werden.

Ohne eine solche digitale Prozesskette müssen die Unternehmen redundante Prozesse aufbauen, um sowohl elektronische Bescheide über Grundsteuerwerte der Finanzverwaltung als auch analoge Daten in Form der Grundsteuerbescheide der Gemeinden verarbeiten zu können. Dies führt gerade für Unternehmen mit umfangreichem Grundbesitz nicht zu der angestrebten Prozessvereinfachung, sondern im Gegenteil zu einer Erhöhung der Komplexität und Steigerung der Ineffizienz.

Wir plädieren daher dafür, den Gesamtprozess von der Steuererklärungsabgabe bei der Finanzverwaltung bis hin zur Erteilung des Grundsteuerbescheides vollständig zu digitalisieren.

Ferner unterstützen wir die betriebliche Praxis mit ihrer Bitte, die Datenfelder in den ELSTER-Formularen und die Plausibilitätsprüfungen auf das Wesentliche zu beschränken. Nur dann bleibt die elektronische Erklärungsabgabe unkompliziert und ist auch in den Fällen möglich, in denen nicht alle Datenfelder ausgefüllt sind. Darüber hinaus wären Bemerkungsfelder, die freie Formulierungen ermöglichen, eine deutliche Verfahrensverbesserung.

Einige Unternehmen stehen zudem vor erheblichen Problemen bei der Beschaffung der Daten zur Ermittlung der Brutto-Grundflächen, die im Bewertungsverfahren erforderlich sind. Dies gilt gerade bei älteren Gebäuden. Bisher haben die Brutto-Grundflächen bei den Einheitswertermittlungen keine Rolle gespielt. Für die Praxis wäre es daher eine spürbare Erleichterung, wenn eine pauschale Umrechnung der vorhandenen Netto-Grundflächen in Brutto-Grundflächen ermöglicht würde.

Bezüglich unserer Anmerkungen zu einzelnen Regelungen des Entwurfes verweisen wir auf die Anlage. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

DEUTSCHER INDUSTRIE- UND
HANDELSKAMMERTAG E. V.

Dr. Rainer Kambeck

BUNDESVERBAND
DER DEUTSCHEN INDUSTRIE E. V.

Dr. Monika Wünnemann

ZENTRALVERBAND DES DEUTSCHEN
HANDWERKS E. V.

Carsten Rothbart

BUNDESVEREINIGUNG DER DEUTSCHEN
ARBEITGEBERVERBÄNDE E. V.

Renate Hornung-Draus

BUNDESVERBAND DEUTSCHER
BANKEN E. V.

Joachim Dahm Yokab Thomsen

GESAMTVERBAND DER DEUTSCHEN
VERSICHERUNGSWIRTSCHAFT E. V.

Dr. Volker Landwehr Dr. Lutz Weber

HANDELSVERBAND DEUTSCHLAND
(HDE) E.V.

Ralph Brügelmann

BUNDESVERBAND GROSSHANDEL,
AUSSENHANDEL, DIENSTLEISTUNGEN E. V.

Michael Alber

Stellungnahme zu dem Entwurf der koordinierten Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zur Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundbesitzes (allgemeiner Teil und Grundvermögen) für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022

Zu AE B 222 Abs. 1 Satz 3 (Fortschreibungen)

Der Entwurf sieht vor, dass in den Fällen, in denen der nach § 230 BewG abgerundete neue Wert null Euro beträgt, der Grundsteuerwert nur dann auf null Euro festzustellen ist, wenn die Wertgrenzen des § 222 Abs. 1 BewG überschritten sind.

Petition:

Die Regelung des Satzes 3 sollte gestrichen werden. Die Feststellung des Grundsteuerwertes auf null Euro darf nicht von Wertfortschreibungsgrenzen abhängig gemacht werden. Anderenfalls würde bis zum nächsten Hauptfeststellungszeitpunkt Grundsteuer für ein wertloses Objekt gezahlt.

Zu AE B 222 Abs. 2 (Zurechnungsfortschreibung)

AE B 222 Abs. 2 Satz 7 bestimmt, dass eine Zurechnungsfortschreibung bei einer bloßen Umfirmierung nicht vorzunehmen ist. Bei Umfirmierungen, beispielsweise im Rahmen von Firmenkäufen oder Rebranding-Maßnahmen, kann es demnach bis zu sieben Jahre dauern, bis der jährliche Grundsteuerbescheid auf den neuen Namen lautet und am Rechtsverkehr mit aktuellen Daten teilnimmt.

Petition:

Eine Zurechnungsfortschreibung bei Umfirmierungen sollte auf Antrag möglich sein.

Zu AE B 227 Abs. 3 Satz 3 (Wert- und Artfortschreibung)

Die Aufzählung der tatsächlichen Verhältnisse, deren Änderung zu einer Wert- und ggf. Artfortschreibung führen können, ist nicht abschließend formuliert („insbesondere“). Daher sollte klargestellt werden, ob auch ein sich ändernder Bodenrichtwert zu einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse und somit zu einer Anzeigepflicht des Steuerpflichtigen führen kann.

Die Anzeigepflicht des Steuerpflichtigen stellt – gerade bei solchen Steuerpflichtigen mit einem umfangreichen Bestand an Gewerbegrundstücken – eine enorme Herausforderung dar. Dies gilt umso mehr, da die Anzeigefrist sehr kurz bemessen und in einer Zeit zu erfüllen ist, in der regelmäßig die Arbeiten zum Jahresabschluss durchzuführen sind. In dieser Zeit sind die zur Anzeigerstellung erforderlichen Kapazitäten sowohl bei externen Beratern als auch bei den Steuerabteilungen in Unternehmen stark beansprucht. Darüber hinaus verfügen die Finanzämter ebenfalls über die Daten der Bodenrichtwerte und können entsprechende Wertfortschreibungen prüfen.

Stellungnahme zu dem Entwurf der koordinierten Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zur Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundbesitzes (allgemeiner Teil und Grundvermögen) für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022

Petition:

Nach unserer Ansicht sollte allein ein sich ändernder Bodenrichtwert zu keiner Änderung der tatsächlichen Verhältnisse und somit zu keiner Anzeigepflicht des Steuerpflichtigen führen.

Zu AE B 228 Abs. 2 Satz 1 und 3 (Erklärungs- und Anzeigepflicht)

Bei einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse, die den Wert oder die Art beeinflussen oder zu einer erstmaligen Feststellung führen können, hat dies der Steuerpflichtige auf den Beginn des folgenden Kalenderjahres anzuzeigen. Die Abgabefrist für diese Anzeigen beträgt einen Monat und beginnt mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben. Die Zurverfügungstellung der für die Anzeigen erforderlichen Daten aus den Datenbanken der Unternehmen benötigt teilweise erhebliche Vorlaufzeiten. Weiterhin ist hervorzuheben, dass die auf Basis der Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse vorzunehmenden Wertfortschreibungen in den Jahren 2023 und 2024 nicht zur Grundsteuer herangezogen werden, da dies erst ab 2025 geschieht.

Petition:

Wir bitten darum, dass zeitnah ein Formblattentwurf für die Erfüllung der Anzeigepflicht veröffentlicht wird. Von besonderer Bedeutung für die betriebliche Praxis ist es, dass benutzerfreundliche digitale Prozesse geschaffen werden, um die Erklärungs- und Anzeigepflichten durchgehend elektronisch und mit geringem Aufwand abwickeln zu können.

Weiterhin regen wir an, dass die Anzeigepflicht initial so gestaltet wird, dass die Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse der Jahre 2022 bis 2024 kumuliert (als Änderungssaldo) im Jahr 2025 angezeigt werden können. Eine solche kumulierte Anzeige stellt unseres Erachtens keinen Nachteil für die Finanzverwaltung dar und würde die Steuerpflichtigen administrativ massiv entlasten.

Sollte entgegen unseres Petitions an separaten Anzeigen festgehalten werden, so bitten wir um eine Klarstellung, welche (gesetzgeberische) Zielsetzung hierdurch verwirklicht werden soll.

Ferner sollte die Anzeigefrist auf mindestens 3 bis 4 Monate verlängert werden. Alternativ könnte dem Steuerpflichtigen die Möglichkeit eingeräumt werden, seine Anzeige zunächst unspezifisch zu tätigen, um im Nachgang das diese Anzeige betreffende Zahlenmaterial zur Änderung der tatsächlichen Verhältnisse beibringen zu dürfen.

Stellungnahme zu dem Entwurf der koordinierten Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zur Anwendung des Siebten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundbesitzes (allgemeiner Teil und Grundvermögen) für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022

Im Hinblick auf Digitalisierung des Veranlagungsvorganges bitten wir, eine Regelung zur Klarstellung aufzunehmen, dass eine Anzeige nach § 228 Abs. 2 BewG auch in Form einer vollen Erklärung nach § 228 Abs. 1 BewG erfolgen kann.

Zu AE B 228 Abs. 3 (Gebäude auf fremden Grund und Boden)

Bei Gebäuden auf fremden Grund und Boden ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, die Erklärung nach § 228 Abs. 1 BewG und die Anzeige nach § 228 Abs. 2 BewG abzugeben. Im Falle der Nichterfüllung oder bei nicht fristgerechter Erfüllung können gegenüber dem Grundstückseigentümer Verspätungszuschläge erhoben werden. Zwar hat der Eigentümer des Gebäudes an der Erstellung der Erklärung mitzuwirken, ein tatsächliches Durchgriffsrecht existiert jedoch nicht. Wird die Mitwirkung verweigert oder verzögert, kann letztlich eine Klage auf zivilrechtlichem Weg erforderlich sein. Der Grundstückseigentümer kann seiner Pflicht zur termingerechten Erklärung in diesen Fällen nicht nachkommen, und unterliegt ggf. Sanktionen, ohne dass er die Verspätung zu vertreten hat.

Petitum:

Auf die Verhängung von Sanktionen gegen den Grundstückseigentümer sollte in den o. g. Fällen aus Billigkeitserwägung verzichtet werden.

Zu AE B 228 Abs. 3 (Mitwirkungspflichten eines Erbbauverpflichteten)

Der Entwurf bestimmt, dass der Erbbauverpflichtete an der Erklärung nach § 228 Abs. 1 BewG und der Anzeige nach § 228 Abs. 2 BewG mitzuwirken hat, da im Einzelfall nicht auszuschließen ist, dass bestimmte Informationen nur vom Erbbauverpflichteten erlangt werden können. Allerdings werden weder im Bewertungsgesetz noch im vorliegenden Entwurf die Mitwirkungspflichten eines Erbbauverpflichteten beschrieben.

Petitum:

Eine genauere Definition der Mitwirkungspflichten des Erbbauverpflichteten wäre wünschenswert.

Zu AE B 243 Abs. 8 (Betriebsvorrichtungen)

Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art einer Betriebsanlage (Betriebsvorrichtungen) sind nicht in das Grundvermögen einzubeziehen. Gleichwohl sollte es für den Steuerpflichtigen die Möglichkeit geben, eine Betriebsvorrichtung in der Erklärung anzugeben, um einem Erklärungsrisiko und einer Aberkennung der Steuerfreiheit von Betriebsvorrichtungen vorzubeugen.

Stellungnahme zu dem Entwurf der koordinierten Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zur Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundbesitzes (allgemeiner Teil und Grundvermögen) für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022

Petitum:

Betriebsvorrichtungen sollten optional in der Grundsteuererklärung angegeben werden können.

Zu AE B 244 (Ersatzbemessungsgrundlage)

In diesem Abschnitt fehlen bislang Erläuterungen zu Objekten, für die bisher die Ersatzbemessungsgrundlage festgesetzt worden ist.

Petitum:

Es sollte eine Klarstellung aufgenommen werden, was als „wirtschaftliche Einheit“ bei Objekten gilt, für die bisher die Ersatzbemessungsgrundlage festgesetzt worden ist.

Zu AE B 246 Abs. 5 Satz 6 (unbewohnbare/zerstörte Gebäude)

Insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Flutkatastrophe in Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen sollte eine Klarstellung erfolgen, dass auch unbewohnbare/zerstörte Teile eines Gebäudes bei der Berechnung des Gebäudewertes nicht zu berücksichtigen sind. Mit der daraus resultierenden Minderung des Gebäudewertes könnte allgemein ein Bauanreiz gesetzt und ganz konkret Hilfe bei Flut- und anderen gebäudezerstörenden Ereignissen geleistet werden.

Zu AE B 247 (Bewertung unbebauter Grundstücke, Bodenrichtwert)

Der Bodenrichtwert (BRW) wurde gesetzlich als Bewertungsmaßstab festgeschrieben. Die Art der baulichen Nutzung des Bodenrichtwertgrundstücks ist für das zu bewertende Grundstück regelmäßig zu übernehmen. Im Beispiel in Abs. 7 liegt ein Grundstück eines Lebensmittelmarktes in einer BRW-Zone mit Einfamilienhaus-Bebauung, so dass dieses Grundstück mit dem dafür vorhandenen Bodenrichtwert angesetzt wird.

Die Erfahrungen der Unternehmen zeigen jedoch, dass der Ansatz des reinen BRW zu nicht sachgerechten Bewertungen führen kann, z. B. bei Kraftwerksflächen zur Energieversorgung. Hierbei handelt es sich um große Flächen, die mit Sondernutzungsrechten verknüpft sind. Eine Umnutzung z. B. in Wohnnutzungen ist nicht oder nicht ohne Weiteres möglich. Entgegen der Bedarfsbewertung kann aber bei der Grundsteuerbewertung kein niedrigerer gemeiner Wert durch ein Gutachten nachgewiesen werden.

Zur Erfüllung der Forderung des Gesetzgebers, flächendeckende Richtwertzonen einzuführen, wurden bestehende Zonen zum Teil lediglich „erweitert“. Damit kommt es jedoch zu Unschärfen, die sich der Steuerpflichtige zurechnen lassen muss. Gemäß der

Stellungnahme zu dem Entwurf der koordinierten Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zur Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundbesitzes (allgemeiner Teil und Grundvermögen) für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022

Bodenrichtwertrichtlinie empfiehlt der Gesetzgeber den Gutachterausschüssen die Richtwertzonen dergestalt abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken in der Zone und dem BRW-Grundstück nicht erheblich sind. Gebunden sind die Gutachterausschüsse an diese Richtlinie jedoch nicht.

Petitur:

Wir plädieren dafür, Richtwertzonen entsprechend der Nutzung zu bilden.

Weiterhin sollten Kleinstgrundstücke, die eine Fläche bis 30 oder 50 m² aufweisen, (z. B. Trafostationsgrundstücke), als unbebaute Grundstücke bewertet werden. Sachgerecht ist in diesem Zusammenhang zudem die Gewährung eines Abschlags vom Bodenrichtwert, da aufgrund der geringen Flächengröße und der Abstandsvorschriften in der Regel kein Baurecht besteht.

Grundstücke, die aufgrund Bauleitplanung oder aufgrund ihrer Form, Größe, Lage oder Nutzung (z. B. dauerhafte Zweckbindung als Fläche für Daseinsvorsorge) faktisch nicht bebaubar sind oder nicht am Grundstücksmarkt teilnehmen, sollten separat betrachtet werden. Infrage kommt eine Bewertung des Grund und Bodens wie bei Rohbauland oder Bauerwartungsland.

Zu AE B 249.1 Abs. 5 Satz 3 bis 5 (Nebenräume)

Die vorgesehene unterschiedliche Behandlung der Nebenräume, abhängig davon, ob ein Nutzungszusammenhang mit Wohnflächen besteht oder nicht, erhöht die Komplexität für den erklärenden bzw. anzeigenden Steuerpflichtigen und erschwert die Verprobung mit der Gesamtnutzfläche des Gebäudes.

Petitur:

Die Nutzflächen von Nebenräumen sollten einheitlich behandelt werden, unabhängig davon, ob es sich um Nebenräume zu Wohnflächen handelt oder nicht.

Zu AE B 259.2 Abs. 1 i. V. m. AE B 259.6 Abs. 1 (Selbstständigkeit)

Hinsichtlich der „gewissen Selbstständigkeit“ von Gebäudeteilen halten wir eine pragmatische und vor allem praktikable Definition für notwendig. Bei dem aktuellen Entwurf sehen wir die Gefahr, dass bereits ein einzelner Raum als ein Gebäudeteil von gewisser Selbstständigkeit gewertet werden könnte. Bei weitläufigen wirtschaftlichen Einheiten mit unterschiedlichen genutzten Gebäuden (z. B. Werksgelände mit Produktions-, Lager- und Bürogebäuden) würde

Stellungnahme zu dem Entwurf der koordinierten Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zur Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundbesitzes (allgemeiner Teil und Grundvermögen) für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022

durch eine so kleinteilige Betrachtungsweise großer und unnötiger Verwaltungsaufwand erzeugt.

Eine praktikable Regelung, was als baulich selbständiger bzw. nichtselbständiger Gebäudeteil sowie Gebäudeteil mit einer gewissen Selbständigkeit gilt, ist für eine bürokratiearme Umsetzung von zentraler Bedeutung. Dies gilt insbesondere bei der Bewertung von großen wirtschaftlichen Einheiten mit längerer Historie.

Petitum:

Wir sprechen uns für die Einführung einer Bagatell- bzw. Nichtaufgriffsgrenze aus, wenn eine Gebäudeart weniger als 10 Prozent der Gesamtnutzungsfläche ausmacht (vergleichbar mit der bisherigen Regelung für die neuen Bundesländer). Auf diese Weise kann z. B. eine separate Bewertung von Meisterbüros und Besprechungsräumen in einer Produktionshalle verhindert werden, wenn deren Flächen weniger als 10 Prozent der Gesamtfläche ausmachen.

Zu AE B 259.2 Abs. 2 (Gebäudeart)

Der Entwurf erläutert anhand von Beispielen die Regelung nach Tz. 20 der Anlage 42, II. Teil zum BewG und nach der Anlage 38 zum BewG, wonach für nicht aufgeführte Gebäudearten die Normalherstellungskosten sowie die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer aus vergleichbaren Gebäudearten abzuleiten sind (Auffangklausel).

„Baumärkte, Discountermärkte und Gartenzentren“ werden in der Tabelle vergleichbarer Gebäudetypen einheitlich den „Verbrauchermärkten“ gleichgestellt. Die pauschale Zusammenfassung dieser Nutzungsarten unterscheidet nicht die unterschiedliche Größe und Ausstattung der Objekte in dieser Gruppe. Für großflächige Bau- und Gartenmärkte zeigen Berechnungen allerdings, dass die Normalherstellungskosten vergleichbar mit den von Lagergebäuden mit 25 Prozent Mischnutzung sind. Die unterschiedlichen Baukosten resultieren aus den unterschiedlichen baulichen Ausstattungen der Gebäude. Im Bereich der Discountermärkte sind üblicherweise geflieste Bodenbeläge, eine abgehängte Decke und eine im Verhältnis zur gesamten Fassade größere Zahl an Fenstern oder Glaselementen anzutreffen. Auch die Bruttogrundflächen beider Nutzungsarten liegen meist um ein Vielfaches auseinander. Bei einem Discountermarkt beträgt sie durchschnittlich geschätzt 2.000 m², bei großflächigen Baumärkten rd. 10.000 m². Ein wesentlicher Unterschied ist auch die Hallenhöhe, die bei großflächigen Baumärkten etwa doppelt so hoch wie bei Discountmärkten ist.

Stellungnahme zu dem Entwurf der koordinierten Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zur Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundbesitzes (allgemeiner Teil und Grundvermögen) für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022

Petitur:

Die gesetzlich vorgesehene Auffangklausel in Anlage 42 sollte entsprechend erweitert werden, da sich dafür genügend Anwendungsfälle in Deutschland finden. Es sollte eine Trennung bei 5.000 m² erfolgen. Großflächigere Bau- und Gartenmärkte sollten demnach mit Lagergebäuden vergleichbar gestellt werden. Ebenso dürften Markthallen typischerweise eher den Charakter und die Ausstattung eines Lagergebäudes als eines Verbrauchermarktes haben.

Wir regen weiterhin an, den Katalog der Beispiele um die folgenden Gebäudearten zu ergänzen: Container (Büro-, Sanitär-, Lager-, Werkzeug-, und WC-Container), Bäckerei, Friseur, Kosmetik- und Fußpflegesalon, Kiosk, Trinkhalle, Fitnessstudio, Obst- und Gemüsehändler. Dabei ist eine Bäckerei mit Backstube typischerweise mit der Gebäudeart „11.1 Betriebs- und Werkstätten eingeschossig oder mehrgeschossig ohne Hallenanteil“ vergleichbar. Eine Bäckerei mit Café ist typischerweise mit der Gebäudeart „8 Beherbergungsstätten, Hotels, Verpflegungseinrichtungen“ vergleichbar.

Zu AE B 259.4 (Umrechnung von Netto-Grundflächen)

Bei vielen Unternehmen liegen zu sämtlichen Gebäuden lediglich die Netto-Grundflächen vor. Diese sind vielfach für ein Immobilienmanagement auch maßgeblich. Brutto-Grundflächen werden hingegen oftmals nicht vorgehalten und müssten ausschließlich für Zwecke der Ermittlung der Grundbesitzwerte aufwendig für den gesamten Gebäudebestand zusätzlich ermittelt werden – ohne jegliche anderweitige wirtschaftliche Verwendung.

Petitur:

Es sollte die Möglichkeit eingeräumt werden, die Netto-Grundfläche den Erklärungen alternativ zugrunde zu legen und eine Umrechnung in die Brutto-Grundfläche mittels eines typisierenden einheitlichen Faktors vorzunehmen (z. B. 1,02). Diese Option könnte ggf. mit dem Nachweis verbunden werden, dass der Steuerpflichtige tatsächlich nur die Netto-Grundfläche ermittelt und für sein Immobilienmanagement vorhält.

Zudem sollte in **AE B 259.5 Abs. 2 Satz 4** klargestellt werden, wie die Alterswertminderung für ein Gebäude zu ermitteln ist, das aus baulich selbstständig abgrenzbaren Gebäudeteilen besteht.

Ergänzender Hinweis zur wirtschaftlichen Überalterung (§ 88 Abs. 2 BewG)

Die bislang bestehende gesetzliche Möglichkeit, einen Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung für ältere Bewertungsobjekte zu beantragen, ist ersatzlos weggefallen. Das

Stellungnahme zu dem Entwurf der koordinierten Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zur Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundbesitzes (allgemeiner Teil und Grundvermögen) für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022

bedauern wir. Dieser Abschlag war gerade im Bereich der Substanzbesteuerung angemessen und sachgerecht. Ein Wegfall dieses Abschlags führt zu teilweise erheblich höheren Grundsteuerwerten und damit zum Risiko deutlich höherer Grundsteuerbelastungen, besonders in Unternehmensbereichen mit älteren Industrieanlagen, die ohnehin an der Grenze der Wirtschaftlichkeit arbeiten. Dies kann zu unangemessen hohen Substanzsteuerbelastungen führen.

Wir weisen daher erneut darauf hin, dass die Möglichkeit der Beantragung eines Abschlags wegen wirtschaftlicher Überalterung auch bei der Feststellung der Grundsteuerwerte gesetzlich wieder eingeführt werden sollte.