



# **Niedersächsisches Flächen-Lage-Modell zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts**



## Bundesverfassungsgericht vom 10.04.2018

***„Der Gesetzgeber hat bei der Wahl der Bemessungsgrundlage und bei der Ausgestaltung der Bewertungsregeln einer Steuer einen großen Spielraum, solange sie geeignet sind, den Belastungsgrund der Steuer zu erfassen und dabei die Relation der Wirtschaftsgüter zueinander realitätsgerecht abzubilden.“***



## Bisherige Einheitsbewertung verfassungswidrig

- Das bisherige Grundsteuerrecht knüpft an den **Verkehrswert** an.
- Das Aussetzen der Hauptfeststellung führte zu Ungleichbehandlungen durch Wertverzerrungen und damit zur Verfassungswidrigkeit.
- Neuregelung ist bis 31.12.2019 zu treffen.
- In diesem Fall: Weitergeltung längstens bis 31.12.2024.



## Grundsteuer-Reformgesetz des Bundes

- Belastungsgrund bleibt der Verkehrswert
- Typisierungen erforderlich:
  - Keine tatsächliche Miete
  - Staffelung nach Bundesland, Gebäudeart, Wohnfläche, Baujahr.
  - Differenzierung nach Mietstufen je Gemeinde
  - Differenzierte Bewirtschaftungskosten
  - Mehrfach differenzierte Liegenschaftszinssätze
  - Bodenrichtwerte, ggf. mit gesetzl. Umrechnungskoeffizient
  - Abgezinsten Bodenwert mit differenzierten Zinssätzen



# Grundsteuer-Reformgesetz des Bundes

## ➤ Kritik:

- Verkehrswert wird nicht erreicht
- hochwertige Grundstücke werden unterbewertet
- geringwertige Grundstücke werden überbewertet
- Keine Differenzierung der Mieten innerhalb der Gemeinde
- Bodenrichtwert ist nicht justiziabel
- weitere Hauptfeststellungen sind erforderlich

## ➤ Risiko:

- Verlust der verfassungsrechtlich gebotenen inneren Konsistenz, Logik und Folgerichtigkeit



## Warum braucht Niedersachsen ein eigenes Grundsteuergesetz ?

- Das Bundes-Modell ist aufwändig, kleinteilig und kompliziert.
- Die Herleitung des Wertes ist kaum zu erläutern.
- Der Verwaltungsaufwand ist erheblich und entsteht mit jeder Hauptfeststellung erneut.
- Wertsteigerungen führen bei jeder Hauptfeststellung zu schleichenden Steuererhöhungen.
- Es gibt eine einfache, transparente und mindestens ebenso gerechte Alternative zum Bundes-Modell



# Minimale Pflichten der Eigentümer

Einmalige Mitteilung folgender Daten durch Steuererklärung:

- Adresse (Lage des Grundstücks)
- qm des Grund und Bodens,
- qm der Gebäudeflächen für Wohnen und für Nicht-Wohnen

Keine weiteren Hauptfeststellungen erforderlich.

# Ausgangspunkt: Bayerisches Flächenmodell

- Maßstab der Grundsteuer ist die Fläche
- Differenzierung nach
  - Grund und Boden
  - Gebäudefläche
- Multiplikation mit Äquivalenzzahlen
  - Grund und Boden 0,02 €
  - Gebäude 0,40 €
- Anwendung einer Steuermesszahl
  - Grund und Boden, Nicht-Wohngebäude 1,0
  - Wohngebäude 0,5



# Bayerisches Flächenmodell, Berechnungsbeispiel

Grund und Boden:

$$500 \text{ qm} \times \text{Äquivalenzzahl } 0,02 \times \text{Steuermesszahl } 1,0 = 10$$

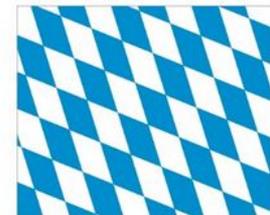
+ Gebäudefläche Wohnen:

$$120 \text{ qm} \times \text{Äquivalenzzahl } 0,40 \times \text{Steuermesszahl } 0,5 = \underline{24}$$

34

x Hebesatz der Kommune z.B. 300%

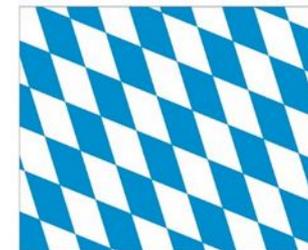
= 102 Euro Grundsteuer pro Jahr



## Kritik: Bayerisches Flächenmodell

Grundstücke gleicher Größe in der derselben Gemeinde zahlen stets dieselbe Grundsteuer, egal, wo sie belegen sind:

- in guter Lage
- in gehobener Lage
- in sehr guter Lage



im genannten Beispiel immer 102 Euro pro Jahr.

Ist das vermittelbar (gerecht) ????



## Niedersächsisches Flächen-Lage-Modell:

Einfacher flächenbezogener Ansatz wie Bayern, aber zusätzlich mit Berücksichtigung der Lage durch einen

### **Lagefaktor**

für jeden Orts-/Stadtteil.

Maßgeblich ist die Sicht des Grundbesitzers: Aus seiner Perspektive bietet ihm die Kommune in guter Lage typischerweise mehr und in schlechter Lage weniger Nutzungsvorteile, Umfeld- und Lebensqualität. Der Lagefaktor typisiert diese kommunale Gegenleistung und bildet sie ab, ohne dass aber der Verkehrswert voll durchschlägt. Denn das wäre unter Äquivalenzaspekten überzogen.

# Lagefaktor

- Ziel: Innerhalb der Kommune wird nach der Lage differenziert.
- In jeder Kommune gibt es gute und schlechte Lagen.
- Indikator für die Lage ist der durchschnittliche Boden-richtwert eines Stadtteils/Ortsteils.
- Dieser ist von den Gutachterausschüssen für jeden Stadtteil/Ortsteil leicht zu ermitteln.
- Ebenso leicht kann aus den durchschnittlichen Bodenrichtwerten nach einer gesetzlich festgelegten Regel der Lagefaktor des jeweiligen Stadtteils/Ortsteils abgeleitet werden.
- Für jede Kommune soll es 1, 3, 5, 7 oder 9 Lagefaktoren geben, je nachdem, wie homogen (1 Lagefaktor) oder wie stark voneinander abweichend (bis zu 9 Lage-faktoren) die durchschnittlichen Bodenrichtwerte in der Kommune sind.

# Lagefaktor

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

- Ermittlung des Durchschnitts aller BRW 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 (Höhe: gesetzlich festgelegt).

## Lagefaktoren:

1 Lagefaktor (geringe Spreizung):	1,0
3 Lagefaktoren (mittlere Spreizung):	0,80 – 1,0 – 1,50
5 Lagefaktoren (höhere Spreizung):	0,60 – 0,80 – 1,0 – 1,50 – 1,75
7 Lagefaktoren (hohe Spreizung):	0,50 – 0,60 – 0,80 – 1,0 – 1,50 – 1,75 – 2,0
9 Lagefaktoren (sehr hohe Spreizung):	0,40 – 0,50 – 0,60 – 0,80 – 1,0 – 1,50 – 1,75 – 2,0 – 2,25

# Anzahl der Lagefaktoren und Zuordnung zu den Stadt-/Ortsteilen (1)

**1. Schritt:** Die Gutachterausschüsse bestimmen für jeden Stadt-/Ortsteil den durchschnittlichen Bodenrichtwert (BRW). Unterscheiden sich die durchschnittlichen BRW'e der Stadt-/Ortsteile um weniger als das Zweifache voneinander, bedarf es keiner Differenzierung (homogene Kommune). Unterscheiden sie sich um das Zweifache oder mehr voneinander, wird wie folgt unterschieden:

- zweifach bis unter fünffach = Es gibt 3 Lagefaktoren (einfache, mittlere, gute Lage)
- fünffach bis unter zehnfach: = Es gibt 5 Lagefaktoren
- zehnfach bis unter zwanzigfach: = Es gibt 7 Lagefaktoren
- zwanzigfach und mehr: = Es gibt 9 Lagefaktoren

## Beispiel:

Stadt-/Ortsteil mit dem höchsten durchschnittlichen Bodenrichtwert	150 €
- Stadt-/Ortsteil mit dem niedrigsten durchschnittlichen Bodenrichtwert	- 30 €
= Spreizung (120 €) liegt unter dem Fünffachen des niedrigsten durchschnittlichen BRW (30 €)	120 €

*Es werden sodann die Lagefaktoren auf die Stadtteile zugewiesen:*

*Die Wertdifferenz (120 €) wird geteilt durch die Anzahl der Lagefaktoren der Kommune (hier: 3);  $120 € : 3 = 40 €$ . Dies führt zu folgender Zuweisung:*

*Der kleinste Lagefaktor gilt für Stadtteile (von 30 €) bis 70 €; der mittlere für Stadtteile über 70 € bis 110 €; der hohe Lagefaktor für Stadtteile über 110 € (bis 150 €).*

# Anzahl der Lagefaktoren und Zuordnung zu den Stadt-/Ortsteilen (2)

## 2. Schritt: Zuweisung der gesetzlich festgelegten Lagefaktoren zu jedem Stadt-/Ortsteil

### Fortsetzung des Beispiels mit den drei Lagefaktoren:

erhält den Lagefaktor 1,5,  
erhält den Lagefaktor 1,0  
€ erhält den Lagefaktor 0,80.

Jeder Stadtteil mit einem durchschnittlichen BRW von über 110 bis 150 €  
jeder Stadtteil mit einem durchschnittlichen BRW von über 70 bis 110 €  
und jeder Stadtteil mit einem durchschnittlichen BRW von 30 bis 70

#### Lagefaktoren:

- 1 Lagefaktor (geringe Spreizung): 1,0
- 3 Lagefaktoren (mittlere Spreizung): 0,80 – 1,0 – 1,5
- 5 Lagefaktoren (höhere Spreizung): 0,6 – 0,80 – 1,0 – 1,5 – 1,75
- 7 Lagefaktoren (hohe Spreizung): 0,5 – 0,6 – 0,80 – 1,0 – 1,5 – 1,75 – 2,0
- 9 Lagefaktoren (sehr hohe Spreizung): 0,40 – 0,5 – 0,6 – 0,80 – 1,0 – 1,5 – 1,75 – 2,0 - 2,25

### **Wirkung: Die Spreizung der BRW wird gedämpft.**

Selbst bei hoher Spreizung der BRW in einer Kommune mit dann 9 Lagefaktoren kann aufgrund der Tatsache, dass sich die Faktoren maximal zwischen 0,4 und 2,25 unterscheiden, die Grundsteuer zwischen schlechtester und bester Lage maximal das 5,6-fache betragen. Dies ist unter Äquivalenzaspekten realitäts-gerecht, da ein 20-facher Wert des Bodens nicht bedeutet, dass 20-facher kommunaler Nutzen geboten wird; sehr wohl aber ein deutlich höherer Nutzen, der auf das maximal 5,6-fache typisiert wird.

## Beispiel Hannover (7 Lagefaktoren)



- Beispiele:  
Einfamilienhaus,  
Wohnfläche 120 qm,  
Grundstücksfläche 200 qm  
a) Hannover, Zoovierteil  
Lagefaktor 2.0  
b) Hannover- Linden-Süd  
Lagefaktor 0.6

- Autowerkstatt,  
Nutzfläche 600 qm,  
Grundstücksfläche 2000 qm  
a) Hannover, Vahrenwald  
Lagefaktor 1.0

(willkürliches Beispiel  
ohne Berechnungshintergrund)

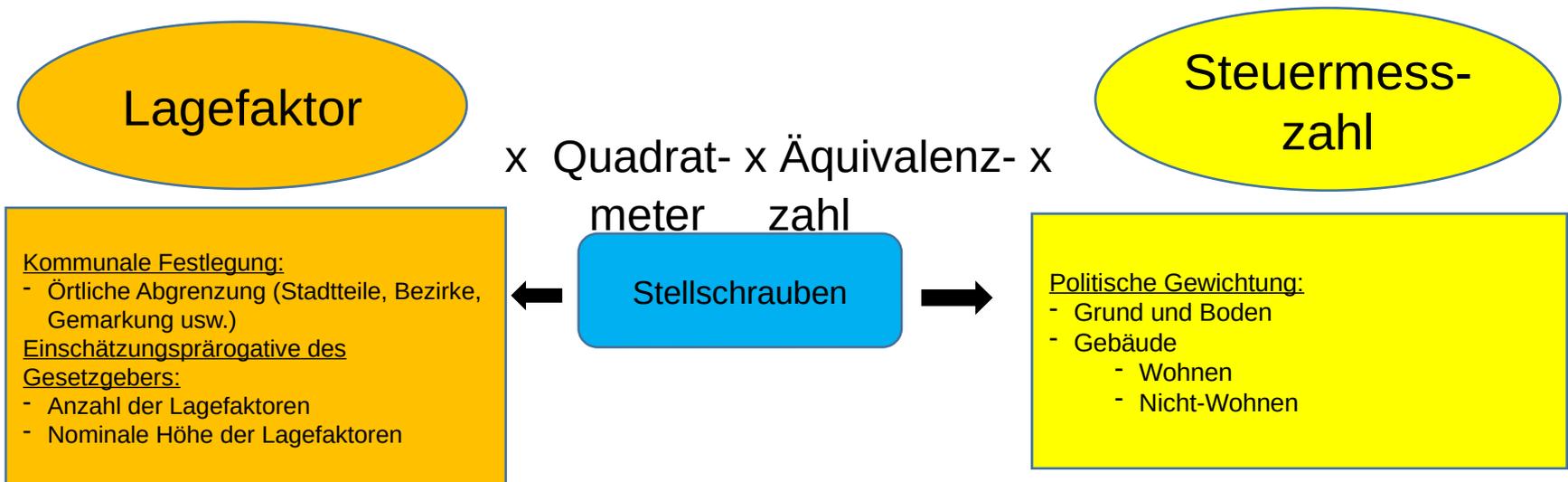


### **Ergebnis:**

Für jedes Grundstück und jedes Gebäude gibt es einen Lagefaktor für die Lage innerhalb der Kommune. Das ist mit wenig Aufwand und ohne Inanspruchnahme der Steuerpflichtigen leistbar.

Die Berücksichtigung der guten und weniger guten Lage führt dazu, dass ansonsten gleiche Objekte in Relation zueinander je nach Lage unterschiedlich bewertet werden. Damit wird – unter Bewahrung der Einfachheit - die (einzige) Schwäche des bayerischen Flächenmodells beseitigt.

# Stellschrauben



= **Grundsteuermessbetrag**

Grundsteuermessbetrag x Hebesatz = **Grundsteuer**

## Äquivalenzzahlen

Äquivalenzzahlen sind Rechengrößen, die Relationen zwischen

- Grund und Boden 0,02  
und
- Gebäuden (Wohn- und Nicht-Wohnnutzung) 0,40

ausdrücken.

Sie haben keinen realen Wertbezug. Das Verhältnis zwischen der Äquivalenzzahl „Grund und Boden“ und „Gebäude“ drückt aus, dass über ein bebautes Grundstück das kommunale Angebot weit mehr genutzt wird/werden kann als über ein unbebautes Grundstück.

Unterschiedliche Relationsfaktoren zwischen Wohn- und Nicht-Wohnnutzung hingegen sind belastbar nicht zu begründen, da insoweit kein unterschiedlicher Aufwand der Kommune typisierend darstellbar ist.

Die geringe Höhe hat den Vorteil, dass alle Kommunen, wenn sie die Einnahmen aus der Grundsteuer unverändert halten wollen, den Hebesatz anheben müssen.

## Politische Gewichtung: Steuermesszahlen je nach Nutzung

Die legitime politisch-gestaltende Gewichtung durch den Gesetzgeber erfolgt, indem differenzierende Steuermesszahlen je nach der Nutzung festgelegt werden:

- Wohngebäude                      0,5
- Nicht-Wohngebäude                1,0

Aus Sozialaspekten sollen die Wohngebäude begünstigt werden und erhalten eine geringere Steuermesszahl als Nicht-Wohngebäude.

**Entscheidend ist allein die Relation der Zahlen zueinander.** Die absolute Höhe ist grundsätzlich ohne Belang. Denn am Ende bestimmt allein der Hebesatz der Kommune die absolute Höhe.



## Berechnung der Grundsteuerwerte

	Lage- faktor	x	Grund und Boden	Wohn-/ Nichtwohn- gebäude	x	Äquiva- lenz- zahl	=	Zwischen- wert	x	Steuer- messzahl	=	Grundsteuer Messbetrag (Euro)
Hannover, Seelhorststr. 10 (Beste Lage)	2,0	x	200 qm	120 qm		0,02	=	8,00	x	1,0	=	8,00
				0 qm		0,40	=	96,00	x	0,50	=	48,00
						0,40	=	0	x	1,0	=	0
												<b>= 56 Euro</b>
Hannover, Ricklinger Str. 10 (Mäßige Lage)	0,6	x	200 qm	120 qm		0,02	=	2,40	x	1,0	=	2,40
				0 qm		0,40	=	28,80	x	0,50	=	14,40
						0,40	=	0	x	1,0	=	0
												<b>= 16,80 Euro</b>
Hannover, Vahrenwald (Mittlere Lage)	1,0	x	2000 qm	0 qm		0,02	=	40,00	x	1,0	=	40,00
				600 qm		0,40	=	0	x	0,50	=	0
						0,40	=	240,00		1,0	=	240,00
												<b>= 280 Euro</b>
Hannover, Wettbergen (Mäßige Lage)	0,6	x	2000 qm	0 qm		0,02	=	24,00	x	1,0	=	24,00
				600 qm		0,40	=	0	x	0,50	=	0
						0,40	=	144,00	x	1,0	=	144,00
												<b>= 168 Euro</b>