

Grundsteuer auf der Basis von Verkehrswerten Machbarkeitsstudie



Bericht der Arbeitsgruppe

„Grundsteuer auf der Basis von Verkehrswerten“

Gliederung:

Zusammenfassung	4
I. Auftrag.....	6
II. Einleitung / Zielsetzung	7
III. Aktuelle steuerliche Grundstücksbewertung	9
1. Die geltenden Bemessungsgrundlagen	9
2. Einheitswertkonzept.....	9
3. Kritik an den Einheitswerten.....	9
IV. Die Entwicklung der Rechtsprechung.....	12
V. Die Reformdiskussion.....	15
1. Bisherige Grundsteuermodelle.....	16
2. Kritik der Modelle	17
VI. Verkehrswert als Maßstab für die Bemessungsgrundlage	20
1. Notwendigkeit des Verkehrswerts als Maßstab der Bemessungsgrundlage.	20
2. Begriff des Verkehrswerts	20
3. Verkehrswert im Massenverfahren	21
4. Bewertung im Massenverfahren	22
5. Exkurs: Bewertung des Grundvermögens für Zwecke der Erbschaftsteuer..	25
6. Beispiele verkehrswertorientierter Bewertung im Massenverfahren	26
a. Niederlande	26
b. Immobilien-Preis-Kalkulator Niedersachsen	30

VII. Vorschlag der Arbeitsgruppe zur Methodik der Wertermittlung	32
1. Allgemeine Darstellung	32
2. Anwendung der Methodik auf die Grundstücksarten	37
a. Unbebaute Grundstücke.....	38
b. Bebaute Grundstücke	38
c Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	39
VIII. Praktische Umsetzung der vorgeschlagenen Wertermittlung.....	41
1. Erforderliche Grundstücksdaten.....	41
2. Erforderliche Daten des Immobilienmarkts	41
3. Vorhandene und künftige Datenlage.....	42
a. Grundstücksdaten	42
b. Immobilienmarktdaten	44
4. Zukünftiger Verfahrensablauf.....	47
IX. Zuverlässigkeitsuntersuchungen	49
X. Mögliche künftige Organisation	53
XI. Aufkommenswirkungen	55
1. Aufkommensneutralität	55
2. Belastungsverschiebungen.....	55
XII. Aufwand / Kosten	57
1. Kosten der Einheitsbewertung	57
2. Kostenabschätzung der vorgeschlagenen Bewertung.....	58
XIII. Abschließendes Votum der Arbeitsgruppe	60

Zusammenfassung

Eine Reform der Grundsteuer ist dringend geboten. Die überkommenen Einheitswerte, die immer noch die Bemessungsgrundlage der Steuer bilden, sind nicht mehr zeitgemäß. Sie haben sich aufgrund der weit zurückliegenden Bezugszeitpunkte 1935 und 1964 zum Teil extrem von den realen Werten der Grundstücke entfernt. Nach einer weit verbreiteten Auffassung bestehen Zweifel, ob die aktuelle Erhebung der Grundsteuer noch dem Gleichheitsgebot der Verfassung entspricht. Die Finanzministerkonferenz beschloss bereits 1995, das bisherige Bewertungsverfahren nur noch für eine Übergangszeit beizubehalten.

Die Reform kann dauerhaft nur gelingen, wenn sie neben den Forderungen nach Akzeptanz und Transparenz auch den Anforderungen der neueren Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts an eine gleichheitsgerecht gestaltete Bemessungsgrundlage gerecht wird. Das bedeutet für die Grundsteuer, dass die Bemessungsgrundlage so gestaltet sein muss, dass sie die Werte der Grundstücke in ihrer Relation realitätsgerecht abbildet.

Eine realitätsgerechte Grundstücksbewertung kann sich nur am Verkehrswert orientieren.

Die vorliegende Studie, wie auch Erfahrungen aus den Niederlanden zeigen, dass eine am Verkehrswert orientierte Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer in Deutschland machbar ist.

Hierfür müssen die Daten der zu bewertenden Grundstücke in einem automationsgestützten Prozess mit den aus Verkaufsfällen abgeleiteten Daten des Immobilienmarktes verknüpft werden. Die erforderlichen Grundstücksdaten wie Grundstücksgröße, Lage, Wohnfläche etc. sind vorhanden und müssen einmalig in das System eingepflegt werden. Die benötigten Daten des Immobilienmarktes sind aktuell noch nicht vollständig in allen Ländern verfügbar. Sie werden jedoch aufgrund der Novellierung des Baugesetzbuchs, das die Ableitung von Vergleichsdaten aus der Kaufpreissammlung ab 2009 für alle Länder zwingend vorschreibt, in naher Zukunft flächendeckend vorliegen.

Die Grundstückswerte können entsprechend der Entwicklung des Grundstücksmarktes automationsgestützt jährlich fortgeschrieben werden. Damit wird eine spätere Hauptfeststellung oder ein erneutes Eingreifen des Gesetzgebers zur Anpassung an veränderte Wertverhältnisse in der Zukunft entbehrlich.

Die Kosten für die laufende Bewertung reduzieren sich nach Einschätzung der Arbeitsgruppe auf ca. 6 Euro pro Grundstück und Jahr. Demgegenüber betragen die derzeitigen durchschnittlichen Kosten der Einheitsbewertung je tatsächlich bearbeiteter wirtschaftlicher Einheit rund 128 Euro; dies bei einer jährlichen Aktualisierung von nur 7 % aller Fälle.

I. Auftrag

Anlässlich einer Präsentation des Grundsteuermodells der Niederlande am 4. September 2008 in der Bremischen Landesvertretung in Berlin beauftragten die Steuerabteilungsleiter der Länder Berlin, Bremen, Niedersachsen, Sachsen und Schleswig-Holstein die Arbeitsgruppe unter Leitung Bremens, eine Machbarkeitsstudie zu der Frage zu erstellen, ob in Deutschland die Erhebung der Grundsteuer nach verkehrswertorientierten Grundstückswerten kostengünstig und automationsgerecht möglich ist.

Die Arbeitsgruppe ist interdisziplinär besetzt. Ihr gehören neben Vertretern der Finanzverwaltungen der Länder Berlin, Bremen, Niedersachsen, Sachsen, Schleswig-Holstein und Nordrhein-Westfalen Vertreter der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Aurich, Berlin, Bremen und Kiel, des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen, ein Vertreter des Innenministeriums Niedersachsen sowie ein Vertreter des Bundes der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure e. V. (BDVI) an.
(Mitglieder der Arbeitsgruppe: siehe Anhang).

Die Arbeitsgruppe hat sich entsprechend ihrem Auftrag im Wesentlichen mit der Frage nach einer verkehrswertorientierten Bemessungsgrundlage befasst.

II. Einleitung / Zielsetzung

Die Grundsteuer ist nach der Gewerbesteuer und dem Gemeindeanteil an der Einkommensteuer die drittergiebigste Einnahmequelle der Kommunen. Ihr weitgehend stabiles Aufkommen lag 2008 bei ca. 10,8 Mrd. Euro. Das entspricht etwa 21 % der kommunalen Steuereinnahmen.

Die Reformbedürftigkeit der Grundsteuer ist seit langem unbestritten.

Der Hauptgrund hierfür liegt darin, dass die Grundsteuer aktuell immer noch auf der Grundlage der Einheitswerte von 1964 (West) und 1935 (Ost) bzw. einer Ersatzbemessungsgrundlage erhoben wird.

Das Nebeneinander von verschiedenen Bemessungsgrundlagen und die weit zurückliegenden Bezugszeitpunkte führen zu erheblichen Wertverzerrungen und wegen des einheitlichen Hebesatzes in den Kommunen auch zu gleichheitswidrigen Grundsteuerbelastungen. Aus diesem Grunde werden gegen die bestehenden Bemessungsgrundlagen zunehmend verfassungsrechtliche Bedenken erhoben.

Die Arbeitsgruppe hat zunächst die Mängel der aktuellen Bemessungsgrundlage (Abschn. III), die Entwicklung der Rechtsprechung (Abschn. IV) und die bisherige Reformdiskussion (Abschn. V) untersucht und daraus folgende Reformziele abgeleitet.

Eine Grundsteuerreform muss:

- den Anforderungen der Verfassung entsprechen,

Die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zu den Anforderungen des Gleichheitssatzes an die Ausgestaltung von Steuergesetzen hat sich mit den Entscheidungen zur Erbschaft- und Vermögensteuer seit Mitte der neunziger Jahre erkennbar gewandelt. Das Gericht verlangt mit zunehmender Deutlichkeit eine gleichheitsgerechte Gestaltung der Bemessungsgrundlage, die die Werte der zu steuernden Güter in ihrer Relation realitätsgerecht abbildet. Als Richtschnur wird immer der Verkehrswert herangezogen. Der Gesetzgeber ist also gehalten, Bemessungsgrundlagen zu entwickeln, die dem Verkehrswert nahe kommen.

Unter dem Gesichtspunkt der steuerlichen Gleichbehandlung erscheint auch die Besteuerung des land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes (bisher in der Grundsteuer A erfasst) erforderlich.

- für Grundstückseigentümer und Mieter akzeptabel sein,

Akzeptiert wird eine Reform dann, wenn der von der Steuer betroffene Bürger erkennen kann, dass alle gleichmäßig von der Steuer betroffen sind. Dieses Gefühl entsteht aber nur dann, wenn er erkennen kann, dass vergleichbare Grundstücke in der Praxis auch mit einer gleich hohen Steuer belegt werden.

Das bisherige dreistufige Festsetzungsverfahren (Einheitswertbescheid, Grundsteuermessbescheid und Grundsteuerbescheid) in der Zuständigkeit mehrerer Behörden ist für den Steuerzahler schwer verständlich. Das geltende Recht sollte deshalb nach Möglichkeit durch ein Verfahren ersetzt werden, in dem die Bemessungsgrundlage und der Steuerbetrag - wie auch bei anderen Steuerarten - in einem Bescheid nachvollziehbar ausgewiesen werden.

- eine kostengünstige und fortlaufend aktualisierte Bewertung ermöglichen,

Die aktuelle Feststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes ist kostenintensiv und bindet in den Finanzämtern bundesweit mehr als 4000 Arbeitskräfte. Zur Reduzierung der hierdurch entstehenden hohen Kostenbelastung der Länder sollte die Bewertung der ganz überwiegenden Zahl der Grundstücke auf der Basis vorhandener, elektronisch gespeicherter Daten erfolgen.

Die Rechtsgrundlage muss so beschaffen sein, dass die Bemessungsgrundlagen nach der Systemumstellung ohne erneute Vorgaben durch den Gesetzgeber fortlaufend an die Marktentwicklung angepasst werden können.

- und Aufkommensneutralität ermöglichen.

Die Grundsteuerreform muss sicherstellen, dass das neue Verfahren nicht dazu genutzt wird, die Steuer verdeckt zu erhöhen. Die neuen Bemessungsgrundlagen sollten deshalb nur bestehende Wertverzerrungen mit Auswirkung auf die Steuerhöhe korrigieren, zugleich sollte aber in der Summe das Steueraufkommen insgesamt nicht gesteigert werden.

III. Aktuelle steuerliche Grundstücksbewertung

1. Die geltenden Bemessungsgrundlagen

Die Grundsteuer wird aktuell auf der Basis von unterschiedlichen, nebeneinander geltenden Bemessungsgrundlagen erhoben:

- In den „alten“ Ländern wird der Messbetrag für Grundvermögen bzw. für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft als Anteil am Einheitswert 1964 ermittelt.
- In den „neuen“ Ländern wird der Messbetrag als Anteil am Einheitswert 1935 ermittelt.
- Bei Wohngrundstücken, für die am 1.1.1991 kein Einheitswert 1935 vorlag bzw. festzustellen war, wird die Grundsteuer anhand einer Ersatzbemessungsgrundlage erhoben.
- Der Ersatzwirtschaftswert für land- und forstwirtschaftliche Betriebe wird nach Wertverhältnissen 1964 nutzerbezogen ermittelt. Die Wohnteile des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs werden abweichend von den Einheitswerten 1964 im Grundvermögen erfasst.

2. Einheitswertkonzept

Grundgedanke des Einheitswertkonzepts ist ein einheitlicher Wert, der für mehrere Steuerarten Verwendung findet. Sowohl die einheitliche Wertfindung als auch die Anwendung nur eines Wertes für verschiedene Steuerarten (Vermögensteuer, Erbschaftsteuer, Gewerbesteuer, Grundsteuer) wurden verwaltungsökonomisch als vorteilhaft angesehen. Seit der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts von 1995 werden die Einheitswerte nur noch für die Grundsteuer angewendet.

3. Kritik an den Einheitswerten

Schon 1989 stellte der wissenschaftliche Beirat des Bundestags in einem Gutachten (Nr. 41 vom 10.2.1989) fest, dass sich die statischen Einheitswerte regional und auf die Grundstücksarten bezogen in sehr unterschiedlicher Weise von den Verkehrswerten entfernt hatten. Wesentliche Mängel der Einheitsbewertung sah der Beirat im Ignorieren der zunehmenden Differenzierung der Grundstücksmärkte und in der Änderung der Bauweisen, Bautechnik und Baustoffe. Nach einer weiteren 1992 von der Bundesregierung angeordneten Untersuchung ergab sich, dass die Einheitswerte nur noch einen geringen Bruchteil der tatsächlich gezahlten Kaufpreise

ausmachen (z.B. 0,4 % bei forstwirtschaftliche Grundstücken und 25,51 % bei Zweifamilienhäusern). Das Ausmaß der Abweichungen der Einheitswerte von den Verkehrswerten hat sich inzwischen durch Zeitablauf und den Beitritt der neuen Länder noch deutlich erhöht.

Nach Auffassung der Arbeitsgruppe bestehen die Bedenken gegen die aktuellen Einheitswerte insbesondere in Folgendem:

- **Fehlen einer realitätsgerechten Wertrelation:**

Das Festhalten an den Wertverhältnissen von 1935 bzw. 1964 führt zu einer nicht realitätsgerechten Wertrelation. Die Einheitswerte 1935/1964 weisen deshalb erhebliche Verwerfungen zu den aktuellen Grundstückswerten auf. Dies führt in der Folge auch dazu, dass ein Neubau des Jahres 2009 einem Gebäude mit Baujahr 1935/1964 wertmäßig gleichgestellt wird.

- **Wertverzerrungen aufgrund des Nebeneinanders unterschiedlicher Bewertungsverfahren:**

Das Nebeneinander von Ertragswert- und Sachwertverfahren führt sowohl zwischen verschiedenen Grundstücksarten als auch innerhalb einer Grundstücksart zu erheblichen Unterschieden in der Steuerbelastung. Grund ist, dass das Ertragswertverfahren zu einem sehr niedrigen Wertniveau führt, während das Sachwertverfahren tendenziell höhere Werte hervorbringt.

- **Fehlende Binnengleichheit der Grundstückswerte in den alten und neuen Ländern:**

Die Anwendung unterschiedlicher Einheitswerte in den alten und neuen Ländern führt zu erheblichen Unterschieden in der Steuerbelastung, denn die Einheitswerte 1935 liegen weit unter den Einheitswerten 1964. Diese Belastungsunterschiede werden auch nicht durch höhere Steuermesszahlen in den neuen Ländern kompensiert.

- **Wertverzerrungen innerhalb der neuen Länder:**

Die Bemessung der Grundsteuer zum Einen nach den Einheitswerten 1935 und zum Anderen nach der Ersatzbemessungsgrundlage führt zu einer erheblichen Ungleichbehandlung der Grundstücke. Die Grundsteuer nach der

Ersatzbemessungsgrundlage beläuft sich regelmäßig nur auf 60 bis 70 % der Grundsteuer nach den Einheitswerten 1935.

IV. Die Entwicklung der Rechtsprechung

Die Verfassungsmäßigkeit der Einheitswerte 1964 wurde wegen der ungleichmäßigen Bewertung frühzeitig und wiederholt in gerichtlichen Verfahren geprüft. Die Richtervorlagen der Finanzgerichtsbarkeit beim Bundesverfassungsgericht blieben jedoch bis zu den sog. Einheitswertbeschlüssen des Bundesverfassungsgerichts vom 22. Juni 1995 erfolglos. Entscheidend war hierbei, dass über den grundsätzlich weiten Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers hinaus die Gerichte den Aspekt des Massenverfahrens akzeptierten, d.h. die Argumentation von Gesetzgeber und Verwaltung, angesichts der Vielzahl der Steuerobjekte sei ein weitgehend pauschalierendes, von der individuellen Wertfindung freies Verfahren unumgänglich; ansonsten wäre ein Zeit- und Arbeitskräfte aufwändiges Verfahren mit einer völlig unverhältnismäßigen Aufblähung des Personalapparates erforderlich gewesen. Diese Überlegungen dürften den Bundesfinanzhof auch noch bei seiner Entscheidung von 2005 geleitet haben.

In den Beschlüssen von 1995 stellte das Bundesverfassungsgericht erstmals die Forderung auf, die Bemessungsgrundlage müsse die Werte der Vermögensgegenstände in ihrer **Relation realitätsgerecht** abbilden. Das Nebeneinander der Bewertung des Grundbesitzes mit dem historischen Einheitswert und des übrigen Vermögens (insbesondere des Kapitalvermögens) mit dem Gegenwartswert (Verkehrswert) verstoße bei einheitlichem Tarif für die Vermögensteuer bzw. die Erbschaftsteuer gegen den Gleichheitssatz des Art. 3 GG. Zur Anwendung der Einheitswerte für Zwecke der Grundsteuer traf das Bundesverfassungsgericht keine Aussage.

Auch wenn die Beschlüsse des Gerichts die Grundsteuer nicht unmittelbar betrafen, wurde eine Aktualisierung der Bemessungsgrundlagen in der folgenden Diskussion aus verfassungsrechtlichen Gründen für geboten gehalten.

Mit dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 7. November 2006 zur Erbschaftsteuer bekam die Diskussion um die Verfassungsmäßigkeit der Einheitswerte für Zwecke der Grundsteuer neuen Auftrieb:

Das Bundesverfassungsgericht führt die Bedeutung des Gleichbehandlungsgebots des Art. 3 GG für die Bemessungsgrundlage aus und strahlt damit zweifellos auch auf die Reformdiskussion bei der Grundsteuer aus, indem es Maßstäbe für die Ausgestaltung der gleichheitsgerechten Bemessungsgrundlage innerhalb einer Vermögensgruppe aufstellt. Für die Erbschafts- und Schenkungsbesteuerung sieht das Gericht dieses Gebot nur dann gewährleistet, wenn sich das Gesetz auf der Bewertungsebene am gemeinen Wert (Verkehrswert) als dem maßgeblichen Bewertungsziel orientiert. Dieser Grundsatz muss nach Auffassung der Arbeitsgruppe auch bei der Besteuerung von Grundstücken beachtet werden, da nur so die erforderliche und sachgerechte Binnendifferenzierung erreicht werden kann.

Da zudem bereits jetzt bzw. in absehbarer Zeit weitgehend automationsgesteuerte Verfahren zur bundesweiten Erhebung der relevanten Daten der Vermessungs- und Katasterverwaltung und der Gutachterausschüsse vorliegen, kann die bisherige, grob pauschalierende Methode auch nicht mehr mit Hinweis auf die Verwaltungsaufwändigkeit eines individuellen verkehrswertnahen Verfahrens gerechtfertigt werden. Vergleichbar ist die Rechtsprechung zur Besteuerung von Glücksspielautomaten: Hier wurde jahrzehntelang – auch durch höchstrichterliche Rechtsprechung abgesichert – auf die Zahl der aufgestellten Geräte abgestellt, ungeachtet der mit ihnen getätigten Spielvorgänge, da es an den technischen Möglichkeiten fehlte, andere Besteuerungsgrundlagen belastbar zu ermitteln.

Nachdem nunmehr die technischen Voraussetzungen durch den Einsatz elektronischer Datenverarbeitung gegeben sind, ist die Rechtsprechung zu dem Ergebnis gelangt, dass angesichts dieser neuen technischen Möglichkeiten die ursprünglich vertretbare, nach pauschalen Gesichtspunkten ermittelte Bemessungsgrundlage rechtswidrig und die entsprechenden Rechtsvorschriften nichtig sind.

Nicht anders stellen sich die tatsächlichen Gegebenheiten bei der Grundsteuer und den ihr zu Grunde liegenden Wertermittlungsverfahren dar.

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Beschluss vom 15. Januar 2008, in dem es sich mit der Verfassungsmäßigkeit der Gewerbesteuerfreiheit von Landwirten gegenüber Gewerbetreibenden zu befassen hatte, inzident die Grundsteuer A gerechtfertigt. Die Arbeitsgruppe hat diesen Hinweis neben einer

gleichheitsgerechten Ausgestaltung der Grundsteuer zum Anlass genommen, die Grundsteuer A mit einer verkehrswertorientierten Bemessungsgrundlage fortzuführen.

V. Die Reformdiskussion

Seit Jahrzehnten wird eine Reform der derzeitigen Grundsteuer und damit verbunden der Einheitsbewertung gefordert.

Mit den Beschlüssen des Bundesverfassungsgerichts vom 22. Juni 1995, die das Ende der Einheitswerte für die Vermögensteuer und die Erbschaftsteuer bedeuteten, stellte sich auch die Frage nach einer Reform der Bemessungsgrundlage der Grundsteuer. Die Finanzministerkonferenz (FMK) beschloss am 21. Dezember 1995:

„Für die Grundsteuer ist für eine Übergangszeit noch das bisherige Bewertungsverfahren beizubehalten. Es ist mit den Städten und Gemeinden zu beraten, ob und ggf. wie die Ermittlung der Bemessungsgrundlage durch die Kommunen selbst mittelfristig in einem stark vereinfachten Verfahren vorgenommen werden kann.“

Die FMK verabschiedete daraufhin am 4. Mai 2000 ein Modell B (siehe nachfolgend). Das Bundesfinanzministerium (BMF) lehnte eine eigene Gesetzesinitiative unter Hinweis auf die Zuständigkeit der Länder ab. Die FMK benannte im Dezember 2002 die Länder Bayern und Niedersachsen (ab 2003 ersetzt durch Rheinland-Pfalz) als Federführer, den Nomenklaturvorschlag zur Reform der Grundsteuer zu erarbeiten. Dieser liegt seit Januar 2004 vor. Im Koalitionsvertrag vom 11. November 2005 stellte sich die Bundesregierung ebenfalls die Reform der Grundsteuer auf Basis des Vorschlags Bayern/Rheinland-Pfalz (BY/RP) als Aufgabe. Zu Initiativen der Bundesregierung bzw. der sie tragenden Bundestagsfraktionen ist es aber bisher nicht gekommen.

Die FMK beauftragte am 5. Mai 2006 auf der Grundlage des Vorschlags BY/RP eine Arbeitsgruppe (BMF, BY, RP, TH) mit der Erstellung eines Gesetzesvorschlags. Wegen der zu Tage getretenen Belastungsverschiebungen besteht nach Auffassung der FMK noch Änderungsbedarf am Vorschlag BY/RP.

Im April 2009 legte diese Arbeitsgruppe der FMK einen Zwischenbericht vor, in dem zur Vermeidung von extremen Belastungsverschiebungen äquivalenzorientierte

Zuschlagswerte diskutiert werden und unter Hinweis auf die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 7. November 2006 auch eine verkehrswertorientierte Ausrichtung des Grundsteuermodells BY/RP erwogen wird.

1. Bisherige Grundsteuermodelle

Die Diskussion über eine Grundsteuerreform befasste sich bislang in erster Linie mit der Auswahl einer neuen, einfach zu ermittelnden Bemessungsgrundlage und einem transparenten und nachvollziehbaren Ermittlungsverfahren. In der Debatte haben sich dazu mehrere Reformentwürfe mit unterschiedlichen Schwerpunkten herausgebildet. Hierzu gehören insbesondere folgende Grundtypen der Reformmodelle:

Modell A – Flächensteuer

Die Bemessung erfolgt kombiniert nach Grundstücks- und Gebäudeflächen. Die wertunabhängige Bemessungsgrundlage wird in einem Festbetrag für den Grundsteuermessbetrag (vor Hebesatz) je Quadratmeter der Grundstücksfläche und der Wohn-/Nutzfläche normiert.

Das vom Bayerischen Staatsministerium der Finanzen für eine Verwaltung durch die Kommunen entwickelte Konzept verzichtet auf die Besteuerung der Land- und Forstwirtschaft.

Modell B – Bodenwert- und pauschale Gebäudewertsteuer

Dieses Modell kombiniert die Bodenwertsteuer (Modell C – s. u.) mit bundeseinheitlichen Gebäudeflächenwerten, ausgehend von fünf Gebäudegruppen.

Der Grundsteuerwert setzt sich zusammen aus dem **Bodenwert** (Bodenrichtwert (BRW) x Grundstücksfläche) und dem **Gebäudewert**.

Hierbei handelt es sich um ein unverändert dreistufiges Modell, welches bereits mit deutlicher Mehrheit die Zustimmung der FMK fand.

Modelle C und D – Bodenwertsteuer-Modelle

Bei der Bodenwertsteuer wird nur der Bodenwert nach BRW bewertet (Modell C); ggf. sollen über eine Flächenkomponente Wertverzerrungen verhindert werden

(Modell D). Die Bodenwertsteuer, bei der der Boden entsprechend der jeweiligen planungsrechtlichen Ausnutzbarkeit besteuert wird, zielt auf eine bessere Ausnutzung des Grund und Bodens ab.

Das Reformmodell von Bayern und Rheinland-Pfalz

Dieses Modell verzichtet ausdrücklich auf die Orientierung an Verkehrswerten. Bei den Grundstücken sollen – in Anlehnung an das Modell B – sämtliche Gebäude mit bundeseinheitlichen Festwerten je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche bewertet werden. Es werden fünf Gebäudewertgruppen unterschieden und Festwerte zwischen 200 Euro und 1000 Euro je Quadratmeter der Wohn-/Nutzfläche zugeordnet. Auf die Alterswertminderung des Gebäudewerts wird im Modell Bayern/Rheinland-Pfalz verzichtet. Der Wert des Grund und Bodens wird auf der Grundlage neuer Bodenrichtwerte bestimmt und bei bebauten Grundstücken mit 70 v.H. berücksichtigt.

Hinsichtlich der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft soll entsprechend dem Modell A auf die Erfassung und Bewertung land- und forstwirtschaftlicher Flächen verzichtet werden; stattdessen sollen land- und forstwirtschaftliche Wohnteile und Betriebswohnungen wie andere Wohngebäude berücksichtigt werden.

Nach diesem Vorschlag bleibt es dem jeweiligen Land überlassen, die Wertfeststellung und die Steuerfestsetzung nur auf einer Ebene (Finanzverwaltung oder Gemeinde) durchzuführen; ebenso bliebe es künftig den Ländern überlassen, eine Besteuerung land- und forstwirtschaftlicher Flächen durchzuführen.

2. Kritik der Modelle

Die Reformdiskussion der letzten 15 Jahre und damit auch die oben dargestellten Modelle standen unter der Prämisse einer starken Vereinfachung der Bemessungsgrundlage, um damit die Übertragung der Verwaltung der Bemessungsgrundlage auf die Kommunen sachlich vorzubereiten bzw. zu ermöglichen. Diese Herangehensweise erfolgte unbenommen der Vorbehalte der Kommunen, sich überhaupt der Frage einer Übernahme der Verwaltung der Bemessungsgrundlage inhaltlich zu nähern. Alle Modelle lösen sich vom realen

Grundstückswert und versuchen, eine Bemessung nach mehr oder weniger pauschalen Ansätzen zu finden.

Alle bisherigen Reformvorschläge haben – jeweils mit unterschiedlicher Gewichtung – folgende Ziele genannt:

- Vereinfachung des Verfahrens gegenüber der bisherigen Einheitswertermittlung
- höhere Transparenz und Akzeptanz für den Bürger
- Belastungsschlüssigkeit
- einfache, kostengünstige Ermittlung der Besteuerungsgrundlagen
- Übertragung der gesamten Verwaltungskompetenz auf die Gemeinden
- gesichertes Steueraufkommen für die Gemeinden
- Aufkommensneutralität
- Erzielung bodenmobilisierender Effekte (Modelle C und D).

Zentrales und vorrangiges Ziel aller Vorschläge war die Schaffung einer möglichst einfach zu ermittelnden Bemessungsgrundlage.

Die Bemessungsgrundlage der Modelle zielte nicht auf eine Orientierung am Verkehrswert des Grundstücks ab.

Eine Erörterung des Belastungsgrunds der Grundsteuer, der sich in der Bemessungsgrundlage und ihrem Maßstab ausdrücken müsste, und der Vereinbarkeit der stark vereinfachten Bemessungsgrundlage mit dem Grundsatz der Besteuerung nach der Leistungsfähigkeit und der Gleichmäßigkeit der Besteuerung erfolgte nicht. Dies führt zu erheblichen Problemen bei der Darstellung einer inneren Schlüssigkeit und Rechtfertigung der Grundsteuerlast. Die Belastungsentscheidung des Gesetzgebers ist nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts folgerichtig, d.h. relationsgerecht (z.B. auch innerhalb einer Grundstücksart), umzusetzen. Diese Akzeptanz wird aber auch politisch als grundlegend für die Reform der Grundsteuer angesehen. Sie setzt die Belastungsschlüssigkeit des Reformmodells im Hinblick auf Belastungsverschiebungen voraus, die als Folge der Ablösung der Einheitswerte 1935 /1964 zwingend eintreten werden.

Die starke Betonung des Vereinfachungsgedankens führt im Ergebnis zu einem Zielkonflikt mit dem von allen Reformmodellen ebenfalls angestrebten Ziel der Akzeptanz der Reform bei Grundstückseigentümern und Mietern. Dies zeigte sich insbesondere dann, wenn Verprobungen für die einzelnen Modelle durchgeführt wurden. Hierbei kam es – je nachdem wie stark der Vereinfachungsgedanke betont wurde – zu starken Abweichungen zwischen dem nach dem Reformmodell ermittelten Grundstückswert und dem tatsächlichen Verkehrswert.

Bei dem Modell Bayern/Rheinland-Pfalz betrug nach einer empirischen Analyse des Arbeitskreises Quantitative Steuerlehre, die im Mai 2007 für Mietwohngrundstücke und Ein- und Zweifamilienhäuser in Berlin durchgeführt wurde, die durchschnittliche Abweichung der gefundenen Grundstückswerte vom Mittelwert aller Grundstücke nahezu 50 %. Es ergab sich damit eine erhebliche Streuung der Steuerwerte im Verhältnis zu den Verkehrswerten. Dass diese Verwerfungen zu Problemen bei der Akzeptanz der Reformmodelle führen, ist offenkundig. Dies zeigt sich exemplarisch daran, dass die Finanzministerkonferenz sich in ihrem Beschluss vom 5. Mai 2006 dafür aussprach, die im Modell Bayern/Rheinland-Pfalz „zu Tage getretenen Belastungsverschiebungen“ im weiteren Verlauf des Reformprozesses zu verringern.

Es erscheint deshalb folgerichtig, bei der Suche nach einem Reformvorschlag neben der Forderung nach Vereinfachung auch die zu erwartende Akzeptanz des Vorschlags besonders zu berücksichtigen.

VI. Verkehrswert als Maßstab für die Bemessungsgrundlage

1. Notwendigkeit des Verkehrswerts als Maßstab der Bemessungsgrundlage

Um der Forderung nach einer höheren Akzeptanz und Verfassungskonformität gerecht zu werden, muss der Maßstab für die Ermittlung der Grundsteuer in der Lage sein, eine gleichheitsgerechte steuerliche Belastung aller betroffenen Steuerzahler herbeizuführen.

Das Bundesverfassungsgericht hat bisher keine Entscheidungen mit unmittelbarer Bindungswirkung für die Grundsteuer getroffen. Dementsprechend gibt es keine konkreten Vorgaben für die Beschaffenheit einer zukünftigen Bemessungsgrundlage der Grundsteuer; der Gesetzgeber kann hier grundsätzlich frei gestalten. Gleichwohl lässt die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts erkennen, dass als Richtschnur für eine gleichheitsgerechte Gestaltung der Bemessungsgrundlage immer der Verkehrswert angesehen wird. Zudem ist an der Rechtsprechung zur Spielgerätesteuern erkennbar, dass pauschalierende Bemessungsgrundlagen nur so lange als verfassungsgemäß angesehen werden, als keine technisch realisierbaren besseren Alternativen zur Verfügung stehen.

Eine Ermittlung der Bemessungsgrundlage am Maßstab des Verkehrswerts ist deshalb für alle Grundstücksarten notwendig und geboten, da allein diese Bemessungsgrundlage in der Lage ist, Grundstückswerte realitätsgerecht abzubilden und damit eine gleichheitsgerechte steuerliche Belastung der Steuerzahler herzustellen. Darüber hinaus spiegelt der Verkehrswert bei allen Grundstücken in vergleichbarem Maße die Ertragsfähigkeit des Grundstücks und die Leistungsfähigkeit des Eigentümers.

2. Begriff des Verkehrswerts

§ 194 Baugesetzbuch (BauGB) definiert den Verkehrswert wie folgt:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den

rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Die Definition des Verkehrswertes ist identisch mit der Definition des gemeinen Wertes.

Die gesetzliche Formulierung „... zu erzielen wäre ...“ deutet bereits an, dass der Verkehrswert immer ein geschätzter, ein Näherungswert ist. Der Gesetzgeber versteht unter dem Verkehrswert also den Wert, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten zu erzielen ist. Der erzielbare Preis ist nicht zwingend identisch mit einem konkret erzielten Kaufpreis. Preisunterschiede beruhen vor allem darauf, dass die Marktteilnehmer ungleiche Kenntnisse über Angebot und Nachfrage haben. Allerdings lassen Kaufpreise, die für gleichartige Grundstücke und unter vergleichbaren wirtschaftlichen Gegebenheiten erzielt worden sind, eine vergleichende Auswertung und Rückschlüsse auf den „erzielbaren Preis“ zu. Tatsächlich erzielte Kaufpreise sind daher Basisdaten für die Ermittlung des Verkehrswerts als theoretisch erzielbarer Preis.

Daraus ergibt sich:

Der Verkehrswert ist eine mathematisch nicht exakt feststellbare Größe.

Dementsprechend hat die ständige Rechtsprechung von Zivil- und Verwaltungsgerichten Wertunterschiede in verschiedenen Einzelgutachten über dasselbe Objekt zum selben Stichtag von bis zu 35 % noch als tolerierbar behandelt. Die rechtsstaatlichen und verfassungsrechtlichen Anforderungen an die Grundstückswertermittlung können daher nur darauf zielen, die Ungewissheit, die zwangsläufig mit jeder Wertdefinition verbunden ist, auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

3. Verkehrswert im Massenverfahren

Schon aus Kapazitätsgründen ist eine Bewertung sämtlicher ca. 35 Mio. Grundstücke in Deutschland durch Einzelgutachten nicht realistisch.

Eine Grundsteuer auf der Basis von Verkehrswerten (Grundsteuerwert) ist damit nur in einem „am Verkehrswert orientierten“ Verfahren denkbar.

Ausgehend von der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts erscheint dies zulässig, da das Gericht zur Verwaltungsvereinfachung Typisierungen in gewissem Maß zulässt. Dabei müssen die Vorteile der Typisierung in einem angemessenen Verhältnis zu der mit ihr notwendigerweise verbundenen Ungleichbehandlung stehen.

Für das Grundvermögen folgt das Bundesverfassungsgericht mit seinem Beschluss vom 7. November 2006 der Verkehrsauffassung, dass es nicht den einzig richtigen Marktpreis, sondern nur ein Marktniveau gibt, auf dem sich vertretbare Verkehrswerte abbilden. Eine typisierende Bewertung hat diesen Umstand zu berücksichtigen und Werte zu finden, die innerhalb marktüblicher Spannen liegen.

Für die Erbschaft- und Schenkungsteuer geht das Bundesverfassungsgericht von einer Streubreite von +/- 20 % der Verkehrswerte aus. Wenn aber schon im Rahmen der Erbschaftsteuer eine derartige Bandbreite des Wertansatzes für Grundstücke zugelassen wird, obwohl dort das Grundvermögen im Vergleich mit anderen Vermögenswerten wie Geld und Wertpapieren steht, deren Verkehrswert auf den Euro genau bemessen wird, scheint es umso mehr für die Grundsteuer rechtlich vertretbar, im Binnenvergleich einer einzigen Vermögensart eine größere Bandbreite bezüglich der Bewertungsgenauigkeit hinzunehmen, da derartige Unschärfen der Vermögensart Grundstück geradezu immanent sind. Darüber hinaus kann bei der im Vergleich zur Erbschaftsteuer weit geringeren Grundsteuerbelastung nach Auffassung der Arbeitsgruppe davon ausgegangen werden, dass das Gericht Wertabweichungen der Bemessungsgrundlage auch in höherem Maße noch für akzeptabel halten wird. Eine exakte Grenze kann hier naturgemäß jedoch nicht festgelegt werden.

4. Bewertung im Massenverfahren

In der Praxis der Immobilienwertermittlung hat sich eine Vielzahl von Wertermittlungsverfahren herausgebildet; hierzu zählen insbesondere:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

Die Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall gleichermaßen gut zur Ermittlung von Verkehrswerten geeignet.

Beim **Vergleichswertverfahren** wird der Wert auf der Grundlage von vergleichbaren Verkaufsfällen ermittelt. Dieses „statistische Verfahren“ gewährleistet bei einer ausreichenden Anzahl von Verkaufsfällen eine hohe Marktnähe.

Das **Ertragswertverfahren** findet Anwendung bei bebauten Grundstücken, die auf dem Markt nach dem Ertrag beurteilt werden. Auch bei diesem Verfahren werden durch Anwendung aus dem Markt ermittelter Liegenschaftszinssätze solche Ertragsobjekte im weitesten Sinne indirekt miteinander verglichen.

Beim **Sachwertverfahren** steht der verkörperte Sachwert (Bodenwert + Wert der Gebäude + Wert der Außenanlagen +/- Marktanpassung) im Vordergrund, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dieser für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Der Marktanpassungsfaktor wird aus dem Verhältnis von Sachwerten und tatsächlichen Verkaufsfällen abgeleitet. Sofern belastbare regionale Marktanpassungsfaktoren aus dem Markt abgeleitet wurden, ist eine Ermittlung des Verkehrswertes ebenfalls möglich. Somit ist auch im Sachwertverfahren im weitesten Sinne ein indirektes Vergleichswertverfahren enthalten.

Die z. Zt. noch gültige Wertermittlungsverordnung und auch deren in Arbeit befindliche Novellierung (Immobilienwertermittlungsverordnung) heben das Vergleichswertverfahren als das Verfahren heraus, das bei ausreichender Anzahl von direkt oder indirekt vergleichbaren Kauffällen die größte Marktnähe bietet und damit unmittelbar zu Verkehrswerten führt. Auch die neue steuerliche Grundstücksbewertung des Erbschaftsteuerreformgesetzes 2009 sieht das Vergleichswertverfahren als das vorrangige Verfahren an.

Die Arbeitsgruppe ist daher der Auffassung, dass für die unterschiedlichen Grundstücksarten bei einer typisierenden Bewertung ein vergleichendes Verfahren in Anlehnung an das Vergleichswertverfahren als vorrangiges Bewertungsverfahren zur Anwendung kommen sollte.

Die amtlichen Kauffallstatistiken des Jahres 2008 für das Land Niedersachsen belegen, dass ausreichendes Material zu Transaktionen des Immobilienmarktes vorliegt, um darauf ein vergleichendes Verfahren stützen zu können:

Transaktionen des Grundstücksmarktes	Kauffälle
Unbebautes Bauland	14.000
Unbebaute land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	11.000
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	33.000
Wohnungseigentum	17.000
Mehrfamilienhausgrundstücke	2.200
Gemischt genutzte bebaute Grundstücke	2.100
Sonstig bebaute Grundstücke	3.400

Damit sind ausreichend Kauffälle vorhanden, um regionalisiert oder mindestens landesweit Analysen durchführen zu können; die Basis für das Vergleichswertverfahren ist damit vorhanden. Lediglich für selten vorkommende Spezialimmobilien können auch länderübergreifende Analysen erforderlich werden, um geeignete Vergleichsfaktoren zu erhalten. Die niedersächsischen Verhältnisse bzgl. der Struktur der Kauffälle sind nach Auffassung der Arbeitsgruppe auf Deutschland weitgehend übertragbar.

Strukturiert man die insgesamt rd. 35 Millionen Grundbesitzfälle nach Grundstücksarten, so zeigt sich folgendes Bild:

Grundstücksarten	Zahl der Fälle (in Mio.)
Unbebaute Grundstücke	2,9
Unbebaute land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	3,1
Einfamilienhäuser und Wohnungseigentum	17,6
Zweifamilienhäuser	2,9
Mehrfamilienwohnhäuser und Mietwohngrundstücke	2,6
Gemischt genutzte Grundstücke	1,0
Geschäftsgrundstücke	1,5
Sonstig bebaute Grundstücke	2,2
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	1,4
Gesamt:	35,2

Nach den Feststellungen der Arbeitsgruppe sind von der Gesamtzahl der 35,2 Millionen Grundbesitzfälle rd. 28,2 Millionen in einem vergleichenden Verfahren mit einer ausreichenden Anzahl von Kauffällen bewertbar (Hinweis auf Schaubild 15, Seite 57).

Ein vergleichendes Verfahren bietet die besten Voraussetzungen für den Einsatz der Automation. Für die Erstermittlung und für die Aktualisierung der Grundsteuerwerte sind daher sehr effiziente Bewertungsabläufe möglich.

5. Exkurs: Bewertung des Grundvermögens für Zwecke der Erbschaftsteuer

Die Arbeitsgruppe hat sich die Frage gestellt, ob das durch das Erbschaftsteuerreformgesetz geänderte Bewertungsverfahren für die Erbschaftsteuer auch auf die Grundsteuer übertragbar ist.

Die Bewertung des Grundvermögens für die Erbschaft- und Schenkungsteuer hat sich durch die Erbschaftsteuerreform grundlegend geändert.

Die neue steuerliche Grundstücksbewertung in der Fassung des Erbschaftsteuerreformgesetzes orientiert sich in einem typisierenden Verfahren an den in der außersteuerlichen Bewertung verwendeten Verfahren der Wertermittlungsverordnung. Das neue Bewertungsrecht sieht für bebaute

Grundstücke ebenfalls das Vergleichswertverfahren als vorrangiges Verfahren vor; nachrangig werden das Ertragswert- und das Sachwertverfahren für Immobilien angewendet. Dabei ist das jeweilige Bewertungsverfahren von der Grundstücksart abhängig.

Das erbschaftsteuerliche Bewertungsverfahren ist jedoch im Kern ein individuelles Verwaltungsverfahren mit dem Ziel, im Einzelfall Steuerwerte zu ermitteln. Jährlich sind deutlich weniger als 1 % der Grundstücke zu bewerten. Das erbschaftsteuerliche Verfahren ist nicht darauf ausgelegt, in einem fortlaufenden Prozess Werte für künftige Festsetzungen fortzuschreiben. Angesichts des mit diesem Verfahren verbundenen Arbeitsaufwandes und der erforderlichen Bearbeitungstiefe wäre die Bewertung des Gesamtbestandes mit der derzeitigen Personalausstattung nicht zu bewältigen. Für die ansonsten erforderlichen finanziellen Mehraufwendungen besteht in den Haushalten von Ländern und Kommunen kein Spielraum. Deshalb ist die Arbeitsgruppe der Auffassung, dass das neue erbschaftsteuerliche Bewertungsverfahren für eine Anwendung im Massenverfahren der Grundsteuer nicht geeignet ist.

6. Beispiele verkehrswertorientierter Bewertung im Massenverfahren

Die Arbeitsgruppe hat zunächst Systeme betrachtet, bei denen eine verkehrswertorientierte Bewertung im Massenverfahren bereits praktiziert wird.

a. Niederlande

In den Niederlanden wird die Grundsteuer seit 1995 auf der Basis von Marktwerten erhoben. Die Definition des Marktwertes entspricht der des Verkehrswertes in Deutschland.

Die Wertermittlung ist Aufgabe der Kommunen. Wertfeststellungen wurden zunächst in einem Rhythmus von vier Jahren und seit 2007 jährlich durchgeführt. Die Gemeinden führen die Bewertungen überwiegend nicht selbst durch, sondern setzen für diese Aufgabe freie Taxateure ein, z.B. Bewertungsgesellschaften wie die TOG Nederland. Nur in einigen größeren Gemeinden nimmt die Verwaltung selbst die Bewertung vor.

Die Bewertung erfolgt überwiegend durch ein vergleichendes Verfahren auf der Grundlage einer multiplen Regressionsanalyse, die auf der Auswertung von Kaufpreisen mit den wichtigsten Grundstücks- und Gebäudemerkmalen unter Heranziehung weiterer marktrelevanter Daten beruht.

Die Kosten der Bewertung lagen 1995 bei 16 Euro pro Fall und Jahr. Aktuell betragen die jährlichen Bewertungskosten zwischen 4 und 7 Euro einschließlich der Kosten für die Bearbeitung von Rechtsbehelfen und für die Waarderingskamer, die zentral die Bewertung beaufsichtigt.

Die der Besteuerung zugrunde gelegten Grundstückswerte kommen den tatsächlichen Marktwerten sehr nah. Dies zeigte sich bei einer empirischen Untersuchung der Technischen Universität Delft (Niederlande) im Jahr 2006. An der Untersuchung beteiligten sich 26 Gemeinden aus der Provinz Overijssel.

Um die Genauigkeit der Bewertungen im Verhältnis zum Marktpreis festzustellen, wurden ca. 227.500 Wohneinheiten untersucht. Ausgangspunkt war die Hypothese, dass der Marktpreis dem Grundsteuerwert entspricht.

Afbeelding 3.1

De gecorrigeerde marktprijs en de WOZ-waarde in Overijssel*), op de waardepeildatum 1995, 1999 en 2003

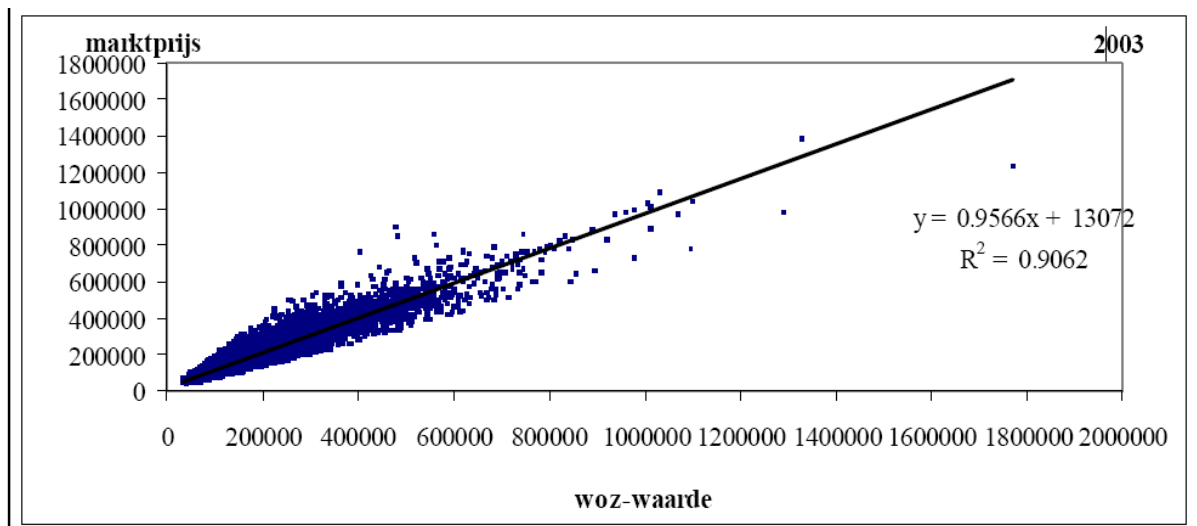
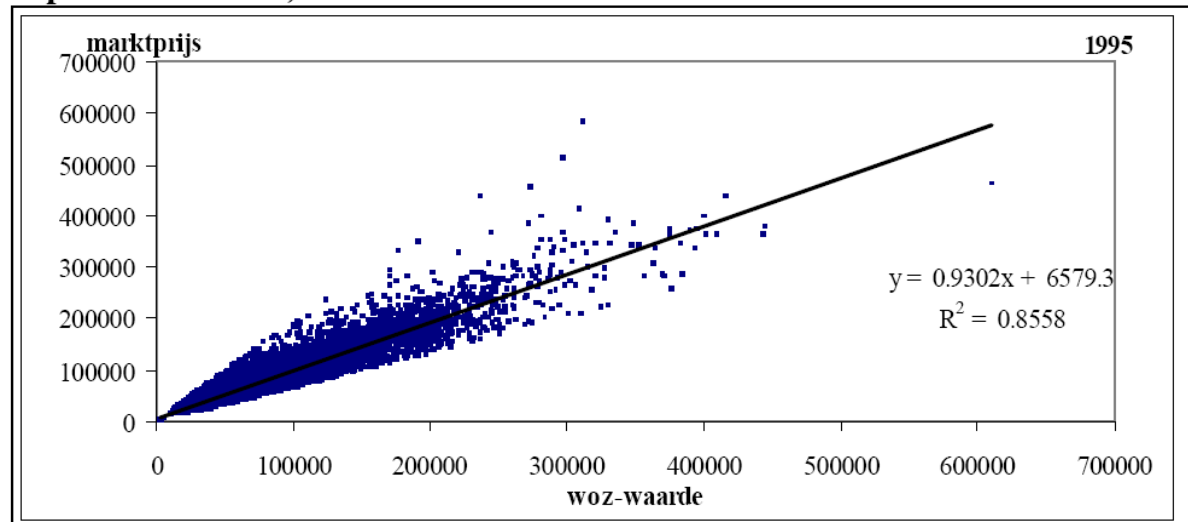


Schaubild 1: Genauigkeitsuntersuchung der TU Delft (NL)

Die Abbildung zeigt die Streubreite der Stichproben für die Perioden 1995 – 1998 und 2003 – 2006. Es ist deutlich zu erkennen, dass die Streuung der WOZ – Werte (Grundsteuerwerte) abnimmt. Die „Ausreißer“ werden geringer und rücken näher an die Gerade heran. Die Gerade repräsentiert den (theoretischen) idealen Verkehrswert.

Bezogen auf das Jahr 2003 stellt sich die Streubreite wie folgt dar:

- 79% aller Fälle: Abweichung unter 10%,
- 16% aller Fälle: Abweichung unter 25%,
- 4% aller Fälle: über 25%.

Das folgende Schaubild verdeutlicht, wie sich die Verteilung der Stichproben, hin zur Normalverteilung, in den Perioden verbessert hat. Es stellt die Häufigkeitsverteilung für den Übereinstimmungsfaktor (ÜF) dar. Dabei werden Häufigkeitsklassen gebildet von ÜF = 0,5 bis ÜF = 1,5 mit einer Klassenbreite von 0,05.

Periode 1995: schwarz, eine flache Verteilungskurve

Periode 1999: grau, nähert sich der Normalverteilung

Periode 2003: rot, spitzer Verlauf, angenäherte Normalverteilung nach Gauß.

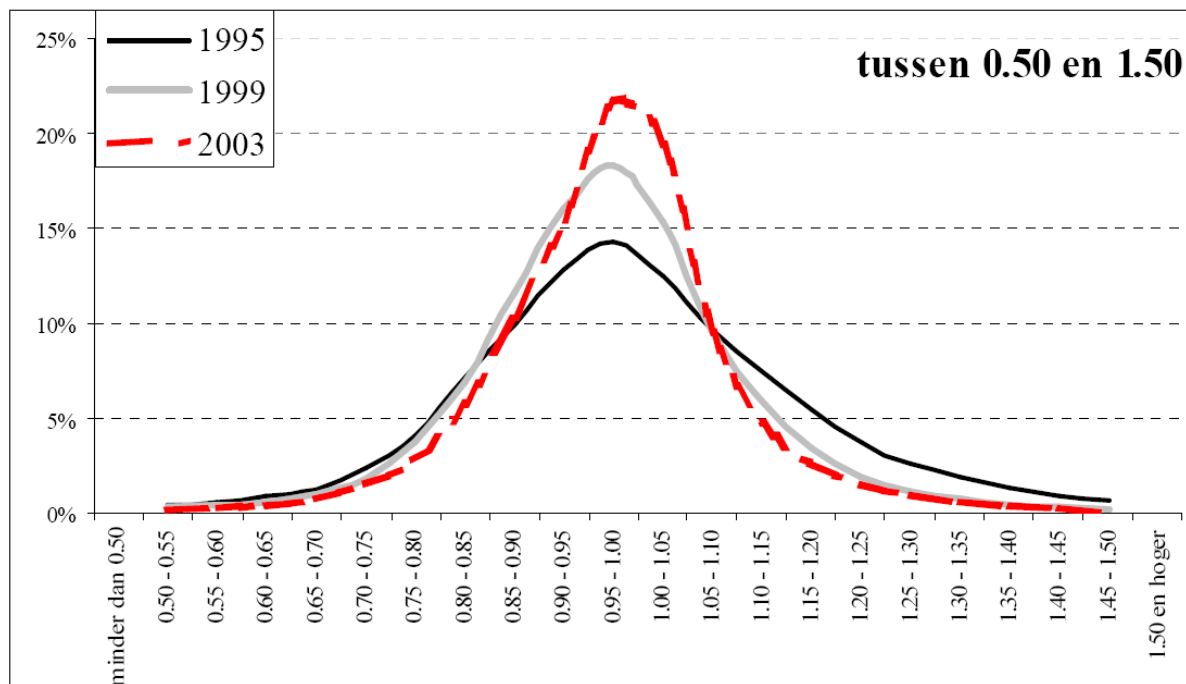


Schaubild 2: Annäherung an die Gaußsche Normalverteilungskurve

Die Untersuchung zeigt, dass sich im Verlauf der drei untersuchten Bewertungszeiträume die Grundsteuerwerte den Marktpreisen deutlich annäherten. Dies ist das Ergebnis der im Zeitablauf verbesserten Datenlage.

Ingesamt hat sich bei der Untersuchung die Hypothese bestätigt, dass es einen hohen Übereinstimmungsgrad zwischen Marktwert und Grundsteuerwert gibt. Eine hundertprozentige Genauigkeit ist in der Statistik nicht erreichbar, eine Ausreißerquote von 4% gilt statistisch gesehen als normal.

Damit zeigt das Grundsteuermodell der Niederlande, dass eine Erhebung der Grundsteuer nach Marktwerten automationsgestützt und damit kostengünstig möglich ist und die Werte entsprechend der Entwicklung des Grundstücksmarktes jährlich fortgeschrieben werden können.

b. Immobilien-Preis-Kalkulator Niedersachsen

Ein weiteres Vorbild für diese Art der Grundstücksbewertung sieht die Arbeitsgruppe in dem bereits in Niedersachsen mit Erfolg erprobten sog. Immobilien-Preis-Kalkulator (IPK).

In diesem amtlichen Angebot der Gutachterausschüsse Niedersachsens werden die Ergebnisse von Marktuntersuchungen in einem Internet-Service der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt.

Ziel ist es, mit einfachen Mitteln Interessierten die Möglichkeit zu geben, das Verkehrswertniveau einer Immobilie zu erfahren. Ergebnis ist ein verkehrswertnaher Grundstückswert für Individualimmobilien, der hinsichtlich der Ausstattung und des Zustandes auf Durchschnittlichkeit in den Baujahrsgruppen abstellt.

Für diesen Teilmarkt sind ausreichend Kauffälle vorhanden – statistische Analysen sind entsprechend treffsicher und zuverlässig.

Der IPK basiert auf Marktmodellen (Vergleichsfaktoren), die durch die Gutachterausschüsse in Niedersachsen aus der Kaufpreissammlung mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren (multiple Regression) ermittelt werden. Die Marktmodelle werden in den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse jährlich veröffentlicht.

Die aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten Vergleichsfaktoren beschreiben die Einflüsse verschiedener Parameter wie Lage (Bodenrichtwert), Baujahr, Wohnfläche und Grundstücksgröße auf den Immobilienpreis. Hinzu kommen weitere Einflussgrößen, die jeweils mit den Durchschnittswerten berücksichtigt werden.

Die Bewertung erfolgt ohne Besichtigung der Objekte und ohne Berücksichtigung individueller Besonderheiten. Es wird ein durchschnittlicher Erhaltungszustand unterstellt. Besondere Verhältnisse wie z.B. Denkmalschutz, Lage in einem

Sanierungsgebiet, rechtliche Beschränkungen oder Instandhaltungsdefizite werden nicht berücksichtigt.

Der Nutzer dieses Dienstes gibt die Daten seines Objekts über das Internet ein und erhält sofort die gewünschte Information über das Wertniveau seines Objekts (Eröffnungsbildschirm siehe nachstehende Grafik).

www.gag.niedersachsen.de

Immobilien-Preis-Kalkulator

Ermitteln Sie online das Preisniveau Ihrer Immobilie in Niedersachsen

Mit Hilfe des Immobilien-Preis-Kalkulators können Sie schnell und einfach das Preisniveau für Ihr freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus oder Ihre Eigentumswohnung abschätzen.

Der Immobilien-Preis-Kalkulator basiert auf Marktmodellen (Vergleichsfaktoren), die durch die Gutachterausschüsse aus der Kaufpreissammlung mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren (multiple Regression) ermittelt werden. Die Marktmodelle werden in der Regel in Grundstücksmarktberichten jährlich veröffentlicht.

Die Immobilienpreiskalkulation dient der Ermittlung eines ungefähren Preisniveaus und soll dem Nutzer als Anhalt für eine grobe Einschätzung des Immobilienwertes dienen. **Sie ersetzt kein Verkehrswertgutachten und kann nicht als Grundlage für eine qualifizierte Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch verwendet werden.**

Bitte beachten Sie, dass nicht in allen Landkreisen die Berechnung eines Preisniveaus möglich ist. Weitere Hinweise entnehmen Sie bitte der Übersicht.

Hinweis: Die Druckausgabe wird im Format PDF erzeugt. Zum Lesen des PDF-Dokumentes benötigen Sie den Adobe Reader (ab Version 4.0). Sie können die Software [hier](#) downloaden.

Immobilien-Preis-Kalkulator

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen
Stau 3
26122 Oldenburg
E-Mail an Ansprechpartner/-in schreiben
zurück

Schaubild 3: Immobilien-Preis-Kalkulator (Eröffnungsbildschirm)

Der Immobilien-Preis-Kalkulator ist nach einer längeren Erprobungsphase seit Oktober 2008 im Internet verfügbar. Eine Einzelauskunft kostet 19,90 Euro, ab 100 Auskünften liegt der Preis bei 6 Euro.

VII. Vorschlag der Arbeitsgruppe zur Methodik der Wertermittlung

1. Allgemeine Darstellung

Die in den vorstehenden Beispielen beschriebene Methodik der Wertermittlung besteht ganz überwiegend in der Anwendung vergleichender Verfahren.

Das Vergleichswertverfahren gilt in Rechtsprechung, Literatur und der Praxis der Immobilienwirtschaft als einfachste, zuverlässigste und marktgerechteste Wertermittlungsmethode.

Die Arbeitsgruppe schlägt deshalb vor, diese Methode für eine Reform der Grundsteuer zu übernehmen und hierbei die individuellen Daten des zu bewertenden Grundstücks automationsgestützt mit den aus den mathematisch-statistischen Verfahren der Regressionsanalysen gewonnenen Vergleichsdaten zu verknüpfen.

Grundlage dieser Wertermittlung sind die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Die 1960 eingeführte Kaufpreissammlung wird gespeist aus den Mitteilungen der Notare, die nach dem Baugesetzbuch jeden Kaufvertrag über ein Grundstück an die Gutachterausschüsse zu übersenden haben. Deren Geschäftsstellen werten die Kaufverträge aus, holen soweit erforderlich zusätzliche Informationen ein und erfassen dies in der Kaufpreissammlung. Diese bildet somit das tatsächliche Marktgeschehen ab.

Die Führung der Kaufpreissammlung stellt sich schematisch wie folgt dar:

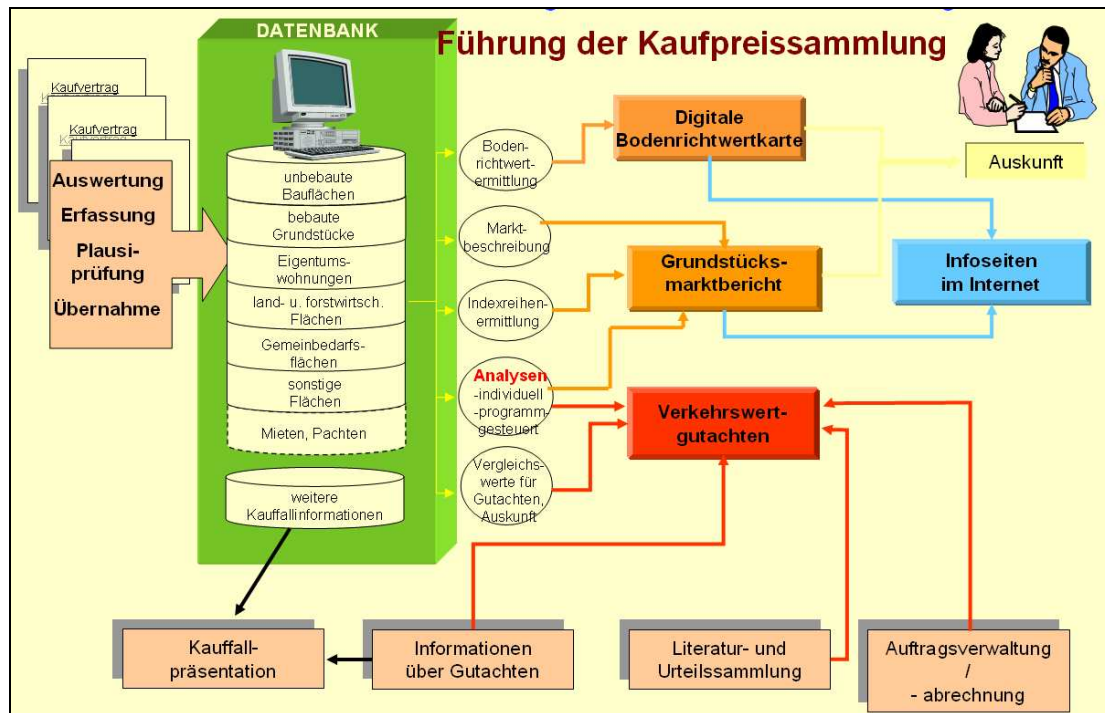


Schaubild 4: Führung der Kaufpreissammlung

Die Informationen aus den Kaufverträgen werden durch Angaben aus Bauleitplänen, dem Liegenschaftskataster, Mitteilungen der Gemeinden über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen und Angaben aus Fragebögen an die Eigentümer ergänzt.

In den Kaufpreissammlungen werden die Kauffälle zunächst nach Grundstücksarten wie bebaute oder unbebaute, Eigentumswohnungen, landwirtschaftliche Flächen etc. geordnet. Weitergehende Differenzierungen, bei den bebauten Grundstücken z.B. in Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser/Doppelhaushälften oder Mehrfamilienhäuser stellen sicher, dass später für den jeweiligen Immobilientyp spezifische Auswertungen der Kaufverträge vorgenommen werden können. Die Kaufpreissammlung enthält dafür zu jedem Kauffall eine große Anzahl von Merkmalen, von denen einige für alle Grundstücksarten gleich sind, andere speziell zur jeweiligen Grundstücksart erhoben werden. Beispiele hierfür sind Angaben zum Kaufzeitpunkt, Lage, Grundstücksgröße und Erschließungszustand, bei bebauten Grundstücken zusätzlich die Wohnfläche, Grad der Unterkellerung, Dachform etc. Bei der Grundstücksart „bebaute Grundstücke“ ermöglichen die Kaufpreissammlungen die

Erfassung von über 100 Elementen, von denen z. B. in Niedersachsen 25 zwingend von den Gutachterausschüssen zu erheben sind.

Mit der Kaufpreissammlung steht den Gutachterausschüssen eine umfangreiche Datensammlung zur Verfügung, die es ihnen erlaubt, mittels geeigneter Analysen Rückschlüsse zum Einfluss bestimmter Objekteigenschaften auf die Kaufpreise zu ziehen. Mit den so gewonnenen Ergebnissen lassen sich sachgerechte Verkehrswertermittlungen durchführen.

Die Wertermittlung bedient sich dazu mathematisch-statistischer Verfahren. Insbesondere wird die multiple Regressionsanalyse eingesetzt, um die Unterschiede in den Kaufpreisen durch z.B. die Höhe des Bodenrichtwerts, die Größe der Wohnfläche oder andere Einflussgrößen optimal erklären zu können. Als Ergebnis erhält man Vergleichsfaktoren, in denen der Einfluss der wesentlichen wertbestimmenden Merkmale einzeln quantifiziert wird.

Die Ableitung der Vergleichsdaten aus den Kaufpreissammlungen gehört zu den Hauptaufgaben der Gutachterausschüsse. Die aus den Verkaufsfällen gewonnenen Vergleichsfaktoren werden regelmäßig neu ermittelt und in Grundstücksmarktberichten veröffentlicht.

Als Ergebnis der Regressionsanalysen erhält man Regressionsfunktionen für die untersuchten Teilmärkte und kann daraus Daten für die Wertermittlungspraxis ableiten.

Die mathematisch-statistischen Zusammenhänge der Datenerzeugung werden exemplarisch für einzelne Teilmärkte wie folgt dargestellt:

1.) Homogener Teilmarkt (z. B. Kaufpreise von unbebauten Grundstücken mit annähernd gleichen wertbeeinflussenden Umständen)

→ Erzeugung des Vergleichswertes durch Mittelwertbildung

$$X = [y_1 \dots y_n]/n$$

(X = Vergleichswert; y_i = Kaufpreise; n = Anzahl der Kaufpreise)

2.) Teilmarkt mit einer Einflussgröße (z.B. Kaufpreise von Eigentumswohnungen in Abhängigkeit von der Wohnfläche)

→ Erzeugung der Vergleichswerte durch einfache Regressionsanalyse

$$X = a + b \cdot y$$

(X = Vergleichswert; a = Absolutglied; b = Steigung der Regressionsgraden; y = Wohnfläche in m² ;).

3.) Teilmarkt mit mehreren Einflussgrößen (z.B. Kaufpreise von Einfamilienhäusern in Abhängigkeit von der Lage/Bodenrichtwert, Grundstücksgröße, Baujahr, Wohnfläche)

→ Erzeugung der Vergleichswerte durch multiple Regressionsanalyse

$$X = a + b_1 \cdot y_1 + b_2 \cdot y_2 + \dots + b_n \cdot y_n$$

(X = Vergleichswert; a = Absolutglied; b_{1..n} = Regressionskoeffizienten; y_{1-n} = Einflussgrößen wie Wohnfläche, Baujahr...; n = Anzahl der Einflussgrößen).

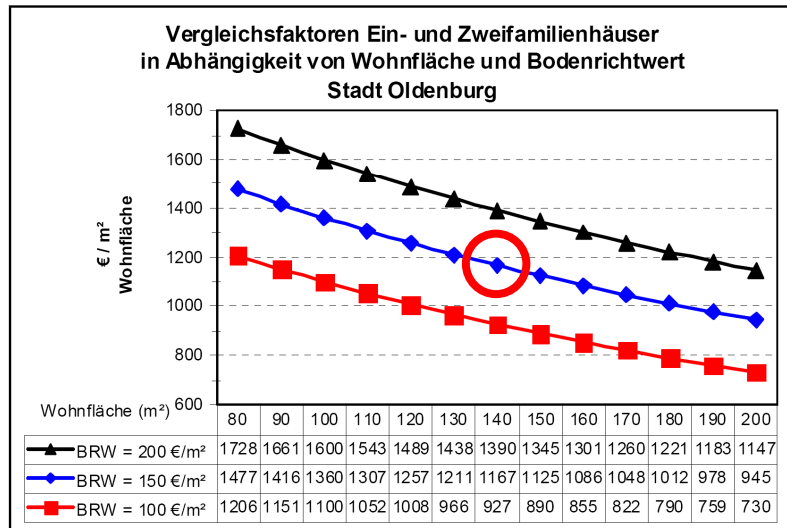
Beispielfall

Die Funktionsweise der vorgeschlagenen Methodik veranschaulicht – hier am Beispiel des IPK - das nachfolgende Beispiel für die Bewertung eines Ein- bzw. Zweifamilienhauses zum Stichtag 1.1.2009 in Oldenburg mit folgenden Grundstücksdaten:

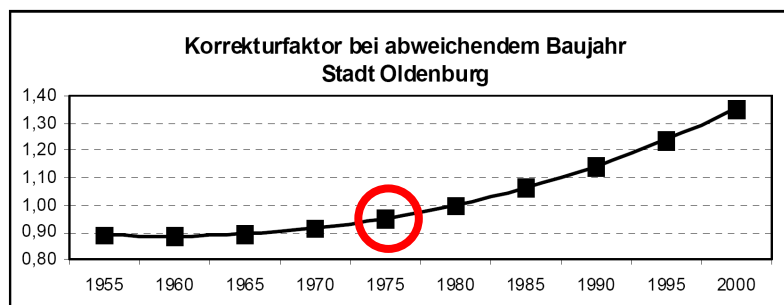
Grundstücksdaten:	
Bewertung eines Ein- bzw. Zweifamilienhauses zum Stichtag 1.1.2009 in Oldenburg (Niedersachsen) mit folgenden Grundstücksdaten:	
Baujahr:	1975
Grundstücksgröße:	800 m ²
Wohnfläche:	140 m ²
Lage/Bodenrichtwert:	150 Euro/m ² .

Zur Bewertung werden die nachfolgenden Vergleichs- bzw. Korrekturfaktoren aus dem Grundstücksmarktbericht 2009 des Gutachterausschusses Oldenburg herangezogen.

Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße

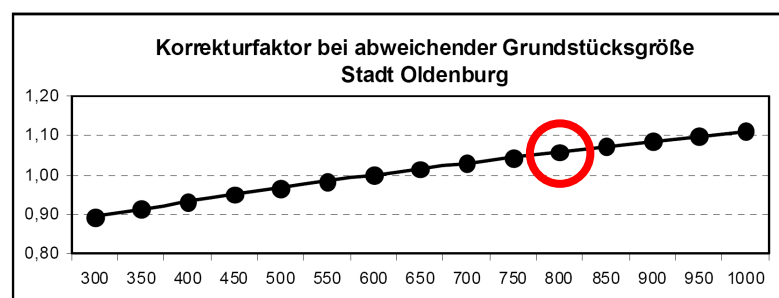


Schaubild 5: Vergleichsfaktoren (3 Tabellen)

Aus den dargestellten Tabellen lassen sich die für das zu bewertende Objekt benötigten Vergleichsfaktoren problemlos (und in der Realität automationsgestützt) ermitteln. Daraus ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein Schätzwert von 165.000 Euro.

Wertermittlung zum Fallbeispiel:

Ein- bzw. Zweifamilienhaus in Oldenburg			
Bodenrichtwert:	150 €/m ²	Wohnfläche:	140 m ²
Baujahr:	1975	Grundstücksgröße:	800 m ²
Vergleichsfaktor in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert ermitteln			1.167,- €/m ²
Korrekturfaktor für abweichendes Baujahr			0,95
Korrekturfaktor für abweichende Grundstücksgröße			1,06
Vergleichsfaktor korrigiert =			
Vergleichsfaktor (Diagramm) x Korrekturfaktor			
Wohnfläche und Grundstücksgröße =			1.167,- €/m ² x 0,95 x 1,06 = 1.175,- €/m ²
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor korrigiert			= 140 m ² x 1.175,- €/m ²
			= rd. 165.000,- €

Schaubild 6: Anwendungsbeispiel

2. Anwendung der Methodik auf die Grundstücksarten

Die Arbeitsgruppe schlägt vor, die Grundstücksteilmärkte nach den nachfolgend aufgeführten Methoden zu bewerten.

Es ergeben sich folgende drei Varianten des vergleichenden Verfahrens:

1. Vergleichswertverfahren für alle Grundstücksarten aufgrund einer regionalen statistischen Analyse von Kauffällen,
2. bei regional nicht ausreichend vorhandenen Vergleichsfällen sind die benötigten Vergleichswerte aus überregionalen Auswertungen dieser Immobilien auf die steuerlichen Bewertungsobjekte zu übertragen (Beispiele: Hotel- und Gaststättengrundstücke, Seniorenheime oder landwirtschaftliche Betriebe/Bauernhöfe),
3. können bei den Varianten 1. und 2. keine Vergleichswerte hergeleitet werden, sind über deduktive Methoden die Vergleichswerte zu beschaffen oder abzuleiten und dafür Anwendungstabellen zu erstellen.

Hieraus ergeben sich nachfolgende Bewertungen der Grundstücksarten:

a. Unbebaute Grundstücke

Die Wertermittlung für unbebaute Grundstücke kann auf der Basis der Bodenrichtwerte erfolgen. Bereits heute ist eine fast flächendeckende Bereitstellung von Bodenrichtwerten für Bauland in Deutschland erreicht; für die wenigen noch fehlenden Flächen werden über die nächsten Jahre ebenfalls Bodenrichtwerte ermittelt werden und der steuerlichen Wertermittlung zur Verfügung stehen.

b. Bebaute Grundstücke

Grundsätzlich kann für die Bewertung aller bebauten Grundstücke das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Hierbei sind folgende Grundstücksgruppen zu unterscheiden:

Gruppe 1 – Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

Hierbei handelt es sich überwiegend um Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Eigentumswohnungen.

Für diese Grundstücksarten liegt umfangreiches Vergleichsmaterial in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse vor. Insofern ist hier das Vergleichswertverfahren anwendbar.

Gruppe 2 – Standardgrundstücke mit Renditeorientierung

Diese große Gruppe unterschiedlich genutzter Grundstücke umfasst folgende Teilmärkte:

- Mehrfamilienhausgrundstücke
- gemischt genutzte Grundstücke (Wohnen, Büro oder/und Einzelhandel)
- reine Einzelhandelsgrundstücke
- reine Bürogrundstücke
- industriell genutzte Grundstücke
- handwerklich genutzte Grundstücke
- Hotel- oder Gaststättengrundstücke
- weitere gewerblich genutzte Grundstücke

Auch für diese Grundstückstypen ist das vergleichende Verfahren mit Ertragsfaktoren anzuwenden.

Gruppe 3 – Sonstige Grundstücke mit gewerblicher Nutzung

Hierbei handelt es sich um Grundstücke mit gewerblicher Nutzung, die mit überregionalen Vergleichsdaten analysiert werden. Zu diesem Teilmarkt gehören z. B.:

- Große Multifunktionshallen
- Pflegeimmobilien (Krankenhäuser, Seniorenheime)
- landwirtschaftliche Betriebe/Bauernhöfe (s. auch VII. 2c.)

Sofern keine regionalen oder überregionalen Vergleichsdaten analysiert werden können, erfolgt die Bewertung durch deduktive Methoden (z.B. Ableitung aus Sachverständigengutachten).

Zu diesen Spezialobjekten gehören beispielsweise:

- Freizeitparks
- Flughäfen
- Schlösser und Burgen

c. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Bisherige Reformvorschläge haben zum Teil auf die weitere Erhebung der Grundsteuer A für land- und forstwirtschaftliche Betriebe verzichtet, weil der Erhebungsaufwand in keinem Verhältnis zum Ertrag der Steuer stehe. Die Arbeitsgruppe hält die Ermittlung einer verkehrswertorientierten Bemessungsgrundlage für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke mit vertretbarem Aufwand für machbar. In der von der Arbeitsgruppe vorgenommenen Kostenabschätzung sind land- und forstwirtschaftliche Grundstücke bereits enthalten.

Anders als bisher sollte Besteuerungsgegenstand jedoch nicht der land- und forstwirtschaftliche Betrieb insgesamt sein, sondern nur die land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke.

Entsprechend der Vorgehensweise bei der Grundsteuer B spricht sich die Arbeitsgruppe generell für die Eigentümerbesteuerung aus.

Die Vorteile sind:

- Die Nutzung des automatisierten Liegenschaftskatasters ist möglich.
- Eine Erklärung des Steuerpflichtigen ist überflüssig.
- Eine vollständige Erfassung von Flächen und Nutzungen ist gewährleistet.
- Der Fortschreibungsbedarf ist relativ gering.

Zum Bewertungsverfahren schlägt die Arbeitsgruppe vor:

- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen und Stückländereien werden entsprechend dem Verfahren für unbebaute Grundstücke bewertet.
- Hinsichtlich der bebauten Flächen ist zu unterscheiden zwischen Resthöfen und Bauernhöfen.

Die Resthöfe sind wie Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Ein- bzw. Zweifamilienhaus) zu bewerten.

Für die Bewertung von Bauernhöfen schlägt die Arbeitsgruppe die Anwendung vergleichender Verfahren vor. Wohnteile sind unter Zugrundelegung einer regional üblichen Grundstücksgröße wie Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus zu bewerten. Darüber hinausgehende Grundstücksflächen sind mit dem Bodenrichtwert zu erfassen. Der Bestand an Wirtschaftsgebäuden ist mit Korrekturfaktoren zu berücksichtigen.

Kleingärten, die bisher im landwirtschaftlichen Verfahren bewertet wurden, sollten künftig bei einer Bebauung von mehr als 24 m² Grundfläche (alte Länder) bzw. 30 m² (neue Länder) entsprechend den Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus im vergleichenden Verfahren bewertet werden. Bei geringerer bebauter Fläche kann die aufstehende Bebauung vernachlässigt werden und es sollte eine Bewertung als unbebautes Gartengrundstück erfolgen.

VIII. Praktische Umsetzung der vorgeschlagenen Wertermittlung

Entscheidend für eine Realisierung der im vorstehenden Abschnitt vorgestellten Methodik der Wertermittlung ist, dass eine quantitativ und qualitativ ausreichende Menge an Daten für eine flächendeckende automationsgestützte Bewertung in Deutschland zur Verfügung steht.

Die Arbeitsgruppe hat deshalb im Folgenden die benötigten und die vorhandenen Daten zusammengestellt. Dabei wird unterschieden zwischen den Daten des zu bewertenden Objekts (Grundstücksdaten) und den aus tatsächlichen Verkaufsfällen abgeleiteten Daten des Immobilienmarktes.

1. Erforderliche Grundstücksdaten

Für die Wertermittlung sind folgende Angaben (Basisdaten) erforderlich:

- unbebaute Grundstücke:
Lage und Grundstücksgröße,
- Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus:
Lage, Grundstücksgröße, Wohnfläche und Baujahr,
- Grundstücke mit Renditeorientierung:
Lage, Grundstücksgröße, Wohn-/Nutzfläche, Baujahr und Gebäudeart,
- Grundstücke mit gewerblicher Nutzung:
Lage, Grundstücksgröße, Wohn-/Nutzfläche, Baujahr und Gebäudeart,
- land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke:
Lage und Grundstücksgröße.

2. Erforderliche Daten des Immobilienmarkts

Zu den für die Wertermittlung erforderlichen Vergleichsdaten gehört eine Vielzahl von Daten, die allesamt aus den oben dargestellten Auswertungen der Kaufpreissammlung entstehen. Je nach Grundstücksart gehören hierzu insbesondere:

- Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebäudedefaktor) oder auf den nachhaltig erzielbaren Ertrag (Rohertragsfaktor),
- Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von sonst gleichartigen Grundstücken, z. B. bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung und
- Kapitalisierungszinssätze (Liegenschaftszinssätze) für die verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere für Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke.

3. Vorhandene und künftige Datenlage

a. Grundstücksdaten:

Die Datenlage stellt sich wie folgt dar:

Bei den **Finanzämtern** liegen zur Zeit in den Einheitswertakten folgende grundstücksbezogene Daten vor:

Grundstücksdaten	Daten vorhanden	elektronisch	Papier
Eigentümer	ja	ja	
Lage	ja	ja	
Flurstücksnummer	ja	ja (neue Länder)	ja (alte Länder)
Grundstücksfläche	ja	ja (neue und teilw. alte Länder)	ja (teilw. in den alten Ländern)
Bebaute Fläche/ Wohnfläche	ja		ja
Baujahr	ja		ja

Schaubild 7: Grundstücksdaten der Finanzämter

Aus der Übersicht ist ersichtlich, dass die erforderlichen Grundstücksdaten in den Finanzämtern weitgehend – überwiegend auch in digitaler Form – vorhanden sind. Soweit die Daten nicht digital erfasst sind, könnten sie in einem einmaligen Vorgang eingepflegt und damit elektronisch verfügbar gemacht werden. Länder, die dem EOSS - Verbund (EOSS = evolutionär orientierte Steuersoftware) angehören,

werden künftig über das Verfahren AUTBEG verfügen. Hierbei handelt es sich um ein automatisiertes Verfahren zur Einheitsbewertung und Festsetzung von Grundsteuermessbeträgen, an dessen Entwicklung zur Zeit zwölf Länder mitwirken. Dieses Automationsverfahren ermöglicht die digitale Ablage von grundstücksbezogenen Daten wie Baujahr und Wohnfläche. Eine Nacherfassung aller Fälle für die Einheitsbewertung ist nicht geplant, die Daten könnten aber über dieses Verfahren eingepflegt werden. AUTBEG wird künftig Teil des Vorhabens Konsens sein, welches eine Neukonzeption des IT-gestützten Besteuerungsverfahrens aller Länder darstellt.

Die Angabe der Wohnfläche, die weitgehend auf den Angaben in den Steuererklärungen beruht, könnte alternativ auch aus der Bruttogrundfläche abgeleitet werden.

Im Bereich der **Vermessungs- und Katasterverwaltungen** der Länder stellt sich die Datenlage hinsichtlich der Grundstücksdaten wie folgt dar:

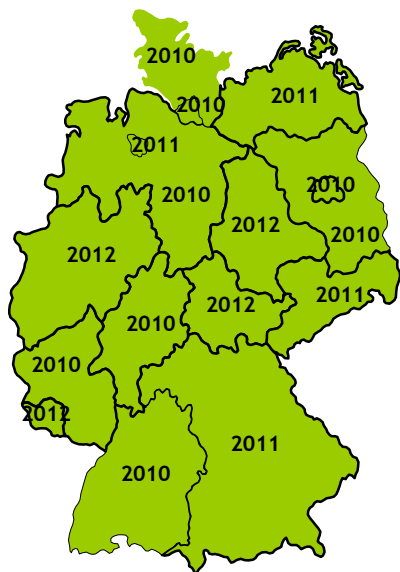
Die Geobasisinformationen sind in Form der Liegenschaftsgrafik als Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) und der Liegenschaftsbeschreibung als Automatisiertes Liegenschaftsbuch (ALB) vorhanden.

Geobasisdaten sind:

- Lage der Flurstücke
- Form der Flurstücke
- Flurstücksfläche
- Gebäudeart
- Gebäudegrundfläche
- Tatsächliche Nutzung
- Bodenschätzung
- Eigentümer (nachrichtlich)
- Öffentlich-rechtliche Festlegungen

Die ALK und das ALB werden voraussichtlich in den Jahren 2010 – 2012 durch das Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) ersetzt.

Die folgende Grafik zeigt die Einführungsplanung von ALKIS in den Ländern.



ALKIS Einführung
Stand: 31.07.2009

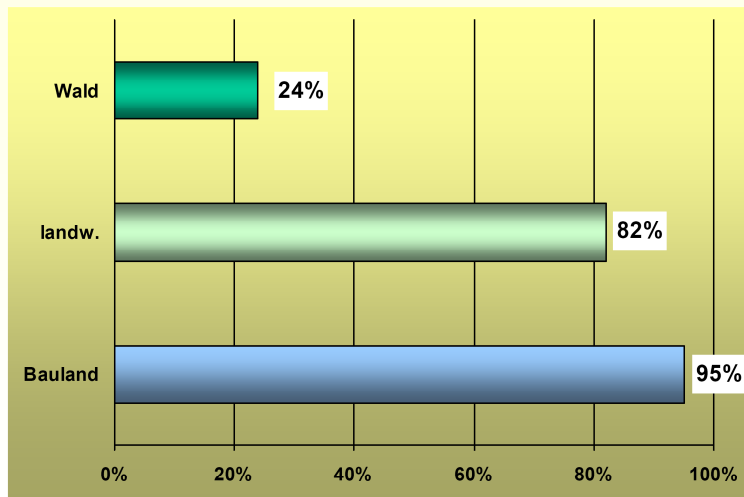
Schaubild 8: ALKIS – Einführung in den Ländern

Die Umstellung auf ALKIS wird voraussichtlich im Jahr 2012 weitgehend abgeschlossen sein; die Daten des Liegenschaftskatasters sind dann bundeseinheitlich und flächendeckend abrufbar. Die Länder haben sich auf einen verpflichtend zu führenden Grunddatenbestand (Wohngebäude, Gebäude für Wirtschaft und Gewerbe, Gebäude für öffentliche Zwecke) verständigt. Dieser enthält zwar nicht alle für die Erhebung von Grundsteuern erforderlichen Daten, aber die Erweiterung des Grunddatenbestandes ist technisch möglich. Das System bietet die Möglichkeit, zusätzliche Attribute zu erfassen, die gesetzlich vorgegeben werden könnten. Schon jetzt sind in ALK und ALB Angaben zur Lage und Größe der Grundstücke in elektronisch abrufbarer und auswertbarer Form vorhanden. Mit flächendeckender Einführung von ALKIS werden auch Informationen zur Art der Bebauung vorliegen.

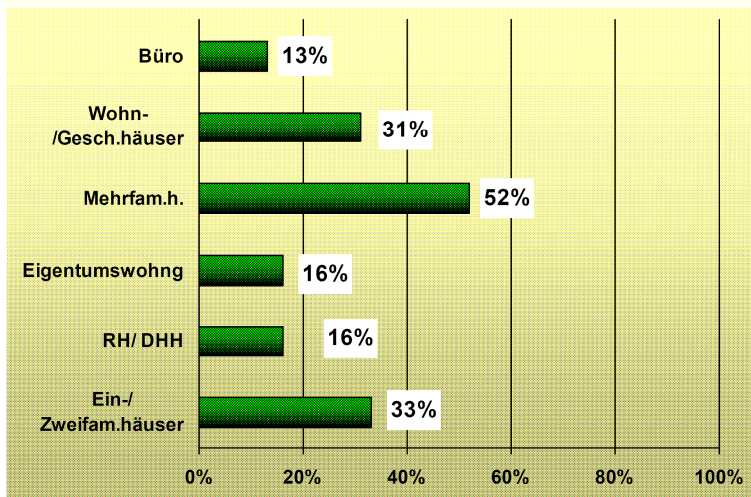
b. Immobilienmarktdaten

Die Arbeitsgruppe hat die bei den Gutachterausschüssen aktuell vorhandenen Immobilienmarktdaten abgefragt. Aus der Fülle der vorhandenen Immobilienmarktdaten sind in den folgenden Übersichten drei wichtige Datengruppen beispielhaft dargestellt (Stand Anfang 2009):

Bodenrichtwerte



Liegenschaftszinssätze



Vergleichsfaktoren

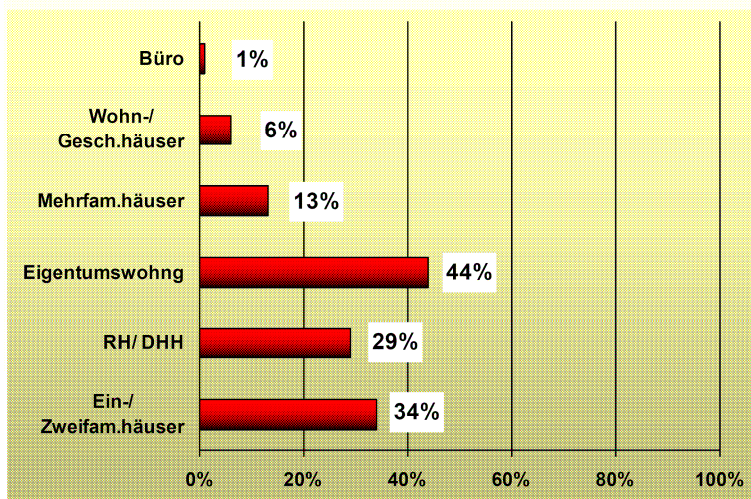


Schaubild 9: Immobilienmarktdaten (3 Übersichten)

Die Übersichten zeigen, dass die erforderlichen Vergleichsdaten teilweise bereits in beachtlichem Umfang vorliegen. Die aktuelle Datenlage in Deutschland ist damit bereits deutlich besser, als sie bei Einführung der Grundsteuer auf der Basis von Verkehrswerten in den Niederlanden war.

Die Datenlage wird sich künftig noch erheblich verbessern.

Durch das Gesetz zur Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts vom 24. Dezember 2008 sind grundlegende Änderungen des Baugesetzbuchs eingetreten, die zum 1. Juli 2009 wirksam geworden sind. Das Gesetz orientiert sich an den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts, um

- für Zwecke der steuerlichen Bewertung die Datengrundlagen zu verbreitern,
- die Standards zu vereinheitlichen, nach denen die für die Wertermittlung erforderlichen Daten ermittelt werden und
- das Gutachterausschusswesen als ein unabhängiges Instrument zur Ermittlung zeitnaher Verkehrswerte institutionell zu stärken.

Danach sind die Gutachterausschüsse verpflichtet, Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten, z.B. Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren zur Marktanpassung und Umrechnungskoeffizienten flächendeckend abzuleiten und für Zwecke der steuerlichen Bewertung zur Verfügung zu stellen. Zudem werden die Länder verpflichtet, für den Bereich einer oder mehrere höherer Verwaltungsbehörden Obere Gutachterausschüsse oder Zentrale Geschäftsstellen einzurichten, um die Richtwertermittlung zu vereinheitlichen, die Abstimmung zwischen den örtlichen Gutachterausschüssen zu verbessern und insbesondere auch bei örtlich unzureichender Datengrundlage aus regionalen und überregionalen Daten flächendeckende Daten für die Wertermittlung ableiten zu können. Die Oberen Gutachterausschüsse sind dabei für die Praxis und die Qualität der Grundstückswertermittlung von maßgeblicher Bedeutung. Auch wenn ihnen kein Aufsichts- und Weisungsrecht zukommt, tragen sie zu einer institutionellen Stärkung des Gutachterausschusswesens bei und leisten mit eigenen Auswertungen der von den Gutachterausschüssen übermittelten Daten sowie über die Förderung der Kooperation und gegenseitigen Unterrichtung der Gutachterausschüsse untereinander einen wichtigen Beitrag zur Vereinheitlichung und Qualifizierung der

Bewertungspraxis. Dies ist gerade in Ländern mit stark schwankenden Ausstattungs- und Leistungsmerkmalen der örtlichen Gutachterausschüsse von großer Bedeutung.

Nach einer Schätzung des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse werden in Deutschland pro Jahr etwa 1 Million Grundstückskaufverträge abgeschlossen.

Fazit:

Die Arbeitsgruppe geht davon aus, dass die für die Wertermittlung im Grundsteuerverfahren benötigten Daten in ausreichender Qualität und der erforderlichen Flächendeckung für ganz Deutschland im Jahre 2012 vorliegen werden. Diese Einschätzung ergibt sich aus Folgendem:

- die erforderlichen Grundstücksdaten sind bereits heute flächendeckend vorhanden,
- die erforderlichen Immobilienmarktdaten werden durch Auswertung von ca. einer Million Kaufverträgen pro Jahr in ausreichender Zahl vorliegen,
- die Einführung von ALKIS als zukünftiges Katasterführungssystem wird nach aktueller Planung ebenfalls abgeschlossen sein,
- Automatisierte Bewertungsverfahren, z. B. AUTBEG in der Finanzverwaltung, werden einsatzbereit sein.

4. Zukünftiger Verfahrensablauf

Ein künftiges Bewertungsverfahren muss folgende Bestandteile enthalten:

- Schnittstelle zur Aufnahme der Grundstücksdaten
- Schnittstelle zur Aufnahme der Daten des Immobilienmarktes
- Rechenprogramm zur Berechnung des Grundstückswertes.

Schematisch stellt sich dieser Ablauf wie folgt dar:

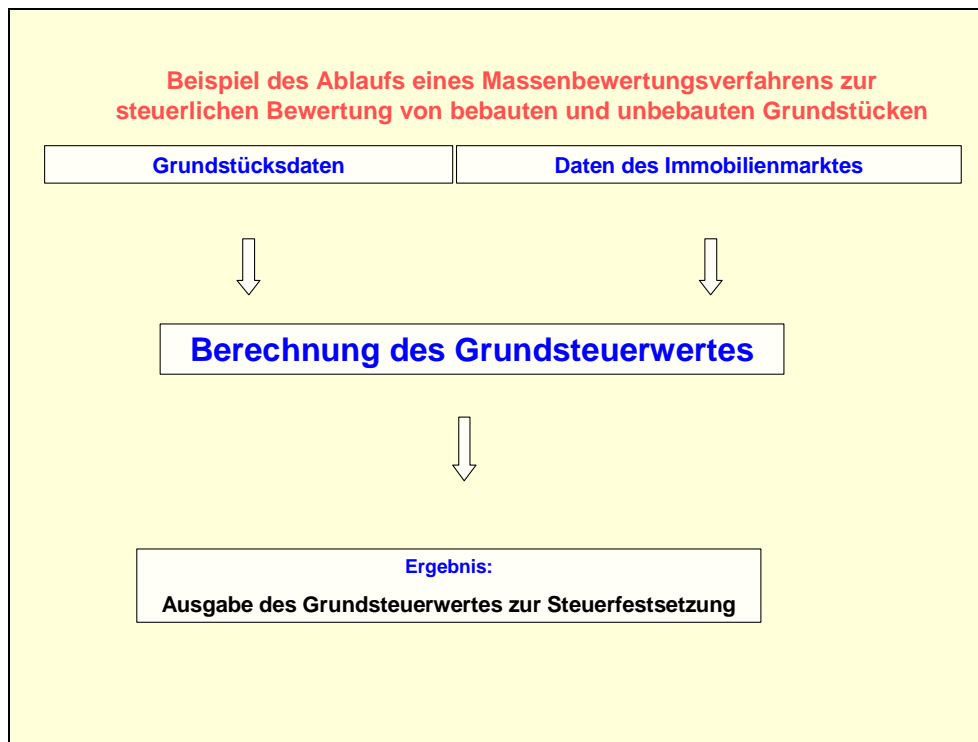


Schaubild 10: Ablauf eines Massenbewertungsverfahrens

Dieses Verfahren wird in der Lage sein, jährliche Aktualisierungen der Daten des Objekts und der Daten des Immobilienmarktes aufzunehmen und zurückliegende Stichtage zu berücksichtigen.

Die Daten der Grundstücke und des Immobilienmarktes sind bei der Ersterfassung digital zuzuführen; für die Aktualisierung ist ein digitaler Prozess zu entwickeln.

IX. Zuverlässigkeitsuntersuchungen

Die Arbeitsgruppe hat für drei verschiedene Teilbereiche untersucht, zu welchen Ergebnissen die von ihr vorgeschlagene Wertermittlungsmethode führt.

Zu diesem Zweck wurden für zwei Teilbereiche Grundstückswerte mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator ermittelt.

1. Teilbereich:

Es wurden 191 Einfamilienhausgrundstücke im ländlichen Bereich Aurich, Ostfriesland untersucht. Die mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator (IPK) im Vergleichswertverfahren ermittelten Werte wurden verglichen mit den tatsächlichen Verkaufspreisen für diese Grundstücke.

Abweichung zum Verkehrswert	Einfamilienhäuser	
	Anzahl	%
$x \leq 10\%$	86	45,0
$10\% < x \leq 20\%$	54	28,3
$20\% < x \leq 35\%$	40	20,9
$35\% < x \leq 50\%$	5	2,6
$50\% < x$	6	3,1
gesamt	191	100,0

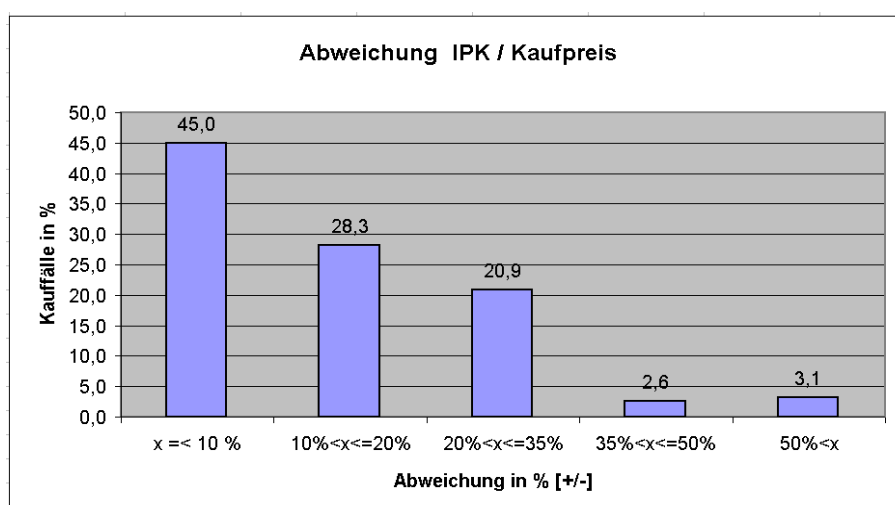


Schaubild 11: Zuverlässigkeitsuntersuchungen Teilbereich 1, Bild 1 - 2

Die Abbildung zeigt, dass 94,2 % der untersuchten Grundstücke innerhalb einer Bandbreite von +/- 35 % zum Kaufpreis liegen.

2. Teilbereich:

Es wurden 178 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Reihenhausgrundstücke und Eigentumswohnungen im Raum Oldenburg (Stadt und ländlicher Bereich) mit dem IPK im Vergleichswertverfahren bewertet. Die Ergebnisse wurden verglichen mit den in individuellen Gutachten ermittelten Verkehrswerten für diese Grundstücke.

Abweichung zum Verkehrswert	Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Eigentumswohnungen	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
$x \leq 10\%$	49	50,0	12	60,0	30	50,0
$10\% < x \leq 20\%$	18	18,4	4	20,0	11	18,3
$20\% < x \leq 35\%$	18	18,4	2	10,0	10	16,7
$35\% < x \leq 50\%$	7	7,1	2	10,0	3	5,0
$50\% < x$	6	6,1	0	0,0	6	10,0
gesamt	98		20		60	

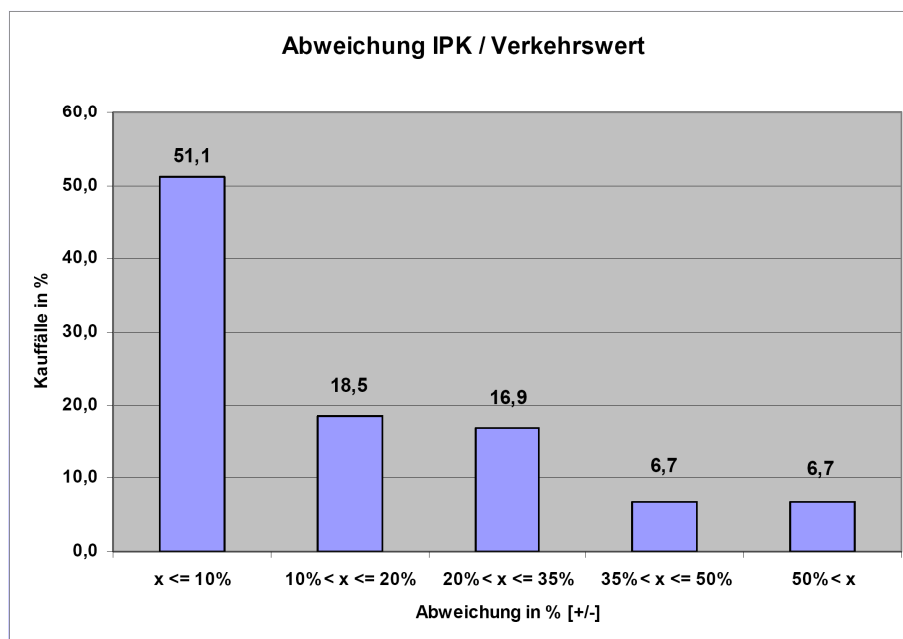


Schaubild 12: Zuverlässigkeitsuntersuchungen Teilbereich 2, Bild 1 - 2

Im Ergebnis zeigt sich, dass 86,5 % der untersuchten Grundstücke innerhalb einer Streubreite von +/- 35 % zu den Gutachtenwerten liegen.

3. Teilbereich

Es wurden 46 Ertragsobjekte (Mehrfamilienhäuser/Wohn- und Geschäftshäuser) analysiert, deren Verkehrswert aus Gutachten bekannt war. Es wurde untersucht, ob für diese Ertragsobjekte mit einfachen indirekten Vergleichswertverfahren qualitative ausreichende Ergebnisse erzielbar sind. Bei diesem Verfahren wird der jährliche Rohertrag mit einem aus Kauffällen vergleichbarer Objekte abgeleiteten Rohertragsfaktor multipliziert.

Abweichung zum Verkehrswert	Mehrfamilienhäuser		Wohn- und Geschäftshäuser	
	Anzahl	%	Anzahl	%
$x \leq 10\%$	10	43,5	6	26,1
$10\% < x \leq 20\%$	4	17,4	6	26,1
$20\% < x \leq 35\%$	6	26,1	5	21,7
$35\% < x \leq 50\%$	2	8,7	3	13,0
$50\% < x$	1	4,3	3	13,0
gesamt	23		23	

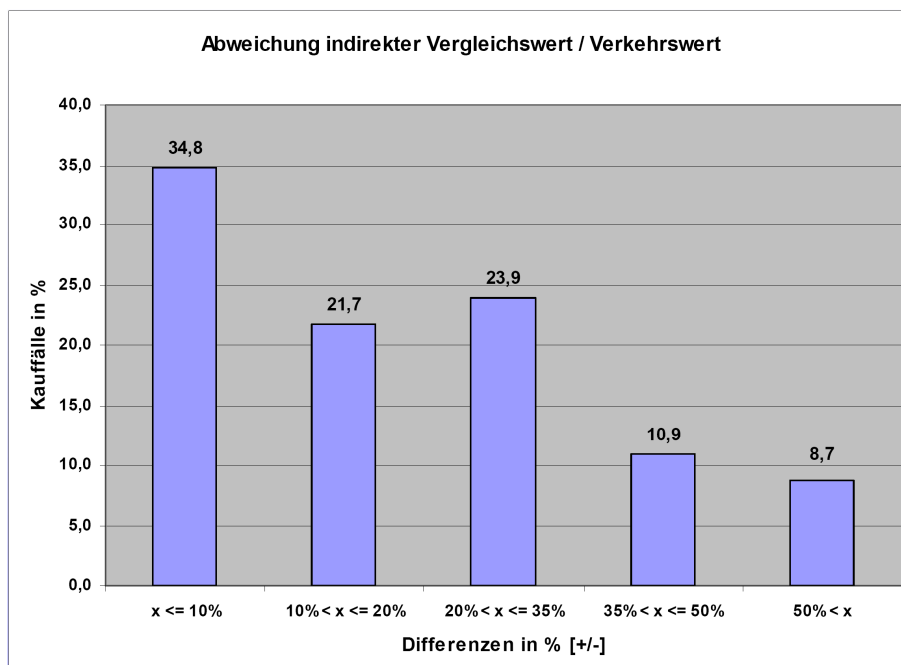


Schaubild 13: Zuverlässigkeitsuntersuchungen Teilbereich 3, Bild 1 - 2

Die Abbildung zeigt, dass durchschnittlich 80,4 % der Fälle eine Abweichung von weniger als +/- 35 % zu den Gutachtenwerten aufwiesen.

Fazit:

Die vorstehende Zuverlässigkeitsuntersuchung kann wegen der geringen Anzahl von untersuchten Fällen noch nicht als repräsentativ für die vorgeschlagene Wertermittlungsmethode angesehen werden. In der Tendenz zeigt sich jedoch, dass bereits auf der Basis der heutigen Datenlage überzeugende verkehrwertnahe Werte erzielbar sind. Durch die zukünftig verbesserte Datenlage wird sich noch eine weitere Annäherung an die Verkehrswerte ergeben. Dies zeigen auch die Erfahrungen der Niederlande.

X. Mögliche künftige Organisation

Die von der Arbeitsgruppe vorgeschlagene Methode der Wertermittlung lässt der Politik freie Hand in der Auswahl einer effizienten und umsetzbaren Organisationsstruktur. Die Arbeitsgruppe hatte hierfür keinen Untersuchungsauftrag und kann daher nur einige erste Hinweise auf die Bandbreite möglicher Organisationsformen für den Datenfluss von der Bemessungsgrundlage zur Grundsteuererhebung geben.

Sie schlägt vor, die Ermittlung der Bemessungsgrundlage bei der Vermessungs- und Katasterverwaltung anzusiedeln, da sie wegen ihres Fachwissens und der dort verwalteten Daten am besten hierfür geeignet ist. Wegen der erforderlichen Daten des Immobilienmarktes sind die Gutachterausschüsse organisatorisch einzubinden.

Die Gutachterausschüsse sind aufgrund ihres Fachwissens in der Lage, die für die hier vorgeschlagene Wertermittlungsmethode erforderlichen Immobilienmarktdaten zu ermitteln und den Vermessungs- und Katasterverwaltungen zur flächendeckenden Bewertung bereitzustellen. Dort sind bereits heute weitgehend Geobasisdaten für eine umfassende Bewertung vorhanden. Bis zur vollständigen Erfassung aller Geobasisdaten durch das Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) könnten ergänzend die in den Bewertungsstellen der Finanzämter vorhandenen Grundstücksdaten wie Baujahr und Wohnfläche herangezogen werden.

Die heute noch bestehenden strukturellen Unterschiede zwischen den Vermessungs- und Katasterverwaltungen der einzelnen Länder sind nach Auffassung der Arbeitsgruppe für eine funktionierende Wertermittlung nicht von Bedeutung, da das Baugesetzbuch in der ab 2009 geltenden Fassung den Ländern die Erfassung der für die hier vorgeschlagene Wertermittlung notwendigen Grunddaten in gleicher Weise auferlegt.

Alternativ wäre es auch denkbar, nach dem Vorbild der Niederlande, private Dienstleister mit der Erstellung der Bemessungsgrundlage zu beauftragen.

Der Datenfluss von der Wertermittlung zur Grundsteuererhebung könnte nach der Erstellung der Bemessungsgrundlage unverändert auf bestehenden Strukturen (förmliche Feststellung der Bemessungsgrundlage und Festsetzung des Grundsteuermessbescheides durch das Finanzamt, Grundsteuerfestsetzung durch die Gemeinde) aufsetzen.

Die Grundsteuerreform könnte jedoch auch dazu genutzt werden, das bisherige dreistufige, aufwändige und für Bürger schwer verständliche Verfahren zu vereinfachen. So könnten die Bemessungsgrundlage und die Steuerfestsetzung in einem Bescheid zusammengefasst und dadurch deutlich bürgerfreundlicher und kostengünstiger gestaltet werden. Die Grundsteuererhebung sollte wie bisher bei den damit seit langem vertrauten Stellen der Kommunen bzw. in den Stadtstaaten bei den Finanzämtern verbleiben.

Alternative Organisationsformen bei Einführung des hier vorgeschlagenen Bewertungssystems müssen gesondert untersucht und politisch entschieden werden.

XI. Aufkommenswirkungen

1. Aufkommensneutralität

Der Vorschlag der Arbeitsgruppe lässt das Gesamtaufkommen der Grundsteuer unberührt. Er dient nur dazu, bestehende gleichheitswidrige Wertverrungen zwischen den verschiedenen Grundstücksarten und einzelnen Grundstücken zu korrigieren. Diese Korrektur wird jedoch - bezogen auf die einzelne Gemeinde - in vielen Fällen zu einer Veränderung der Gesamtbemessungsgrundlage (Summe der Grundsteuerwerte, bisher Messbetragsvolumen) führen. So wird es etwa in Randgebieten der Ballungszentren, die 1964 noch im ländlichen Bereich angesiedelt waren, zu einem Anstieg der Gesamtbemessungsgrundlage kommen. Umgekehrt könnte es in Gemeinden, die bereits 1964 ein überdurchschnittliches Preis- und Mietniveau aufwiesen, zu einer unveränderten oder abgesenkten Gesamtbemessungsgrundlage kommen. Die Gemeinden können diese Unterschiede durch Anpassung ihres Hebesatzes ausgleichen. Der Schlüssel für die angestrebte Aufkommensneutralität liegt somit bei den Gemeinden. Die von der Arbeitsgruppe vorgeschlagene Methode der Wertermittlung selbst führt – bei entsprechender Korrektur des Hebesatzes durch die Gemeinden – nicht zu einer Erhöhung des Steueraufkommens.

2. Belastungsverschiebungen

Der Vorschlag der Arbeitsgruppe wird bezogen auf den Einzelfall zu Veränderungen der Steuerbelastung führen. Es werden sich sowohl höhere als auch geringere Steuern ergeben, die im Einzelfall von den Betroffenen durchaus als belastend empfunden werden können. Dies ist die zwangsläufige Folge der Beseitigung der über die Jahrzehnte entstandenen extremen Wertverzerrungen.

Die Belastungsverschiebungen werden jedoch im Vergleich mit bisherigen Reformvorschlägen geringer ausfallen, weil das am Verkehrswert orientierte Verfahren in vollem Umfang die Daten des regionalen Grundstücksmarkts berücksichtigt. Dies ist bei den bisherigen Reformvorschlägen nur eingeschränkt hinsichtlich des Bodenwerts der Fall.

Gleichwohl können die auch bei diesem Vorschlag eintretenden Belastungsverschiebungen – bei den durch die Reform höher belasteten Steuerzahlern – in der Anfangsphase auch zu einer geringeren Akzeptanz der Steuer

führen, weil die vom bisherigen System Begünstigten sich ihrer Privilegierung oft gar nicht bewusst sind. Dieses Problem ergibt sich jedoch bei jedem Reformvorschlag.

Die Arbeitsgruppe ist der Auffassung, dass gerade die von ihr vorgeschlagene marktorientierte Bemessungsgrundlage, die für den Bürger - wenn er sich mit anderen Steuerzahlern vergleicht - nachvollziehbar ist, auf Dauer auch zu einer Akzeptanz der Grundsteuerwerte führen wird. Dies bestätigen auch die einschlägigen Erfahrungen in den Niederlanden.

Im Hinblick auf die Rechtsprechung rät die Arbeitsgruppe davon ab, die eintretenden Belastungsverschiebungen auf der Ebene der Bemessungsgrundlage zu korrigieren. Korrekturen sollten, wenn dies politisch gewollt ist, erst auf einer der Bemessungsgrundlage nachgelagerten Verfahrensstufe vorgenommen werden.

XII. Aufwand / Kosten

1. Kosten der Einheitsbewertung

Für die Kosten der Einheitsbewertung liegen keine bundesweiten Zahlen vor. Die Arbeitsgruppe hat deshalb ausgehend von der Zahl der wirtschaftlichen Einheiten zum 1.1.2008 in fünf der Arbeitsgruppen-Länder die Zahl der jährlichen Feststellungen unterteilt nach Zurechnungs-, Art- und Wertfortschreibungen sowie Nachfeststellungen ermittelt.

Gesamte jährliche Feststellungen	Zurechnungsfortschreibungen	Artfortschreibungen	Wertfortschreibungen/Nachfeststellungen
532.986	316.477	1.083	215.426
100 %	59,38 %	0,20 %	40,42 %

Anschließend wurden anhand dieser Daten und der Vollkosten der jährlichen Einheitsbewertung die Kosten je Feststellung und die durchschnittlichen jährlichen Kosten je wirtschaftlicher Einheit in den fünf Ländern errechnet (die Kostenanteile für Artfortschreibungen werden im Folgenden nicht mehr aufgeführt, da sie von der Größenordnung eher untergeordnet sind).

Vollkosten	Wirtschaftliche Einheiten (w.E.)	Durchschnittliche Kosten je w.E. (Vollkosten geteilt durch wirtsch. Einheiten)	Kosten je durchgeführter Feststellung	Kosten der Zurechnungsfortschreibungen 59,38 %	Kosten der Wertfortschreibungen/Nachfeststellungen 40,42 %
68.400.156	7.378.655	9,27 EUR	128,33	40.614.718	27.646.453

Schaubild 14: Kosten der Einheitsbewertung

Die durchschnittlichen Kosten der jetzigen Einheitsbewertung betragen je tatsächlich bearbeiteter wirtschaftlicher Einheit 128,33 Euro. Von der Gesamtmenge der wirtschaftlichen Einheiten werden jährlich aber nur etwa 7 % aktualisiert. Rein rechnerisch ergibt sich daraus ein - allerdings fiktiver - durchschnittlicher Kostenaufwand von 9,27 Euro je vorhandener wirtschaftlicher Einheit.

2. Kostenabschätzung der vorgeschlagenen Bewertung

Die Arbeitsgruppe schätzt bei der Ersterfassung die Menge der durch ein Massenbewertungsverfahren mit ausreichender Qualität bewertbaren Grundstücke auf 28,2 Millionen Objekte (sog. klare Fälle). Weitere 5,2 Millionen Objekte wären unter Verwendung von Korrekturfaktoren bewertbar. Die verbleibenden etwa 1,8 Millionen Grundstücke erfordern allerdings eine besondere Marktanalyse bzw. eine individuellere Bewertung. Dieser Anteil wird sich mit zunehmender Verdichtung der Datenbestände noch verringern und zukünftig weitgehend auch im vergleichenden Verfahren bewertbar sein

In der folgenden Tabelle sind die geschätzten Kosten der Erstbewertung und die Kosten der jährlichen Aktualisierung im laufenden Verfahren dargestellt. Sie belaufen sich auf 52 Euro je zu bewertender Einheit für die Erstbewertung. Würde man als Gültigkeitszeitraum für die Erstbewertung, wie in den Niederlanden, einen 4-Jahreszeitraum planen, so beliefen sich die Kosten auf jährlich 13 Euro.

Der spätere Aufwand einer vollständigen jährlichen Aktualisierung wird auf rund 220 Mio. Euro, das entspricht ca. 6 Euro pro Fall, geschätzt.

Aufwandsabschätzung der Grundsteuerbewertung auf der Basis von Verkehrswerten in einem Massenbewertungsverfahren									
I. Erstbewertung des Grundbesitzbestandes auf der Basis bereitgestellter Bestandsdaten (Datenlage: 01.01.2010)									
	Fälle	klare Fälle	nach Korrekturverfahren	besondere Marktanalysen	Summenprobe				
Summe aller wirtsch. Einheiten in Deutschland	35.200.652	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	der Prozente	
davon unbebaut	2.529.338	95	2.762.871	5	146.467	0	0		100
davon LuF-Grundbesitz (unbebaut)	3.128.236	95	2.971.824	5	156.412	0	0		100
davon bebaut									
davon EFH + ETW (Einfamilienhäuser + WE)	17.531.443	80	14.025.154	45	2.629.716	5	876.572		100
davon ZFH (Zweifamilienhäuser)	2.919.330	80	2.335.464	15	437.900	5	145.967		100
davon MiWG (Mietwohngrundstücke)	2.608.469	80	2.086.774	15	391.270	5	130.423		100
davon gemischt genutzte Grundstücke	1.034.345	70	724.042	20	206.869	10	103.435		100
davon Geschäftsgrundstücke	1.472.998	55	810.149	30	441.899	15	220.950		100
davon sonstige bebaute Grundstücke (Ga...)	2.184.893	80	1.747.914	15	327.734	5	109.245		100
LuF-Grundbesitz (bebaut)- Bauernhöfe	1.391.601	50	695.801	30	417.480	20	278.320		100
Summe	35.200.652		28.179.993		5.155.748		1.864.911		35.200.652
Kostenaufwand pro Fall			20 €		100 €		400 €		
Kostenaufwand je Gruppe			563.599.868 €		515.574.750 €		745.964.440 €		
Kostenaufwand insgesamt	1.825.139.058 €	einmaliger Aufwand							
durchschnittlicher Kostenaufwand pro Fall	52 €								
		feste Ausgangsdaten							
		Daten abgeschätzt							
II. jährliche Aktualisierung									
	Fortführung der wirtschaftlichen Einheiten				Summenprobe				
	Änderungen - klare Fälle		Änderungen nach Marktanalyse		ohne Änderungen				
	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
Summe aller wirtsch. Einheiten in Deutschland	35.200.652	4,8	1.689.631	0,2	70.401	95	33.440.819		100
Kostenaufwand pro Fall		15 €		400 €		5 €			
Kostenaufwand je Gruppe		25.344.469 €		28.160.522 €		167.203.097 €			
Kostenaufwand insgesamt	220.708.088 €	bei jährlicher Fortschreibung							
durchschnittlicher Kostenaufwand pro Fall	6 €								

Schaubild 15: Aufwandsabschätzung der vorgeschlagenen Wertermittlung

Die Tabelle unterscheidet die Kategorien

- bebaute und unbebaute Grundstücke
- Bewertung in klaren Fällen,
- nach Korrekturverfahren und
- nach individuellen Marktanalysen mit individueller Bearbeitung

Der Kostenaufwand für die Erstermittlung ist aus Erfahrungswerten abgeleitet. Er bezieht sich auf die Ermittlung der Grundsteuerwerte; der Aufwand für die Erfassung der Objektdaten in digitaler Form (Baujahr, Wohnfläche etc.), der bei jeder Reform entsteht, ist darin nicht enthalten.

Die Kostenschätzung für die jährliche Fortschreibung unterstellt, dass der gesamte Datenbestand des Grundbesitzes datenbankgestützt auf die aktuellen Daten der Gutachterausschüsse zugreifen kann und somit ohne Änderungen der Objektdaten durchlaufen kann. Der Umfang der Aktualisierungsfälle ohne Änderung der Objektdaten wird mit 95 % des Grundbesitzbestandes eingeschätzt.

Bei der Fortschreibung mit Änderung der Objektdaten oder auch Ersterfassung (beispielsweise bei Neubauten) ist ein höherer Aufwand erforderlich. Für diese ca. 5% des Grundbesitzbestandes wird zwischen „Änderungen bei klaren Fällen“ und „Änderungen nach Marktanalysen bzw. individuellere Bearbeitung“ unterschieden.

XIII. Abschließendes Votum der Arbeitsgruppe

Die vorliegende Studie zeigt, dass eine am Verkehrswert orientierte Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer in Deutschland machbar ist und damit die überkommenen Einheitswerte abgelöst werden könnten.

Hierfür müssen die Daten der zu bewertenden Grundstücke in einem automationsgesteuerten Prozess mit den aus Verkaufsfällen abgeleiteten Daten des Immobilienmarktes verknüpft werden. Die erforderlichen Grundstücksdaten wie Grundstücksgröße, Lage, Wohnfläche etc. sind vorhanden und müssen einmalig in ein System eingepflegt werden. Die benötigten Daten des Immobilienmarktes sind aktuell noch nicht vollständig in allen Ländern verfügbar. Sie werden jedoch aufgrund der Novellierung des Baugesetzbuchs, das die Ableitung von Vergleichsdaten aus der Kaufpreissammlung ab 2009 für alle Länder zwingend vorschreibt, in wenigen Jahren flächendeckend zur Verfügung stehen. Auf dieser Basis können für alle Grundstücke in Deutschland Grundsteuerwerte erstellt werden, die in einer realitätsgerechten Relation zu den Verkehrswerten stehen. Sie entsprechen damit der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts.

Anders als bei bisherigen Reformvorschlägen können die Werte entsprechend der Entwicklung des Grundstücksmarktes automationsgestützt jährlich fortgeschrieben werden. Der Vorschlag macht damit eine spätere Anpassung an veränderte Grundstücksmarktverhältnisse durch eine erneute Hauptfeststellung entbehrlich, für die wiederum der Gesetzgeber tätig werden müsste,

Die Kosten für die laufende Bewertung reduzieren sich nach Einschätzung der Arbeitsgruppe auf ca. 6 Euro pro Grundstück und Jahr. Demgegenüber betragen die derzeitigen durchschnittlichen Kosten der Einheitsbewertung je tatsächlich bearbeiteter wirtschaftlicher Einheit rund 128 Euro; dies bei einer jährlichen Aktualisierung von nur 7 % aller Fälle.

Diagramme, Tabellen und Abbildungen

- Schaubild 1: Genauigkeitsuntersuchung der TU Delft (NL)
- Schaubild 2: Annäherung an die Gaußsche Normalverteilungskurve
- Schaubild 3: Immobilien-Preis-Kalkulator (Eröffnungsbildschirm)
- Schaubild 4: Führung der Kaufpreissammlung
- Schaubild 5: Vergleichsfaktoren (3 Tabellen)
- Schaubild 6: Anwendungsbeispiel
- Schaubild 7: Grundstücksdaten der Finanzämter
- Schaubild 8: ALKIS - Einführung in den Ländern
- Schaubild 9: Immobilienmarktdaten (3 Übersichten)
- Schaubild 10: Ablauf eines Massenbewertungsverfahrens
- Schaubild 11: Zuverlässigkeitsuntersuchungen Teilbereich 1
- Schaubild 12: Zuverlässigkeitsuntersuchungen Teilbereich 2
- Schaubild 13: Zuverlässigkeitsuntersuchungen Teilbereich 3
- Schaubild 14: Kosten der Einheitsbewertung
- Schaubild 15: Aufwandsabschätzung der vorgeschlagenen Wertermittlung

Mitglieder der Arbeitsgruppe:

Martin von Bloh	Senatsrat a. D.; Leiter der Arbeitsgruppe	Senatorin für Finanzen Bremen
Hansjörg Büchner	Regierungsdirektor	Senatorin für Finanzen Bremen
Michael Rave	Senatsrat	Senatsverwaltung für Finanzen Berlin
Jörg Kühnold	Oberregierungsrat	Senatsverwaltung für Finanzen Berlin
Hubertus Plenz	Ministerialrat	Niedersächsisches Finanzministerium
Holger Hartmann	Regierungsoberrat	Sächsisches Staatsministerium der Finanzen
Dr. Joachim Kiefer	Oberregierungslandwirtschaftsrat	Finanzministerium des Landes Schleswig Holstein
Anne Scholz	Vermessungsassessorin	Bewertungsabteilung, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel
Siegmar Liebig	Ministerialrat	Niedersächsisches Ministerium für Inneres, Sport und Integration
Reinhard Krumbholz	Ltd. Vermessungsdirektor	Vorsitzender des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen
Herbert Troff	Ltd. Vermessungsdirektor	Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Aurich

Reiner Rössler

Vorsitzender des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte Berlin

**Dr.-Ing. Hubertus
Brauer**

Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

Bund der Öffentlich
bestellten
Vermessungsingenieure
e.V.

Andreas Jardin

Oberfinanzdirektion
Rheinland, Nordrhein-
Westfalen

Ernst Dautert

Vorsitzender des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte
Bremen