06.02.2023

Kleine Anfrage 1271

der Abgeordneten Angela Freimuth und Ralf Witzel FDP

Bemessung des tatsächlichen Marktwertes von Immobilien im Grundsteuermodell – Werden zahlreiche Eigentümer von älteren Gebäuden durch die neue Grundsteuer unverhältnismäßig benachteiligt?

Die Landesregierung in Nordrhein-Westfalen hat bei der neuen Grundsteuer im Gegensatz zu verschiedenen anderen westdeutschen Landesregierungen die Länderöffnungsklausel leider nicht genutzt. Die FDP hat für diese Option seit langem geworben und das aktuell gültige „Scholz-Modell“ massiv kritisiert. Einen Gesetzesentwurf der FDP-Landtagsfraktion für ein einfaches, transparentes, flächenbasiertes Grundsteuermodell hat die schwarz-grüne Koalition abgelehnt.

Das Scholz-Modell bedingt eine unnötig komplizierte (weil von vielen Faktoren bestimmte) Berechnungsweise für die neue Grundsteuerermittlung. Das Modell ist für die Bürger wenig transparent und planungssicher und mit hohem bürokratischem Aufwand verbunden. Der Anspruch des Scholz-Modells soll es sein, durch die im Rahmen der Grundsteuererklärung abgefragten Informationen den Wert der Immobilien möglichst genau und marktgerecht zu bemessen. Diese Fragestellung ist im Scholz-Modell von großer Relevanz, denn das Bundesverfassungsgericht hatte das alte Bemessungsverfahren für die Grundsteuer als verfassungswidrig eingestuft, da dieses zwangsläufig im Zeitablauf in zunehmendem Umfang zu Ungleichbehandlungen durch Wertverzerrungen führte. Zwar verlangt das Bundesverfassungsgericht ausdrücklich kein wertbasiertes Modell, aber wenn sich die Politik zu dessen Einführung entscheidet, dann müssen dessen Berechnungsergebnisse auch Marktgegebenheiten möglichst genau entsprechen.

Ein zur Bemessung des tatsächlichen Marktwerts einer Immobilie wichtiger Faktor ist die Restnutzungsdauer. Gemäß § 253 Grundsteuer-Reformgesetz wird die Restnutzungsdauer grundsätzlich definiert als der Unterschiedsbetrag zwischen der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer, die sich aus Anlage 38 ergibt, und dem Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag. Gemäß der vorgenannten Anlage 38 beträgt etwa die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer eines Ein- oder Mehrfamilienhauses 80 Jahre. Wurde ein Gebäude zum Beispiel im Jahr 2000 erbaut, dann wird zur Bemessung der Grundsteuer somit im Jahr 2023 eine Restnutzungsdauer von 57 Jahren unterstellt. Die Restnutzungsdauer eines Gebäudes, das noch benutzbar ist, beträgt allerdings gemäß § 253 Grundsteuer-Reformgesetz mindestens 30 % der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer. Demnach unterstellt das Grundsteuer-Reformgesetz für alle vor 1964 erbauten Gebäude, welche nicht im Sinne des Grundsteuer-Reformgesetz kernsaniert wurden, unabhängig vom tatsächlichen Zustand eine identische Restnutzungsdauer von 24 Jahren.

Die Bestimmung der Restnutzungsdauer ist auch in anderen Bereichen des Steuerrechts relevant, insbesondere bei der Berechnung der steuerlichen Abschreibung eines Gebäudes im Rahmen der Einkommensteuer. Bei den nach 1925 erbauten Gebäuden unterstellt der Gesetzgeber in § 7 EStG eine Restnutzungsdauer von 50 Jahren bzw. eine Abschreibung von 2 % und bei den vor 1925 erbauten Gebäuden eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren bzw. eine Abschreibung von 2,5 %. Beträgt die tatsächliche Restnutzungsdauer allerdings weniger als 50 bzw. 40 Jahre, so kann eine Abschreibung anhand der tatsächlichen Restnutzungsdauer vorgenommen werden. Der Bundesfinanzhof hat mit Urteil vom 28. Juli 2021 (Aktenzeichen IX R 25/19) zudem entschieden, dass der Steuerpflichtige sich zur Darlegung der verkürzten tatsächlichen Nutzungsdauer eines zur Einkünfteerzielung genutzten Gebäudes (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG) jeder Darlegungsmethode bedienen kann, die im Einzelfall zur Führung des erforderlichen Nachweises geeignet erscheint. In der Regel erfolgt ein solcher Nachweis in Form eines Sachverständigengutachtens.

Stellt eine sachverständige Person für eine vermietete Immobilie eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren fest, so kann der Eigentümer im Rahmen der Einkommensteuer eine Abschreibung in Höhe von 5 % geltend machen.

Es stellt sich nunmehr die Frage, ob bei Vorliegen eines im Rahmen der Einkommensteuer akzeptierten Nachweises über die tatsächliche Restnutzungsdauer dieser Nachweis auch im Rahmen der Grundsteuerbemessung akzeptiert wird. Dies ist vor allem für Eigentümerinnen und Eigentümer von vor 1964 erbauten Immobilien von Relevanz, da deren tatsächliche Restnutzungsdauer unterhalb der in § 253 Grundsteuer-Reformgesetz unterstellten Mindestwert von 24 Jahren liegen kann und die deshalb mit einer unangemessen hohen Grundsteuerbelastung rechnen müssen.

Die FDP-Landtagsfraktion hält eine überzeugende Klärung dieser Fachfrage für den Bestand des aktuellen Grundsteuermodells und die dagegen gerichteten Rechtsmittel für bedeutsam.

Wir fragen daher die Landesregierung:

1. Auf welchem Wege können Immobilieneigentümer im Rahmen der Grundsteuer mit Erfolgsaussicht eine Restnutzungsdauer von unter 24 Jahren geltend machen, wenn die tatsächliche Restnutzungsdauer mit einer geeigneten Darlegungsmethode im Sinne des Urteils des BFH vom 28. Juli 2021 nachgewiesen wird?
2. Sofern die Landesregierung in Frage 1 adäquate Möglichkeiten der Geltendmachung verneint: Wie bewertet der Finanzminister bzw. die Landesregierung die dann unverhältnismäßig hohe Grundsteuerbelastung von Immobilieneigentümern von Gebäuden mit einer nachgewiesenen tatsächlichen Restnutzungsdauer von weniger als 24 Jahren politisch sowie rechtlich?
3. Sofern die Landesregierung in Frage 1 adäquate Möglichkeiten der Geltendmachung verneint: Wie bewertet der Finanzminister bzw. die Landesregierung die für Steuerzahlerinnen und Steuerzahler (nachteilige) Ungleichbehandlung bei der Berechnung der Restnutzungsdauer im Rahmen der Einkommensteuer sowie im Rahmen der Grundsteuer politisch sowie rechtlich?
4. Welche konkreten Prüfungen, Maßnahmen oder sonstigen Veranlassungen hat der Finanzminister bereits getätigt, um die zuvor dargestellte Problematik sachgerecht zu erfassen und im nordrhein-westfälischen Grundsteuerrecht zeitnah zu lösen?

5. Um approximativ wie viele Fälle dürfte es sich in Nordrhein-Westfalen handeln, bei denen die zuvor dargestellte Problemkonstellation gegeben ist? (Daten in absoluten Zahlen erbeten, falls nicht bereits durch die Behandlung der analog erwähnten Einkommensteuerfälle in der Finanzverwaltung bekannt oder herzuleiten, bitte Erkenntnisse bei anderen öffentlichen Stellen abfragen).

Angela Freimuth
Ralf Witzel

07.03.2023

Antwort

der Landesregierung

auf die Kleine Anfrage 1271 vom 6. Februar 2023
der Abgeordneten Angela Freimuth und Ralf Witzel FDP
Drucksache 18/2844

Bemessung des tatsächlichen Marktwertes von Immobilien im Grundsteuermodell – Werden zahlreiche Eigentümer von älteren Gebäuden durch die neue Grundsteuer un- verhältnismäßig benachteiligt?

Vorbemerkung der Kleinen Anfrage

Die Landesregierung in Nordrhein-Westfalen hat bei der neuen Grundsteuer im Gegensatz zu verschiedenen anderen westdeutschen Landesregierungen die Länderöffnungsklausel leider nicht genutzt. Die FDP hat für diese Option seit langem geworben und das aktuell gültige „Scholz-Modell“ massiv kritisiert. Einen Gesetzesentwurf der FDP-Landtagsfraktion für ein einfaches, transparentes, flächenbasiertes Grundsteuermodell hat die schwarz-grüne Koalition abgelehnt.

Das Scholz-Modell bedingt eine unnötig komplizierte (weil von vielen Faktoren bestimmte) Berechnungsweise für die neue Grundsteuerermittlung. Das Modell ist für die Bürger wenig transparent und planungssicher und mit hohem bürokratischem Aufwand verbunden. Der Anspruch des Scholz-Modells soll es sein, durch die im Rahmen der Grundsteuererklärung abgefragten Informationen den Wert der Immobilien möglichst genau und marktgerecht zu bemessen. Diese Fragestellung ist im Scholz-Modell von großer Relevanz, denn das Bundesverfassungsgericht hatte das alte Bemessungsverfahren für die Grundsteuer als verfassungswidrig eingestuft, da dieses zwangsläufig im Zeitablauf in zunehmendem Umfang zu Ungleichbehandlungen durch Wertverzerrungen führte. Zwar verlangt das Bundesverfassungsgericht ausdrücklich kein wertbasiertes Modell, aber wenn sich die Politik zu dessen Einführung entscheidet, dann müssen dessen Berechnungsergebnisse auch Marktgegebenheiten möglichst genau entsprechen.

Ein zur Bemessung des tatsächlichen Marktwerts einer Immobilie wichtiger Faktor ist die Restnutzungsdauer. Gemäß § 253 Grundsteuer-Reformgesetz wird die Restnutzungsdauer grundsätzlich definiert als der Unterschiedsbetrag zwischen der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer, die sich aus Anlage 38 ergibt, und dem Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag. Gemäß der vorgenannten Anlage 38 beträgt etwa die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer eines Ein- oder Mehrfamilienhauses 80 Jahre. Wurde ein Gebäude zum Beispiel im Jahr 2000 erbaut, dann wird zur Bemessung der Grundsteuer somit im Jahr 2023 eine Restnutzungsdauer von 57 Jahren unterstellt. Die Restnutzungsdauer eines Gebäudes, das noch benutzbar ist, beträgt allerdings gemäß § 253 Grundsteuer-Reformgesetz mindestens 30 % der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer. Demnach unterstellt das Grundsteuer-Reformgesetz für

Datum des Originals: 07.03.2023/Ausgegeben: 13.03.2023

alle vor 1964 erbauten Gebäude, welche nicht im Sinne des Grundsteuer-Reformgesetz kernsaniert wurden, unabhängig vom tatsächlichen Zustand eine identische Restnutzungsdauer von 24 Jahren.

Die Bestimmung der Restnutzungsdauer ist auch in anderen Bereichen des Steuerrechts relevant, insbesondere bei der Berechnung der steuerlichen Abschreibung eines Gebäudes im Rahmen der Einkommensteuer. Bei den nach 1925 erbauten Gebäuden unterstellt der Gesetzgeber in § 7 EStG eine Restnutzungsdauer von 50 Jahren bzw. eine Abschreibung von 2 % und bei den vor 1925 erbauten Gebäuden eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren bzw. eine Abschreibung von 2,5 %. Beträgt die tatsächliche Restnutzungsdauer allerdings weniger als 50 bzw. 40 Jahre, so kann eine Abschreibung anhand der tatsächlichen Restnutzungsdauer vorgenommen werden. Der Bundesfinanzhof hat mit Urteil vom 28. Juli 2021 (Aktenzeichen IX R 25/19) zudem entschieden, dass der Steuerpflichtige sich zur Darlegung der verkürzten tatsächlichen Nutzungsdauer eines zur Einkünfteerzielung genutzten Gebäudes (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG) jeder Darlegungsmethode bedienen kann, die im Einzelfall zur Führung des erforderlichen Nachweises geeignet erscheint. In der Regel erfolgt ein solcher Nachweis in Form eines Sachverständigengutachtens.

Stellt eine sachverständige Person für eine vermietete Immobilie eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren fest, so kann der Eigentümer im Rahmen der Einkommensteuer eine Abschreibung in Höhe von 5 % geltend machen.

Es stellt sich nunmehr die Frage, ob bei Vorliegen eines im Rahmen der Einkommensteuer akzeptierten Nachweises über die tatsächliche Restnutzungsdauer dieser Nachweis auch im Rahmen der Grundsteuerbemessung akzeptiert wird. Dies ist vor allem für Eigentümerinnen und Eigentümer von vor 1964 erbauten Immobilien von Relevanz, da deren tatsächliche Restnutzungsdauer unterhalb der in § 253 Grundsteuer-Reformgesetz unterstellten Mindestwert von 24 Jahren liegen kann und die deshalb mit einer unangemessen hohen Grundsteuerbelastung rechnen müssen.

Die FDP-Landtagsfraktion hält eine überzeugende Klärung dieser Fachfrage für den Bestand des aktuellen Grundsteuermodells und die dagegen gerichteten Rechtsmittel für bedeutsam.

Der Minister der Finanzen hat die Kleine Anfrage 1271 mit Schreiben vom 7. März 2023 namens der Landesregierung beantwortet.

1. *Auf welchem Wege können Immobilieneigentümer im Rahmen der Grundsteuer mit Erfolgsaussicht eine Restnutzungsdauer von unter 24 Jahren geltend machen, wenn die tatsächliche Restnutzungsdauer mit einer geeigneten Darlegungsmethode im Sinne des Urteils des BFH vom 28. Juli 2021 nachgewiesen wird?*

Der Gesetzgeber hat den Eigentümerinnen und Eigentümer ohne jeglichen Rückgriff auf die bei der Ertragsteuer geltenden Regelungen einen einfachen geeigneten Weg und damit eine sichere gesetzliche Grundlage in §§ 253 Abs. 2 Satz 6, 259 Abs. 5 Satz 5 des Bewertungsgesetzes zur Berücksichtigung der tatsächlichen Restnutzungsdauer eingeräumt. Danach ist die tatsächliche Restnutzungsdauer anzusetzen, wenn eine Abbruchverpflichtung besteht.

Das BFH-Urteil vom 28. Juli 2021 ist zur Einkommensteuer ergangen und kann nicht auf die gesetzlichen Regelungen der Grundsteuer übertragen werden, zumal dem Gesetzgeber vom Bundesverfassungsgericht bei der Grundsteuer eine große Typisierungsbefugnis zugebilligt wurde.

2. ***Sofern die Landesregierung in Frage 1 adäquate Möglichkeiten der Geltendmachung verneint: Wie bewertet der Finanzminister bzw. die Landesregierung die dann unverhältnismäßig hohe Grundsteuerbelastung von Immobilieneigentümern von Gebäuden mit einer nachgewiesenen tatsächlichen Restnutzungsdauer von weniger als 24 Jahren politisch sowie rechtlich?***

Da die Frage 1 bejaht wurde, entfällt die Antwort auf Frage 2.

3. ***Sofern die Landesregierung in Frage 1 adäquate Möglichkeiten der Geltendmachung verneint: Wie bewertet der Finanzminister bzw. die Landesregierung die für Steuerzahlerinnen und Steuerzahler (nachteilige) Ungleichbehandlung bei der Berechnung der Restnutzungsdauer im Rahmen der Einkommensteuer sowie im Rahmen der Grundsteuer politisch sowie rechtlich?***

Da die Frage 1 bejaht wurde, entfällt die Antwort auf Frage 3.

4. ***Welche konkreten Prüfungen, Maßnahmen oder sonstigen Veranlassungen hat der Finanzminister bereits getätigt, um die zuvor dargestellte Problematik sachgerecht zu erfassen und im nordrhein-westfälischen Grundsteuerrecht zeitnah zu lösen?***

Die in Frage 4 dargestellte Problematik ist – wie die vorstehenden Antworten zeigen – nicht existent.

5. ***Um approximativ wie viele Fälle dürfte es sich in Nordrhein-Westfalen handeln, bei denen die zuvor dargestellte Problemkonstellation gegeben ist? (Daten in absoluten Zahlen erbeten, falls nicht bereits durch die Behandlung der analog erwähnten Einkommensteuerfälle in der Finanzverwaltung bekannt oder herzuleiten, bitte Erkenntnisse bei anderen öffentlichen Stellen abfragen).***

Die Anzahl ist nicht bekannt und kann auch nicht approximativ ermittelt werden, weil bereits der Fragestellung keine konkrete Hypothese zugrunde liegt.