

02.07.2024

# Änderungsantrag

der Fraktion der CDU und  
der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

zu dem „Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen“

Gesetzentwurf  
der Fraktion der CDU und  
der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN  
Drucksache 18/9242  
Beschlussempfehlung und Bericht des Haushalts- und Finanzausschusses  
Drucksache 18/9759

Die Fraktionen der CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN beantragen, den genannten Gesetzentwurf wie folgt zu ändern:

1. § 1 Absatz 1 wird wie folgt geändert:

- a) Nach Satz 2 wird folgender Satz 3 eingefügt:  
„Die Gemeinde kann für die in Satz 1 Nummer 2 und 3 genannten Grundstücke einen zusammengefassten Hebesatz in identischer Höhe festlegen.“
- b) Der bisherige Satz 3 wird Satz 4.

2. Nach § 1 wird folgender § 2 eingefügt:

## „§ 2 Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts

In Ergänzung zu § 220 des Bewertungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 31 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411) geändert worden ist, ist der niedrigere gemeine Wert anzusetzen, wenn die steuerpflichtige Person oder Personenvereinigung nachweist, dass der nach den Vorschriften des Zweiten Teils des Siebenten Abschnitts des Bewertungsgesetzes ermittelte Grundsteuerwert erheblich von dem gemeinen Wert der wirtschaftlichen Einheit im Feststellungszeitpunkt abweicht. Davon ist auszugehen, wenn der Grundsteuerwert den

Datum des Originals: 02.07.2024/Ausgegeben: 02.07.2024

nachgewiesenen gemeinen Wert um mindestens 40 Prozent übersteigt. § 198 Absatz 1 Satz 2, Absatz 2 und 3 des Bewertungsgesetzes gilt entsprechend. § 227 des Bewertungsgesetzes bleibt unberührt.“

3. Die bisherigen § 2 und § 3 werden zu § 3 und § 4.

### **Begründung:**

#### **Zu Nummer 1**

Zu Buchstabe a) (§ 1 Absatz 1 Satz 3)

Mit dem zusätzlich eingefügten Satz 3 soll klargestellt werden, dass die Kommunen zwischen einem einheitlichen Hebesatz beim Grundvermögen und einer Differenzierungsmöglichkeit zwischen jeweils einheitlichen Hebesätzen für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke wählen können. Damit wird die den Gemeinden eingeräumte Option einer Hebesatzdifferenzierung hervorgehoben.

Darüber hinaus wird jedoch auch ausdrücklich geregelt, dass die Gemeinde den Beschluss über die Hebesätze für die in Satz 1 Nummer 2 und 3 genannten Grundstücke zusammenfassen kann. Dies entspricht dann dem geltenden Bundesrecht. Im Falle der Festlegung eines identischen Hebesatzes beim Grundvermögen bedarf es keiner näheren Begründung, weil die Kommune der durch den Bundesgesetzgeber getroffenen Belastungsentscheidung folgt.

#### **Zu Nummer 2**

Zu § 2

Die Vorschrift ergänzt für die wirtschaftlichen Einheiten des Grundbesitzes in Nordrhein-Westfalen die Bundesregelung des § 220 des Bewertungsgesetzes um die Möglichkeit des Nachweises des niedrigeren gemeinen Werts.

Mit Beschlüssen vom 27. Mai 2024 (II B 78/23 (AdV) und II B 79/23 (AdV) in zwei Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes (Aussetzung der Vollziehung) im Wege der verfassungskonformen Auslegung der Regelungen des Bewertungsgesetzes entschieden hat, dass Steuerpflichtige im Einzelfall unter bestimmten Bedingungen die Möglichkeit haben müssen, einen unter dem festgestellten Grundsteuerwert liegenden Wert ihres Grundstücks nachzuweisen.

Nach der Rechtsauffassung des Bundesfinanzhofs gebietet das Übermaßverbot in Einzelfällen einen niedrigeren gemeinen Wert anzusetzen, sofern dieser nachgewiesen wurde. Nur wenn zur Abwendung eines Verstoßes gegen das Übermaßverbot die Möglichkeit einer verfassungskonformen Auslegung der Bewertungsvorschriften oder einer Billigkeitsmaßnahme bestehe, seien die pauschalierenden und typisierenden Bewertungsvorschriften nicht verfassungswidrig. Das Übermaßverbot kann insbesondere dann verletzt sein, wenn sich der nach den §§ 218 ff. BewG festgestellte Grundsteuerwert als erheblich über das normale Maß hinausgehend erweist. Nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs setzt dies regelmäßig voraus, dass der vom Finanzamt festgestellte Grundsteuerwert den nachgewiesenen niedrigeren gemeinen Wert um 40 % oder mehr übersteigt.

Mit dem neuen § 2 wird auf die aktuelle Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs reagiert und eine gesetzliche Nachweismöglichkeit geschaffen.

Durch Satz 1 wird bestimmt, dass in Fällen, in denen der ermittelte Grundsteuerwert den gemeinen Wert der wirtschaftlichen Einheit im Feststellungszeitpunkt erheblich übersteigt, der gemeine Wert anzusetzen ist. Dies setzt aber voraus, dass die steuerpflichtige Person oder Personenvereinigung den tatsächlich niedrigeren gemeinen Wert nachweist.

Satz 2 stellt eine unwiderlegliche Vermutung auf, wann von einem erheblichen Übersteigen auszugehen ist. Zugleich kommt damit zum Ausdruck, welches Ausmaß die Abweichung erreichen muss, um die Möglichkeit eines abweichenden Wertansatzes zu eröffnen.

Zur Form des Nachweises wird über den Verweis auf § 198 BewG durch den Satz 3 bestimmt, dass für den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts grundsätzlich die auf Grund des § 199 Absatz 1 des Baugesetzbuchs erlassenen Vorschriften gelten. Als Nachweis des tatsächlich niedrigeren gemeinen Werts kann regelmäßig ein Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs oder von Personen, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Grundstücken bestellt oder zertifiziert worden sind, dienen. Ferner kann als Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts ein im gewöhnlichen Geschäftsverkehr innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt zustande gekommener Kaufpreis über das zu bewertende Grundstück dienen, wenn die maßgeblichen Verhältnisse hierfür gegenüber den Verhältnissen am Hauptfeststellungszeitpunkt unverändert sind.

Satz 4 stellt durch den Verweis auf § 227 BewG klar, dass auch bei dem Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts die Wertverhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen sind.

### **Zu Nummer 3**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung.

Thorsten Schick	Wibke Brems
Matthias Kerkhoff	Verena Schäffer
Klaus Vossemer	Mehrdad Mostofizadeh
Olaf Lehne	Dr. Julia Höller
	Simon Rock

und Fraktion

und Fraktion