



## **Gesetzentwurf**

der Fraktion der FDP

### **Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung des Grundsteuermodells nach dem sog. Flächen-Faktor-Verfahren**

#### **A. Problem**

Nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12 – zur Unvereinbarkeit der bisherigen Feststellungspraxis von Einheitswerten als Grundlage für die Erhebung der Grundsteuer mit dem allgemeinen Gleichheitssatz Art. 3 Abs. 1 des Grundgesetzes (GG) darf die Grundsteuer in Deutschland nur noch bis zum 31. Dezember 2024 nach dem bisherigen Verfahren erhoben werden. In Folge des Urteils hat der Bundesgesetzgeber mit dem Grundsteuer-Reformgesetz (GrStRefG) vom 26. November 2019 eine Neuregelung beschlossen. Nach dieser Neuregelung wird die Grundsteuer ab dem 1. Januar 2025 nach dem vom ehemaligen Finanzminister Olaf Scholz maßgeblich entwickelten wertbasierten Grundsteuermodell des Bundes („Scholz-Modell“) erhoben, sofern die Bundesländer keine abweichenden eigenen Grundsteuermodelle umsetzen.

Im April 2020 hat sich die schleswig-holsteinische Landesregierung gegen eine Nutzung der Länderöffnungsklausel und damit für die Umsetzung des „Scholz-Modells“ entschieden (Umdruck 19/3842).

Problematisch an diesem „Scholz-Modell“ ist insbesondere die dem Modell innewohnende Wertdynamik, die bei absehbar weiter steigenden Immobilienpreisen sehr wahrscheinlich zu einer immer höheren Grundsteuerbelastung sowohl für Mieterinnen und Mieter als auch für selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer sowie die Betriebe in Schleswig-Holstein führen wird. Hintergrund ist, dass im „Scholz-Modell“ das Grundvermögen als zentrale Bemessungsgrundlage in

einem bürokratischen Verfahren in Anlehnung an die Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) alle sieben Jahre neu bewertet wird. Bei steigenden Immobilienwerten folgt dann mit jeder dieser turnusmäßigen Neubewertung eine automatische Steuererhöhung, sofern die Kommunen nicht mit aktiven Hebesatzsenkungen freiwillig gegensteuern sollten. Einen dauerhaften Ausweg aus dieser Steuererhöhungsspirale bietet nur ein landeseigenes flächenbasiertes Grundsteuermodell, bei dem sich der Grundsteuerwert hauptsächlich über konstante Grund- und Gebäudeflächen und nicht über fortlaufend steigende Boden- und Verkehrswerte bestimmt.

Darüber hinaus sieht das „Scholz-Modell“ einen klageanfälligen, politisch motivierten Steuer-rabatt in § 15 Abs. 4 Grundsteuergesetz vor. Das gefährdet die rechtssichere Erhebung dieses wichtigen kommunalen Steuerertrags. Der vorgesehene Steuerrabatt für Genossenschaftswohnungen würde dazu führen, dass bei einem Wohnblock mit teilweise genossenschaftlichen und teilweise privat vermieteten Wohnungen die Bewohnerinnen und Bewohner in derselben Wohnlage in identisch großen und baugleichen Wohnungen eine unterschiedlich hohe Grundsteuerlast tragen müssten. Die Einnahmen aus der Grundsteuer dienen im Kern jedoch der Bereitstellung der öffentlichen kommunalen Infrastruktur. Es gibt keinen plausiblen Grund, warum die Bürgerinnen und Bürger diese Infrastruktur in identischer Wohnlage nur in Abhängigkeit der Besitzstruktur ihrer bewohnten Immobilie in unterschiedlichem Umfang nutzen – und bezahlen – sollten.

Eine solche Differenzierung ist nach den vom Bundesverfassungsgericht in seiner Entscheidung vom 10.04.2018 (1 BvR 889/12) aufgestellten Grundsätzen als Verstoß gegen Art. 3 GG zu werten. Durch den Rabatt, der allein an eine unterschiedliche Eigentümerstruktur am Gebäude anknüpft, wird eine sachlich nicht gerechtfertigte, verfassungswidrige ungleiche Bewertung gleicher Vermögensgegenstände erzeugt. Darüber hinaus bewirkt der Rabatt automatisch für die rabattlosen Wohnungen in einem Stadtgebiet eine anteilige Grundsteuererhöhung, die notwendig wird um das geplante Gesamtgrundsteueraufkommen zu erzielen.

## **B. Lösung**

Das Land Schleswig-Holstein macht von der Länderöffnungsklausel Gebrauch und führt ein flächenbasiertes Grundsteuermodell mit korrigierenden Lagefaktoren in Anlehnung an das sogenannte Flächen-Faktor-Verfahren des hessischen Grundsteuergesetzes (HGrStG) ein. Die Möglichkeit besteht, da durch das Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes (Art. 72, 105 und 125b) vom 15. November 2019 dem Bund durch Art. 105 Abs. 2 Satz 1 GG zwar die konkurrierende Gesetzgebungsbefugnis über die Grundsteuer zugewiesen wurde. Zugleich wurde den Ländern durch Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7, 125b Abs. 3 GG aber auch die umfassende Befugnis eingeräumt, die Grundsteuer im Rahmen einer Länderöffnungsklausel abweichend vom Bundesrecht landesgesetzlich zu regeln.

Zur Neuregelung der Grundsteuer in Schleswig-Holstein unter sachgerechter Nutzung dieser Länderöffnungsklausel und zur Umsetzung eines flächenbasierten Grundsteuermodells wird analog zum hessischen Grundsteuergesetz (HGrStG)

- a) für die Grundsteuer B (Bewertung des Grundvermögens) eine landesgesetzliche Regelung nach dem sogenannten Flächen-Faktor-Verfahren – abweichend vom ansonsten bundesrechtlichen Automatismus – getroffen und
- b) die Grundsteuer C für baureife Grundstücke in Anlehnung an die Vorschriften des Bundes mit größerem Entscheidungsspielraum für die Kommunen landesgesetzlich geregelt.

Die bundesgesetzlichen Regelungen zur Grundsteuer A für land- und forstwirtschaftliches Vermögen finden in Schleswig-Holstein uneingeschränkt Anwendung.

### **C. Alternativen**

Der Verzicht auf eine Nutzung der Länderöffnungsklausel zur Umsetzung einer eigenen landesrechtlichen Regelung und die damit verbundene Umsetzung des „Scholz-Modells“ wäre nicht ratsam, da die Nutzung der Länderöffnungsklausel dazu dient, die unter Abschnitt A aufgeführten und mit den bundesrechtlichen Regelungen verbundenen Nachteile zu vermeiden.

### **D. Kosten**

Das Grundsteuermodell nach dem hessischen Flächen-Faktor-Verfahren ist im Vergleich zum Grundsteuermodell des Bundes deutlich weniger komplex. Es stellt im Wesentlichen auf die Grundstücks- und Gebäudefläche ab. Die dafür erforderlichen Daten werden im Rahmen der bereits angelaufenen und deutlich umfangreicheren Umsetzung des Bundesmodells ohnehin abgefragt und abgeglichen. Die bisher geleistete Vorarbeit ist mithin nicht hinfällig, auch wenn ein Teil der erhobenen Daten am Ende nicht benötigt wird.

Die Umsetzung des Flächen-Faktor-Verfahrens wäre in der Umsetzung ressourcenschonender, weil Personal eingespart und bürokratische Hürden abgebaut würden.

Bei der Implementierung des Flächen-Faktor-Verfahrens hat der hessische Finanzminister anderen Bundesländern frühzeitig eine Kooperation, insbesondere auch in IT-Fragen, angeboten. Unter Nutzung dieser Synergien ist im Vergleich zu Anwendung des Bundesmodells bei der Ersterhebung, aber auch den Nachfolgeerhebungen mit geringeren Bürokratiekosten zu rechnen.

## **Grundsteuergesetz Schleswig-Holstein (GrStG S-H)**

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

Dieses Gesetz gilt für wirtschaftliche Einheiten des Grundvermögens (Grundstücke) nach den §§ 2, 218 Satz 1 Nr. 2 und Satz 3 in Verbindung mit § 99 Abs. 1 Nr. 1, sowie den §§ 243 und 244 des Bewertungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl I S. 230), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2021 (BGBl I S. 2931), in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] geltenden Fassung.

### **§ 2**

#### **Abweichende Regelungen vom Grundsteuergesetz, der Anwendung des Bewertungsgesetzes, der Abgabenordnung und des Finanzverwaltungsgesetzes**

(1) Es gelten

1. § 3 anstelle des § 10 des Grundsteuergesetzes,
  2. die §§ 4, 5 und 7 anstelle des § 13 des Grundsteuergesetzes,
  3. § 6 anstelle des § 15 Abs. 1 und 5 des Grundsteuergesetzes,
  4. § 8 anstelle der §§ 16 und 36 des Grundsteuergesetzes,
  5. § 9 anstelle des § 17 des Grundsteuergesetzes,
  6. § 10 anstelle des § 18 des Grundsteuergesetzes,
  7. § 11 anstelle des § 20 des Grundsteuergesetzes,
  8. § 12 anstelle des § 17 Abs. 4, § 18 Abs. 4, § 20 Abs. 3 und § 21 des Grundsteuergesetzes und
  9. § 13 anstelle des § 25 Abs. 5 des Grundsteuergesetzes
- vom 7. August 1973 (BGBl I S. 965), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2021 (BGBl I S. 2931), in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] geltenden Fassung.

(2) Die allgemeinen Bewertungsvorschriften der §§ 2 bis 16 des Bewertungsgesetzes in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] geltenden Fassung sind anwendbar, soweit sie zur Anwendung dieses Gesetzes erforderlich sind. Bei der Anwendung von § 2 des Bewertungsgesetzes in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] geltenden Fassung kommen mehrere Wirtschaftsgüter als eine wirtschaftliche Einheit nur insoweit in Betracht, als sie im Gebiet derselben Gemeinde nach § 5 der Gemeindeordnung für das Land Schleswig-Holstein (GO S-H) belegen sind.

(3) Für Zwecke dieses Gesetzes sind die besonderen Bewertungsvorschriften und Schlussbestimmungen nach

1. § 218 Satz 1 Nr. 2 und Satz 3 in Verbindung mit § 99 Abs. 1 Nr. 1,
  2. den §§ 243 bis 246 und 248,
  3. § 249 Abs. 5, 6 und 10 und
  4. § 266 Abs. 3 und 5
- des Bewertungsgesetzes in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] geltenden Fassung entsprechend anwendbar.

(4) Die §§ 228 und 229 des Bewertungsgesetzes in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] geltenden Fassung gelten für die Festsetzung von Steuermessbeträgen nach diesem Gesetz entsprechend mit der Maßgabe, dass

1. die Aufforderung zur Abgabe der Erklärung nach § 228 Abs. 1 Satz 3 des Bewertungsgesetzes in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] geltenden Fassung durch das Ministerium der Finanzen durch öffentliche Bekanntmachung erfolgen kann; es kann die Befugnis durch Erlass auf nachgeordnete Dienststellen übertragen,
2. in den Fällen des § 228 Abs. 4 des Bewertungsgesetzes in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] geltenden Fassung an die Stelle des für die gesonderte Feststellung zuständigen Finanzamts das für die Festsetzung des Steuermessbetrags zuständige Finanzamt tritt.

Das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 13 des Grundgesetzes) wird durch die Befugnis für örtliche Erhebungen über die Bewertungsgrundlagen nach § 229 Abs. 2 Satz 1 des Bewertungsgesetzes in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] geltenden Fassung eingeschränkt.

(5) Für Handlungen und Entscheidungen der Landesfinanzbehörden im Zusammenhang mit den Regelungen dieses Gesetzes gelten die Vorschriften

1. der Abgabenordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 2002 (BGBl. I S. 3866; 2003 I S. 61), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2154), entsprechend mit der Maßgabe, dass in den Fällen des § 182 Abs. 2 Satz 1 der Abgabenordnung an die Stelle des Feststellungsbescheides über einen Grundsteuerwert der Feststellungsbescheid über einen Steuermessbetrag tritt,
2. des Finanzverwaltungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. April 2006 (BGBl. I S. 846, 1202), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2056), entsprechend, soweit dieses Gesetz keine abweichende Regelung enthält.

### **§ 3**

#### **Steuerschuldner**

*-ersetzt §10 des Grundsteuergesetzes-*

(1) Schuldner der Grundsteuer ist derjenige, dem der Steuergegenstand nach § 2 Nr. 2 des Grundsteuergesetzes in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] geltenden Fassung bei der Festsetzung des Steuermessbetrags zuzurechnen ist. Ist der Steuergegenstand mehreren Personen zuzurechnen, so sind sie Gesamtschuldner.

(2) Soweit nichts anderes bestimmt ist, richtet sich die Zurechnung des Steuergegenstands nach § 39 Abs. 1 und 2 Nr. 1 der Abgabenordnung. Im Falle eines Erbbaurechts, eines Wohnungserbbaurechts oder Teilerbbaurechts ist der Steuermessbetrag dem Erbbauberechtigten, im Falle eines Gebäudes auf fremdem Grund und Boden dem Eigentümer des Grund und Bodens zuzurechnen.

**§ 4****Steermessbetrag**

*-ersetzt § 13 des Grundsteuergesetzes-*

(1) Bei der Berechnung der Grundsteuer ist von einem Steermessbetrag auszugehen. Dieser ermittelt sich, indem die Flächenbeträge nach § 5 jeweils mit den Steermesszahlen nach § 6 multipliziert werden, die Summe dieser Produkte (Ausgangsbetrag) wiederum mit dem Faktor nach § 7 multipliziert wird und das daraus resultierende Ergebnis auf volle Euro abgerundet wird.

(2) Ist der Steuergegenstand zum Teil steuerbefreit, wird der Steermessbetrag für den steuerpflichtigen Teil ermittelt und festgesetzt. Ist der Steuergegenstand vollständig steuerbefreit, wird kein Steermessbetrag ermittelt und festgesetzt.

(3) Bei der Ermittlung des Steermessbetrags ist § 2 Abs. 1 und 2 des Bewertungsgesetzes in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] geltenden Fassung sinngemäß anzuwenden. Bei Erbbaurechten ist für das Erbbaurecht und das Erbbaurechtsgrundstück nur ein Steermessbetrag zu ermitteln; dieser entspricht dem Betrag, der festzusetzen wäre, wenn die Belastung mit dem Erbbaurecht nicht bestünde. Satz 2 gilt entsprechend für Wohnungserbbaurechte und Teilerbbaurechte. Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden ist für den Grund und Boden sowie für das Gebäude auf fremdem Grund und Boden nur ein Steermessbetrag zu ermitteln.

**§ 5****Flächenbeträge**

*-ersetzt den § 13 des Grundsteuergesetzes-*

(1) Der Flächenbetrag für den Grund und Boden ist das Produkt aus der Fläche des zum Grundstück gehörenden Grund und Bodens in Quadratmetern und einem Ansatz von 0,04 Euro je Quadratmeter.

(2) Der Flächenbetrag für den zu Wohnzwecken genutzten Teil eines zum Grundstück gehörenden benutzbaren Gebäudes nach § 248 Bewertungsgesetz in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] geltenden Fassung ist das Produkt aus der Wohnfläche in Quadratmetern und einem Ansatz von 0,50 Euro je Quadratmeter. Nicht genutzte Flächen nach Satz 1, die zuvor zu Wohnzwecken genutzt wurden, gelten bis zu einer Nutzung zu anderen Zwecken weiterhin als zu Wohnzwecken genutzt. Die Vermietung von Wohn- und Schlafräumen zur kurzfristigen Beherbergung von Personen ist kein Wohnzweck. Ein häusliches Arbeitszimmer gilt ungeachtet der ertragsteuerlichen Würdigung als zu Wohnzwecken genutzt. Garagen, die zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen zu dienen bestimmt sind, bleiben außer Ansatz, wenn sie in räumlichem Zusammenhang zum Gebäude oder Gebäudeteil stehen oder wenn sie eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden und ihre Nutzungsfläche 100 Quadratmeter nicht überschreitet. Nebengebäude, die zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen zu dienen bestimmt und von untergeordneter Bedeutung sind, bleiben außer Ansatz, wenn sie in räumlichem Zusammenhang zum Gebäude oder Gebäudeteil stehen oder eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden. Von einer untergeordneten Bedeutung ist auszugehen, wenn die Gebäudefläche jeweils

weniger als 30 Quadratmeter beträgt. Die Nutzungsfläche von Garagen und Nebengebäuden, die nach Satz 5 bis 7 nicht außer Ansatz bleiben, gilt als Wohnfläche im Sinne des Satzes 1.

(3) Der Flächenbetrag für den zu anderen Zwecken als Wohnzwecken genutzten Teil eines zum Grundstück gehörenden benutzbaren Gebäudes nach § 248 Bewertungsgesetz in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] geltenden Fassung ist das Produkt aus der Nutzungsfläche in Quadratmetern und einem Ansatz von 0,50 Euro je Quadratmeter. Nicht genutzte Flächen nach Satz 1, die zuvor zu anderen Zwecken als Wohnzwecken genutzt wurden, gelten bis zu einer Nutzung zu Wohnzwecken weiterhin als zu anderen Zwecken als Wohnzwecken genutzt.

(4) Bei der Berechnung nach den Abs. 1 bis 3 sind für Wohnungseigentum und Teileigentum § 249 Abs. 5 und 6 des Bewertungsgesetzes in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] geltenden Fassung entsprechend anzuwenden. Für Garagenstellplätze und Nebengebäude im Wohnungseigentum gilt Abs. 2 Satz 5 bis 8 entsprechend.

(5) Beträgt die Gebäudefläche der auf einem Grundstück errichteten Gebäude insgesamt weniger als 30 Quadratmeter, bleibt diese für die Ermittlung der Flächenbeträge nach Abs. 1 bis 3 außer Ansatz. Außer Ansatz bleiben auch Gebäude oder Gebäudeteile für den Zivilschutz nach § 245 Bewertungsgesetz in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] geltenden Fassung.

(6) Bei der Anwendung der Abs. 1 bis 5 ist stets von vollen Quadratmetern auszugehen. Hierfür sind Nachkommastellen abzurunden.

## **§ 6**

### **Steuermesszahlen**

*-ersetzt §15 Abs.1 und 5 des Grundsteuergesetzes-*

(1) Die Steuermesszahl für die Flächenbeträge nach § 5 Abs. 1 und 3 beträgt 100 Prozent.

(2) Die Steuermesszahl für den Flächenbetrag nach § 5 Abs. 2 beträgt 70 Prozent. Liegen die Voraussetzungen für einen Teil der Gebäude oder Teile eines Gebäudes vor, so ist die Ermäßigung der Steuermesszahl entsprechend anteilig zu gewähren.

(3) Für Kulturdenkmäler im Sinne des Gesetzes zum Schutz der Denkmale im Lande Schleswig-Holstein (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 30.12.2014 werden die Steuermesszahlen nach den Abs. 1 und 2 für die Flächenbeträge nach § 5 Abs. 2 und 3 auf Antrag um 25 Prozent ermäßigt, wenn die Voraussetzungen zum Veranlagungszeitpunkt vorliegen.

(4) § 15 Abs. 2 bis 5 des Grundsteuergesetzes in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] geltenden Fassung sind nicht anzuwenden.

**§ 7****Faktor**

*-ersetzt § 13 des Grundsteuergesetzes-*

(1) Der Faktor ergibt sich nach folgender Formel:

$$\text{Faktor} = (\text{Bodenrichtwert nach Abs. 2} / \text{durchschnittlicher Bodenrichtwert nach Abs. 3})^{0,3}$$

Der Faktor wird auf zwei Nachkommastellen abgerundet.

(2) Der Bodenrichtwert ist der zum jeweiligen Hauptveranlagungszeitpunkt nach § 8 Abs. 1 Satz 2 ermittelte Bodenrichtwert nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) der Bodenrichtwertzone, in der das Grundstück liegt. Erstreckt sich das Grundstück über mehr als eine Bodenrichtwertzone, wird für jede in einer Bodenrichtwertzone gelegene Grundstücksteilfläche der jeweilige Bodenrichtwert mit dem Quotienten aus der Grundstücksteilfläche und der Fläche des Grundstücks (jeweils in Quadratmetern) multipliziert; die Summe dieser Produkte ist als Bodenrichtwert der wirtschaftlichen Einheit anzusetzen. In deckungsgleichen Bodenrichtwertzonen ist jeweils der niedrigste der Bodenrichtwerte anzusetzen. Für Bodenrichtwertzonen ohne festgestellten Bodenrichtwert (symbolischer Bodenrichtwert) oder wenn für das Grundstück zum jeweiligen Hauptveranlagungszeitpunkt kein Bodenrichtwert für baureifes Land vorliegt, wird der durchschnittliche Bodenrichtwert in der Gemeinde nach Abs. 3 angesetzt. Für bebaute oder bebaubare Grundstücke im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch werden zehn Prozent des durchschnittlichen Bodenrichtwertes nach Abs. 3 angesetzt.

(3) Der durchschnittliche Bodenrichtwert ist der auf den jeweiligen Hauptveranlagungszeitpunkt nach § 8 Abs. 1 Satz 2 ermittelte durchschnittliche Bodenrichtwert in der Gemeinde. Er wird durch die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Schleswig-Holstein aus den bestehenden Bodenrichtwerten für baureifes Land in der jeweiligen Gemeinde zum jeweiligen Hauptveranlagungszeitpunkt als flächengewichteter Mittelwert berechnet und auf volle Euro gerundet. Bei deckungsgleichen Bodenrichtwertzonen ist jeweils der niedrigste der Bodenrichtwerte in die Ermittlung einzubeziehen. Bodenrichtwerte im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch sowie Zonen ohne festgestellten Bodenrichtwert (symbolischer Bodenrichtwert) werden nicht berücksichtigt. Die für alle Gemeinden berechneten durchschnittlichen Bodenrichtwerte werden im amtlichen Anzeiger für das Land Schleswig-Holstein veröffentlicht.

**§ 8****Hauptveranlagung**

*-ersetzt die §§ 16 und 36 Grundsteuergesetz-*

(1) Steuermessbeträge werden erstmalig rückwirkend auf den 1. Januar 2022 und danach in Zeitabständen von vierzehn Jahren jeweils auf den 1. Januar allgemein festgesetzt (Hauptveranlagung). Die in Satz 1 bezeichneten Zeitpunkte sind Hauptveranlagungszeitpunkte. Der Zeitraum zwischen zwei Hauptveranlagungszeitpunkten ist der Hauptveranlagungszeitraum. Der Hauptveranlagung werden die Verhältnisse zum Hauptveranlagungszeitpunkt zugrunde gelegt.



(2) Die bei einer Hauptveranlagung festgesetzten Steuermessbeträge gelten vorbehaltlich der §§ 9 und 11 von dem Kalenderjahr an, das ein Jahr nach dem Hauptveranlagungszeitpunkt beginnt, frühestens vom Kalenderjahr 2025 an. Die durch Hauptveranlagung festgesetzten Steuermessbeträge bleiben unbeschadet der §§ 9 und 11 bis zu dem Zeitpunkt maßgebend, von dem an die Steuermessbeträge der nächsten Hauptveranlagung wirksam werden.

(3) Ist die Festsetzungsfrist nach § 169 Abgabenordnung bereits abgelaufen, kann die Hauptveranlagung unter Zugrundelegung der Verhältnisse vom Hauptveranlagungszeitpunkt mit Wirkung für einen späteren Veranlagungszeitpunkt vorgenommen werden, für den diese Frist noch nicht abgelaufen ist.

## **§ 9**

### **Neuveranlagung**

*-ersetzt § 17 Grundsteuergesetz-*

(1) Der Steuermessbetrag wird neu festgesetzt (Neuveranlagung), wenn

1. während des Hauptveranlagungszeitraumes nach § 8 Abs. 1 Satz 3 Änderungen in den tatsächlichen Verhältnissen eintreten, die sich auf die Höhe des Steuermessbetrages nach § 4 oder auf die Steuerschuldnerschaft nach § 3 auswirken, oder
2. die letzte Veranlagung fehlerhaft ist; § 176 der Abgabenordnung ist hierbei entsprechend anzuwenden; das gilt jedoch nur für Veranlagungszeitpunkte, die vor der Verkündung der maßgeblichen Entscheidung eines obersten Gerichts liegen.

(2) Der Neuveranlagung werden die tatsächlichen Verhältnisse im Neuveranlagungszeitpunkt zugrunde gelegt. Neuveranlagungszeitpunkt ist der Beginn des Kalenderjahres, das auf das Kalenderjahr folgt, in dem die Änderungen eingetreten oder der Fehler dem Finanzamt bekannt geworden ist. Für die Berechnung des Faktors nach § 7 sind die Verhältnisse im Hauptveranlagungszeitpunkt maßgebend.

## **§ 10**

### **Nachveranlagung**

*-ersetzt § 18 des Grundsteuergesetzes-*

(1) Der Steuermessbetrag wird nachträglich festgesetzt (Nachveranlagung), wenn

1. eine wirtschaftliche Einheit neu entsteht oder
2. die Wohnfläche einer wirtschaftlichen Einheit vergrößert oder verkleinert wird oder
3. der Grund für eine Steuerbefreiung des Steuergegenstands weggefallen ist.

(2) Der Nachveranlagung werden die tatsächlichen Verhältnisse im Nachveranlagungszeitpunkt zugrunde gelegt. Nachveranlagungszeitpunkt ist der Beginn des Kalenderjahres, das auf das Kalenderjahr folgt, in dem die wirtschaftliche Einheit neu entstanden oder der Befreiungsgrund weggefallen ist. Für die Berechnung des Faktors nach § 7 sind die Verhältnisse im Hauptveranlagungszeitpunkt maßgebend.

**§ 11****Aufhebung des Steuermessbetrags**

*-ersetzt §20 des Grundsteuergesetzes-*

(1) Der Steuermessbetrag wird aufgehoben, wenn

1. eine wirtschaftliche Einheit wegfällt oder
2. für den gesamten Steuergegenstand nach § 2 Nr. 2 Grundsteuergesetz in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] geltenden Fassung ein Steuerbefreiungsgrund eintritt.

(2) Die Aufhebung erfolgt mit Wirkung vom Beginn des Kalenderjahres, das auf das Kalenderjahr folgt, in dem die wirtschaftliche Einheit weggefallen oder der Befreiungsgrund eingetreten ist.

**§ 12****Gemeinsame Vorschriften zur Neuveranlagung, Nachveranlagung und Aufhebung des Steuermessbetrags**

*-ersetzt §§ 17 Abs.4, 18 Abs. 4, 20 Abs. 3 und 21 Grundsteuergesetz-*

(1) Treten die Voraussetzungen für eine Neuveranlagung, Nachveranlagung oder Aufhebung des Steuermessbetrags während des Zeitraums zwischen dem ersten Hauptveranlagungszeitpunkt nach § 8 Abs. 1 Satz 2, dem 1. Januar 2022 und dem frühesten Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Steuermessbeträge nach § 8 Abs. 2, dem 1. Januar 2025, ein, werden die Neuveranlagung, Nachveranlagung oder Aufhebung des Steuermessbetrags auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Steuermessbeträge vorgenommen.

(2) Sind zu einem nachfolgenden Hauptveranlagungszeitpunkt nach § 8 Abs. 1 Satz 2 tatsächliche Verhältnisse zu berücksichtigen, welche die Voraussetzungen einer Neuveranlagung, Nachveranlagung oder Aufhebung des Steuermessbetrags erfüllen, ist für den Steuermessbetrag eine Neuveranlagung, Nachveranlagung oder Aufhebung anstelle der Hauptveranlagung durchzuführen. Für die Berechnung des Faktors nach § 7 sind dabei die Verhältnisse in diesem Hauptveranlagungszeitpunkt maßgebend.

(3) Bescheide über die Neuveranlagung, Nachveranlagung oder Aufhebung von Steuermessbeträgen können schon vor dem maßgebenden Veranlagungszeitpunkt erteilt werden. Sie sind zu ändern oder aufzuheben, wenn sich bis zu diesem Zeitpunkt Änderungen ergeben, die zu einer abweichenden Festsetzung führen.

(4) Ist die Festsetzungsfrist nach § 169 der Abgabenordnung bereits abgelaufen, können die Neuveranlagung, Nachveranlagung oder Aufhebung unter Zugrundelegung der Verhältnisse vom Hauptveranlagungszeitpunkt mit Wirkung für einen späteren Veranlagungszeitpunkt vorgenommen werden, für den diese Frist noch nicht abgelaufen ist.

**§ 13****Hebesatz für baureife Grundstücke**

*-ersetzt § 25 Abs. 5 Grundsteuergesetz-*

(1) Die Gemeinde kann aus städtebaulichen Gründen baureife Grundstücke als besondere Grundstücksgruppe innerhalb der unbebauten Grundstücke im Sinne des § 246 des Bewertungsgesetzes in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] geltenden Fassung bestimmen und hierfür einen gesonderten Hebesatz festsetzen oder mehrere, nach der Dauer der Baureife der Grundstücke abgestufte, gesonderte Hebesätze festsetzen. Für die Dauer der Baureife bleiben Zeiträume vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] unberücksichtigt.

(2) Als städtebauliche Gründe im Sinne des Abs. 1 Satz 1 kommen insbesondere die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen oder die Stärkung der Innenentwicklung in Betracht.

(3) Baureife Grundstücke im Sinne des Abs. 1 Satz 1 sind unbebaute Grundstücke nach § 246 des Bewertungsgesetzes in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] geltenden Fassung, die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden könnten. Eine erforderliche, aber noch nicht erteilte Baugenehmigung sowie zivilrechtliche Gründe, die einer sofortigen Bebauung entgegenstehen, sind unbeachtlich.

(4) Die Gemeinde hat den gesonderten Hebesatz oder die gesonderten Hebesätze nach Abs. 1 Satz 1 auf einen bestimmten Gemeindeteil zu beschränken, wenn nur für diesen Gemeindeteil die städtebaulichen Gründe vorliegen. Der Gemeindeteil muss mindestens 10 Prozent der Siedlungsfläche umfassen und in ihm müssen mehrere baureife Grundstücke belegen sein.

(5) Die genaue Bezeichnung der baureifen Grundstücke, deren Lage sowie das Gemeindegebiet, auf das sich der gesonderte Hebesatz oder die gesonderten Hebesätze beziehen, sind jeweils nach den Verhältnissen zu Beginn eines Kalenderjahres von der Gemeinde zu bestimmen, in einer Karte nachzuweisen und öffentlich bekannt zu geben. Die städtebaulichen Erwägungen sind nachvollziehbar darzulegen und die Wahl des Gemeindegebiets, auf das sich der gesonderte Hebesatz oder die gesonderten Hebesätze beziehen sollen, ist zu begründen.

(6) Der gesonderte Hebesatz oder die gesonderten Hebesätze nach Abs. 1 Satz 1 müssen höher sein als der einheitliche Hebesatz für die übrigen in der Gemeinde liegenden Grundstücke, dürfen jedoch das Fünffache des einheitlichen Hebesatzes nicht überschreiten. Die Gemeinde kann eine Karenzzeit bestimmen, innerhalb der ein gesonderter Hebesatz nach Abs. 1 Satz 1 noch nicht gilt, sondern stattdessen der einheitliche Hebesatz für die übrigen in der Gemeinde liegenden Grundstücke.

**§ 14****Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung**

§ 34 des Grundsteuergesetzes in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] geltenden Fassung gilt entsprechend mit der Maßgabe, dass

1. in Abs. 3 Satz 2 an die Stelle des Grundsteuerwerts der Steuermessbetrag und
2. in Abs. 4 an die Stelle der Fortschreibung des Grundsteuerwerts die Festsetzung des Steuermessbetrags tritt.

**§ 15****Rechtsweg und Revisibilität des Landesrechts**

Gegen Entscheidungen der Landesfinanzbehörden nach diesem Gesetz ist der Finanzrechtsweg nach § 57 des Landesjustizgesetzes Schleswig-Holstein vom 17. April 2018 (GVObI. Schl.-H. S. 231, 441) eröffnet. Die Vorschriften der Finanzgerichtsordnung sind entsprechend anzuwenden, soweit dieses Gesetz keine abweichende Regelung enthält. Die Revision an den Bundesfinanzhof kann auch darauf gestützt werden, dass das angefochtene Urteil des Finanzgerichts auf der Verletzung dieses Gesetzes beruhe.

**§ 16****Ermächtigungen**

Die für Finanzen und Bauen zuständigen Ministerien werden ermächtigt, die automatisierte Bereitstellung der für die Ermittlung des Faktors nach § 7 erforderlichen Merkmale durch Verordnung zu koordinieren. § 229 Abs. 5 des Bewertungsgesetzes in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] geltenden Fassung ist insoweit nicht anzuwenden.

**§ 17****Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Christopher Vogt  
und Fraktion