



**N i e d e r s c h r i f t**  
**über die 128. - öffentliche - Sitzung**  
**des Ausschusses für Haushalt und Finanzen**  
**am 16. Juni 2021**  
**Hannover, Landtagsgebäude**

Tagesordnung:

Seite:

**1. Vorlage**

Vorlage 376 (MWK) - Hochbaumaßnahmen des Landes; Haushaltsplan 2021,  
Einzelplan 06, Kapitel 0604, Titelgruppe 80 - 83,  
Stiftung Universität Göttingen - Universitätsmedizin  
Sanierung der AWT-Anlage..... 5

**2. a) Entwurf eines Niedersächsischen Grundsteuergesetzes**

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion der CDU - [Drs. 18/8995](#)

**b) Steuerungeheuer bezwingen - Grundsteuer B abschaffen!**

Antrag der Fraktion der AfD - [Drs. 18/3644](#)

**c) Grundsteuer erhalten - Gerechtigkeit wahren - Kommunen unterstützen**

Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - [Drs. 18/3845](#)

**d) Für ein smartes Steuersystem: Niedersachsen verdient ein einfaches und  
gerechtes Flächenmodell bei der Grundsteuer**

Antrag der Fraktion der FDP - [Drs. 18/9068](#)

*Fortsetzung der Beratung*..... 7

**Anwesend:**

## Ausschussmitglieder:

1. Abg. Stefan Wenzel (GRÜNE), Vorsitzender
2. Abg. Markus Brinkmann (SPD)
3. Abg. Frauke Heiligenstadt (SPD)
4. Abg. Tobias Heilmann (SPD)
5. Abg. Frank Henning (SPD)
6. Abg. Alptekin Kirci (SPD)
7. Abg. Guido Pott (i. V. d. Abg. Dörte Liebetruth) (SPD)
8. Abg. Bernd Busemann (i. V. d. Abg. Dr. Stephan Siemer) (CDU)
9. Abg. Christian Fühner (CDU)
10. Abg. Eike Holsten (CDU)
11. Abg. Dr. Marco Mohrmann (CDU)
12. Abg. Jörn Schepelmann (CDU)
13. Abg. Ulf Thiele (CDU)
14. Abg. Christian Grascha (FDP)

## mit beratender Stimme:

15. Abg. Peer Lilienthal (fraktionslos)

## Von der Landtagsverwaltung:

Regierungsrätin Keuneke.

## Vom Gesetzgebungs- und Beratungsdienst:

Ministerialrätin Dr. Schröder.

## Niederschrift:

Regierungsdirektorin Dr. Kresse,  
Beschäftigter Dr. Schmidt-Brücken, Stenografischer Dienst.

**Sitzungsdauer:** 10.18 Uhr bis 13.17 Uhr.

**Außerhalb der Tagesordnung:***Billigung von Niederschriften*

Der **Ausschuss** billigte die Niederschriften über den öffentlichen Teil der 124. Sitzung, über die 125. Sitzung und über den öffentlichen Teil der 126. Sitzung.

\*\*\*



Tagesordnungspunkt 1:

**Vorlage**

**Vorlage 376**

*Hochbaumaßnahmen des Landes; Haushaltsplan 2021, Einzelplan 06, Kapitel 0604, Titelgruppe 80-83, Stiftung Universität Göttingen - Universitätsmedizin - Sanierung der AWT-Anlage*

*Schreiben des MWK vom 08.06.2021*

*Az.: 45-77227-0612 118*

Der **Ausschuss** stimmte der Vorlage ohne Aussprache einstimmig zu.

\*\*\*



Tagesordnungspunkt 2:

a) **Entwurf eines Niedersächsischen Grundsteuergesetzes**

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion der CDU - [Drs. 18/8995](#)

b) **Steuerungeheuer bezwingen - Grundsteuer B abschaffen!**

Antrag der Fraktion der AfD - [Drs. 18/3644](#)

c) **Grundsteuer erhalten - Gerechtigkeit wahren - Kommunen unterstützen**

Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - [Drs. 18/3845](#)

d) **Für ein smartes Steuersystem: Niedersachsen verdient ein einfaches und gerechtes Flächenmodell bei der Grundsteuer**

Antrag der Fraktion der FDP - [Drs. 18/9068](#)

Zu a) direkt überwiesen am 15.04.2021

*federführend: AfHuF*

*mitberatend: AfRuV*

*mitberatend gem. § 28 Abs. 4 GO LT: AfluS*

Zu b) erste Beratung: 49. Plenarsitzung am

16.05.2019

AfHuF

Zu c) direkt überwiesen am 31.05.2019

AfHuF

Zu d) erste Beratung: 108. Sitzung am

30.04.2021

AfHuF

zuletzt behandelt: 127. Sitzung am 02.06.2021  
(Verfahrensfragen)

### Fortsetzung der Beratung

Beratungsgrundlagen:

- *Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD zu a (Vorlage 13)*
- *Änderungsvorschlag der Fraktionen der SPD und der CDU zu a (in der Sitzung als Tischvorlage und inzwischen als Vorlage 14 verteilt)*

MR'in **Dr. Schröder** (GBD) trug eingangs die Vorbemerkung des GBD zum Entwurf eines Niedersächsischen Grundsteuergesetzes (Seite 2 der Vorlage 13) im Sinne der Vorlage vor.

#### § 0/1 - Regelungszweck (neu)

MR'in **Dr. Schröder** (GBD) stellte den Vorschlag des GBD, einen neuen § 0/1 einzufügen, sowie die Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD zu den **Sätzen 1 bis 3** im Sinne der Vorlage 13 vor.

Abg. **Frauke Heiligenstadt** (SPD) und Abg. **Ulf Thiele** (CDU) erklärten sich namens der Koalitionsfraktionen mit den Formulierungsvorschlägen des GBD zu § 0/1 einverstanden.

### Erster Teil - Grundstücke / Grundsteuer B

#### Erstes Kapitel - Ermittlung der Grundsteuer

#### § 1 - Steuergegenstand, Berechnungsformel

*Zu den Absätzen 1 und 2*

MR'in **Dr. Schröder** (GBD) trug die Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD im Sinne der Vorlage 13 vor.

Abg. **Frauke Heiligenstadt** (SPD) erklärte, die Koalitionsfraktionen seien mit den Formulierungsvorschlägen des GBD zu den Absätzen 1 und 2 einverstanden.

*Zu Absatz 3*

Abg. **Ulf Thiele** (CDU) stellte den Änderungsvorschlag der Koalitionsfraktionen zu den **Nrn. 1 und 2** sowie die Begründung im Sinne der Vorlage 14 vor.

MR'in **Dr. Schröder** (GBD) trug sodann die Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD im Sinne der Vorlage 13 vor.

Im Übrigen merkte sie an, dass bei der Zusammenführung des Änderungsvorschlags der Koalitionsfraktionen zu den Nrn. 1 und 2 und der Vorschläge des GBD zur Streichung der einleitenden Formulierung des Absatzes 3 und der Umwandlung der Nrn. 1 und 2 in Sätze 1 und 2 (*Seite 7 der Vorlage 13*) - sollte der Ausschuss beidem

folgen - redaktionelle Folgeänderungen notwendig würden.

Abg. **Ulf Thiele** (CDU) erklärte, die Koalitionsfraktionen seien mit der vom GBD vorgeschlagenen Streichung und der Umwandlung der Nrn. 1 und 2 in Sätze 1 und 2 einverstanden.

Abg. **Frauke Heiligenstadt** (SPD) führte mit Bezug auf die im Zusammenhang mit **Nr. 1** dargestellten grundsätzlichen Anmerkungen des GBD zur verfassungsrechtlichen Diskussion der Bemessungsgrundlage der Grundsteuer (*Seiten 8 bis 16 der Vorlage 13*) aus, bei der Beurteilung der Äquivalenzbeträge als Basis der Grundsteuerbemessung dürfe nicht außer Acht gelassen werden, dass das Bundesverfassungsgericht die an die bisherigen Einheitswerte anknüpfende Ermittlung der Bemessungsgrundlage für verfassungswidrig erklärt habe. Dies sei Ausgangspunkt der Erarbeitung des Gesetzentwurfs gewesen.

Um den tatsächlichen Wert eines Grundstücks gerecht bemessen zu können, wie es ein wertorientiertes Grundsteuermodell erfordere, müssten u. a. Faktoren wie aufstehende Gebäude und deren Alter sowie Größe und Lage des Grundstücks berücksichtigt werden. Deren Ermittlung sei sehr komplex und bringe einen verhältnismäßig hohen Verwaltungsaufwand mit sich.

Ein auf dem Äquivalenzprinzip beruhendes Modell hebe demgegenüber auf die Fläche ab, wobei in der Debatte der verschiedenen Grundsteuermodelle deutlich geworden sei, dass auch eine rein auf der Fläche basierende Bemessung nicht sachgerecht wäre. Daher habe man mit dem vorliegenden Gesetzentwurf das Flächenmodell um den Lagefaktor ergänzt.

Was den Aspekt der Typisierung betreffe, werde auch beim wertbasierten Bundesmodell auf stark typisierende Faktoren zurückgegriffen. Demnach werde zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage u. a. die durchschnittliche Nettokaltmiete zugrunde gelegt, was zu erheblichen Pauschalierungen führen könne. So könne es insbesondere zu einer gleichen Bewertung von Grundstücken in sehr unterschiedlichen großstädtischen Lagen kommen.

Insofern könne eine verfassungsgerichtliche Überprüfung weder des Bundesmodells noch anderer, teils noch stärker typisierender Grundsteuermodelle ausgeschlossen werden. Das lasse auch die Historie der Grundsteuerreform erwarten.

Auch wenn die Nutzenäquivalenz als Belastungsgrund in mancherlei Hinsicht diskutabel sein möge, so müsse bei der Abwägung der verschiedenen Grundsteuermodelle berücksichtigt werden, dass es ein ideales Modell im Sinne einer in jeder Hinsicht einfachen, schnell umsetzbaren und für die Bürgerinnen und Bürger unkomplizierten Regelung nicht gebe. Je einfacher ein Modell ausgestaltet werden solle, umso mehr müsse dieses typisieren. Um dem zu begegnen, sei der relativ einfach zu ermittelnde, aber dennoch differenzierend wirkende Lagefaktor eingeführt worden.

Abg. **Ulf Thiele** (CDU) merkte an, die Frage, wie stark typisiert werden dürfe, sei bei der Entstehung des Gesetzentwurfs sowohl zwischen den Koalitionsfraktionen als auch mit dem MF intensiv diskutiert worden. Unter Berufung auf den verfassungsgerichtlich eingeräumten Einschätzungsspielraum des Gesetzgebers sei man zu dem Schluss gekommen, dass eine praktikable Ausgestaltung des Gesetzentwurfs eine starke Typisierung erforderlich mache, da es ansonsten zu regelmäßigen Anpassungen und Überprüfungen kommen müsste, die weder für die Finanzverwaltung noch für die Steuerpflichtigen leistbar wären.

Zu der im Rahmen der Anhörung aufgeworfenen Frage der Eignung eines auf dem Äquivalenzprinzip fußenden Modells wie dem Fläche-Lage-Modell habe insbesondere Professor Löhr argumentiert, die Lage eines Grundstücks könne keinen Hinweis darauf geben, wie der Nutzen eines Grundstücks an den allgemeinen Gütern der jeweiligen Kommune zu quantifizieren sei. Er, Thiele, habe bereits in der Anhörung kritisiert, dass Professor Löhr dabei auf einen überregionalen Vergleich abgestellt habe und damit aus Sicht der regierungstragenden Fraktionen zu falschen Schlussfolgerungen gekommen sei.

Mit dem Flächen-Lage-Modell werde das Ziel verfolgt, einen Wert zur Bemessung der Grundsteuer anzulegen, der sinnvollerweise bereits erhoben sei und die relative Nutzenäquivalenz innerhalb einer Kommune abbilde. Dabei werde mit dem Bodenrichtwert eines Grundstücks im Verhältnis zum durchschnittlichen Bodenrichtwert der Kommune bewusst kein absoluter Wert, sondern eine Relation herangezogen.

Professor Löhr hingegen habe in seiner Stellungnahme auf absolute Werte abgehoben und diese darüber hinaus auf Landkreisebene betrachtet. Daher seien die Koalitionsfraktionen zu der Auffassung gelangt, dass der u. a. von Professor



Löhr vorgebrachten Kritik nicht zuzustimmen sei; denn sie treffe nicht auf die im Gesetzentwurf vorgesehene Regelung zu, nach der einzelne Bodenrichtwerte innerhalb einer Gemeinde ins Verhältnis zum durchschnittlichen Bodenrichtwert der Kommune gesetzt würden, um so zu einer Gewichtung mit Blick auf die Frage zu kommen, welchen potenziellen Nutzen der einzelne Grundstückseigentümer am allgemeinen kommunalen Leistungsangebot habe.

Insofern habe eine Abwägung stattgefunden, deren Ergebnis erstens gewesen sei, dass man nicht auf neu zu generierende, sondern bereits erhobene Werte zurückgreifen müsse, um die Praktikabilität des Gesetzes zu gewährleisten, und zweitens, dass der Bodenrichtwert eines einzelnen Grundstücks in Relation zum durchschnittlichen Bodenrichtwert der Kommune die Möglichkeit der Nutzung kommunaler Einrichtungen durch den jeweiligen Immobilieneigentümer sehr gut abbilden könne und dies im Regelfall auch tue. Ein Wert, der hierfür besser geeignet sei, existiere aus Sicht der Koalitionsfraktionen nicht.

Abg. **Christian Grascha** (FDP) wies darauf hin, dass es neben der politischen Debatte über das zu wählende Grundsteuermodell jetzt insbesondere um die Frage gehe, inwieweit juristische Risiken minimiert werden könnten. Diese werde man nicht ganz ausschließen können, da hier in weiten Teilen Neuland betreten werde.

Auch wenn das von den Koalitionsfraktionen angestrebte Flächen-Lage-Modell gegenüber dem Bundesmodell zu bevorzugen sei, handele es sich dabei offenkundig um eine Art Mischmodell, das insofern größere verfassungsrechtliche Risiken aufweise als ein reines, von der FDP-Fraktion favorisiertes Flächenmodell.

Abg. **Stefan Wenzel** (GRÜNE) gab zu bedenken, dass der Belastungsgrund der Nutzenäquivalenz als Ausprägung des Äquivalenzprinzips, das dem Gesetzentwurf zugrunde liege, in erheblichem Maße davon abhängig sei, wie viele Personen ein Grundstück nutzten und welche gemeindlichen Leistungen sie in Anspruch nähmen. Dies werde im Flächen-Lage-Modell nicht abgebildet. Zudem werde die Finanzierung bestimmter kommunaler Leistungen bereits durch Gebühren und Beiträge abgedeckt.

Die Nutzenäquivalenz zugrunde zu legen, erfordere mithin eine Erhebung der Anzahl der Nutzerinnen und Nutzer eines Grundstücks. Dies würde

zwar einen enormen Verwaltungsaufwand bedeuten. Diese Daten nicht einzubeziehen, würde allerdings zu einer relativ willkürlichen Bemessung der Nutzung kommunaler Infrastruktur führen.

Es stelle sich die Frage, warum stattdessen nicht auf den Bodenwert abgestellt werde. Die von den Gutachterausschüssen in einem regelmäßigen und anerkannten Verfahren ermittelten Bodenrichtwerte hätten den Vorteil, dass sie bereits als Datengrundlage zur Verfügung stünden, u. a. zumindest zum Teil den Wert eines aufstehenden Gebäudes abbildeten und zudem eine kleinteilige Abbildung ermöglichten. Damit würde auch eine potenzielle Gleichbewertung von Grundstücken in unterschiedlichen großstädtischen Lagen, auf die die Abg. Heiligenstadt hingewiesen habe, vermieden.

Der mit dem Gesetzentwurf eingeführte Lagefaktor sei möglicherweise zu grob, um unterschiedliche Lagen innerhalb einer Kommune sachgerecht abzubilden.

Abg. **Frauke Heiligenstadt** (SPD) entgegnete, dadurch, dass der Lagefaktor die Bodenrichtwerte einzelner Grundstücke im Verhältnis zum durchschnittlichen Bodenrichtwert der jeweiligen Kommune berücksichtige, könne davon ausgegangen werden, dass sich auch für unterschiedliche großstädtische Lagen unterschiedliche Äquivalenzbeträge ergäben.

Das Argument, das Ausmaß der Nutzung kommunaler Infrastruktur hänge von der Höhe der Anzahl der Nutzer eines Grundstücks ab, sei zwar grundsätzlich nachvollziehbar. Jedoch werde mit der Nutzenäquivalenz gerade nicht auf die tatsächliche Nutzung, sondern auf die Nutzungsmöglichkeit abgestellt. Hinzu komme, dass sich, sollte sich im Falle von Wohnnutzung eines Grundstücks die Anzahl der Bewohner des Grundstücks im Laufe der Zeit ändern, dadurch nicht der Ausgangsbetrag für die Bemessung der Grundsteuer ändere.

Überdies berücksichtige auch ein Bodenwertmodell wie das baden-württembergische nur den Bodenrichtwert und die Fläche des jeweiligen Grundstücks, nicht aber die Anzahl der Personen, die das Grundstück nutzten, und bilde die Nutzung kommunaler Infrastruktur nur unzureichend ab. Der in diesem Modell herangezogene Wert des Grund und Bodens sei zwar ein möglicher Parameter für die Bemessung der Grundsteuer. Allerdings sei fraglich, ob er für eine verteilungs-

gerechte Gesamtbewertung von Grundstücken hinreichend sei.

Abg. **Ulf Thiele** (CDU) führte aus, entscheidend für die Frage der Nutzenäquivalenz sei, dass durch die Grundsteuer gerade nicht diejenigen kommunalen Dienstleistungen und Infrastrukturen finanziert würden, die - zumeist kostendeckend - durch Gebühren und Beiträge abgegolten würden, sondern die allgemeinen Dienstleistungen und Einrichtungen einer Gemeinde, die nicht einem einzelnen Bürger zuzurechnen seien.

Daher müsse eine Grundsteuerregelung, die auf die Nutzenäquivalenz als Belastungsgrund abstelle, die Frage berücksichtigen, wie die Möglichkeit der Nutzung der allgemeinen kommunalen Güter durch die Einwohner abgebildet werden könne. Da nicht auf die tatsächliche Nutzung durch den einzelnen Bürger abgehoben werden könne, müsse die Regelung u. a. durch Rückgriff auf die Grundstücksfläche abstrahieren.

Die grundlegende Idee, dass beispielsweise Personen aufgrund ihres Eigentums an einem relativ großen Grundstück, das potenziell einer entsprechend großen Anzahl von Personen zur Verfügung stehe und für das somit - unabhängig von seiner Bebauung und tatsächlichen Nutzung - mehr kommunale Leistungen vorgehalten werden müssten, eine entsprechend hohe Grundsteuerlast tragen, sollten die Grünen seiner, Thieles, Auffassung nach eigentlich befürworten.

Da sich theoretisch aus der Fläche eines Grundstücks im Verhältnis zur Anzahl seiner Nutzer die Höhe der Grundbesteuerung pro Kopf ergebe, zahle jemand, der ein relativ großes Grundstück alleine oder mit nur wenigen Personen nutze, relativ mehr für die Möglichkeit der Nutzung allgemeiner kommunaler Güter. Insofern trage diese Regelung zu einer gerechten Lastenverteilung bei.

Abg. **Stefan Wenzel** (GRÜNE) merkte an, es sei problematisch, Grundstücke äquivalent zu einem Nutzen zu besteuern, der vom jeweiligen Steuerpflichtigen möglicherweise gar nicht in Anspruch genommen werde. Dies sei ein Novum im Steuerrecht.

Der Belastungsgrund für die Grundsteuer sei aus seiner, Wenzels, Sicht vielmehr die exklusive Nutzung eines Grundstücks, die sich im Eigentum an diesem Grundstück ausdrücke. Dabei könne das Eigentum entweder selbst genutzt oder ge-

gen Miete oder Pacht dritten Parteien zur Nutzung überlassen werden.

Ihm, Wenzel, gehe es vorrangig darum, dass die Grundsteuer als wichtige Einkommensquelle der Kommunen Bestand haben müsse. Vor diesem Hintergrund stelle sich die Frage, aufgrund welcher Parameter ein Grundstück besteuert werde. Aus seiner, Wenzels, Sicht sei der Bodenrichtwert der einzig adäquate Maßstab. Ein Rückgriff auf diesen sei die simpelste Möglichkeit, wenn vom Bundesrecht abgewichen werden solle.

Abg. Wenzel fragte abschließend zu **Nr. 2**, warum hinsichtlich der dort geregelten Berechnung des Äquivalenzbetrags der Gebäudefläche zwischen Wohn- und Nutzfläche unterschieden werde. Diese Differenzierung verkompliziere die Regelung und könnte hinsichtlich deren Anwendung - bis hin zur Anwendung auf Zubehörräume - zu einer Vielzahl von Klagen von Steuerpflichtigen führen.

Außerdem fragte der Abgeordnete, ob gewerblich genutzte Flächen grundsätzlich als Nutzflächen gälten.

MR'in **Sachs** (MF) bejahte die zuletzt gestellte Frage und führte zur Frage nach der Differenzierung in Wohn- und Nutzfläche aus, diese sei aufgrund der in § 5 geregelten Ermäßigung der Grundsteuermesszahl für den Äquivalenzbetrag der Wohnflächen erforderlich.

Zudem seien „Wohnfläche“ und „Nutzfläche“ im Steuerrecht gängige Begriffe. Man dürfe daher, was die Gesetzesanwendung anbelange, zum einen davon ausgehen, dass den Immobilieneigentümern die Größe ihrer Wohn- bzw. Nutzflächen bekannt sei oder diese relativ einfach entsprechenden Unterlagen entnommen werden könne. Man habe hier auf die einfachsten verfügbaren Kategorien zurückgegriffen. Zum anderen regule die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche klar, welche Arten von Flächen zur Wohnfläche zählten, sodass hier keine größeren Probleme zu erwarten seien.

*Zu Absatz 4*

MR'in **Dr. Schröder** (GBD) trug die Anmerkungen und Formulierungsvorschläge des GBD im Sinne der Vorlage 13 vor.

Abg. **Ulf Thiele** (CDU) stellte den Änderungsvorschlag der Koalitionsfraktionen, zwei neue Sätze - 2 und 3 - anzufügen, sowie die Begründung dazu im Sinne der Vorlage 14 vor.

Ferner führte er als Beispiele für besondere Fälle der Eigentumszuordnung, für die der Absatz 4 Regelungen treffe, zum einen das Erbbaurecht an, auf dessen Grundlage etwa auf Grundstücken, die einer Kommune gehörten, für einen festgelegten Zeitraum private Gebäude errichtet werden dürften. Zum anderen gebe es verpachtete Grundstücke, auf denen Gebäude errichtet würden, die nach Ende des Pachtvertrags abgerissen werden müssten. Beispielsweise sei ihm der konkrete Fall eines verpachteten Grundstücks bekannt, auf dem eine Imbissbude errichtet worden sei.

Abg. **Stefan Wenzel** (GRÜNE) fragte mit Bezug auf die Zuordnungsregelung für Gebäude auf fremdem Grund und Boden nach dem von den Koalitionsfraktionen vorgeschlagenen neuen **Satz 2**, wie häufig solche Fälle getrennter Eigentümerschaft seien.

MR'in **Sachs** (MF) antwortete, zur Anzahl der Fälle könne sie aktuell nichts sagen. Darunter könnten allerdings verschiedene Sachverhalte fallen.

Grundsätzlich müsse für besondere Fälle der Eigentumszuordnung eine Regelung im NGRStG getroffen werden. Hier habe man sich für eine Fortsetzung der bisher geltenden und bewährten Rechtslage nach § 94 Abs. 1 Satz 1 des Bewertungsgesetzes entschieden. Somit gehe der Gesetzentwurf bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden, wie bisher geregelt, von zwei Eigentumsverhältnissen aus, sodass zwei wirtschaftliche Einheiten zu bilden seien.

Die Zurechnung des Äquivalenzbetrags von Gebäuden auf fremdem Grund und Boden zum Eigentümer der Gebäude sowie des Äquivalenzbetrags des Grundes und Bodens zum Grundstückseigentümer nach Satz 2 des Änderungsvorschlags der Koalitionsfraktionen entspreche einer sachgerechten Lastenverteilung, da die vertraglichen Gestaltungen, die zu Gebäuden auf fremdem Grund und Boden führten, keinen einheitlichen Charakter hätten, der generell zu einer Zuordnung bei einem der Beteiligten führen könnte.

Anders verhalte es sich bei Erbbaurechten, denen in der Regel eine typische Vertragsgestaltung zugrunde liege. Hier werde nach Satz 3 des Änderungsvorschlags die Zuordnungsentscheidung nach Bundesrecht übernommen.

#### *Zu Absatz 5*

MR'in **Dr. Schröder** (GBD) trug die Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD im Sinne der Vorlage 13 vor.

Abg. **Ulf Thiele** (CDU) erklärte, die Koalitionsfraktionen seien mit den Formulierungsvorschlägen des GBD zu Absatz 5 einverstanden.

## **§ 2 - Maßgebliche Flächen**

#### *Zu Absatz 1*

MR'in **Dr. Schröder** (GBD) trug die Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD im Sinne der Vorlage 13 vor.

Abg. **Ulf Thiele** (CDU) stellte den Änderungsvorschlag der Koalitionsfraktionen sowie die Begründung dazu im Sinne der Vorlage 14 vor.

Abg. **Stefan Wenzel** (GRÜNE) fragte, ob mit dem Änderungsvorschlag der Koalitionsfraktionen der Kritik des GBD an der dynamischen Verweisung auf die DIN-Norm 277 in **Satz 3** (*Seiten 20 bis 22 der Vorlage 13*) begegnet werde.

MR'in **Schröder** (MF) bestätigte, dass die vom GBD thematisierte Problematik damit ausgeräumt würde. Der Änderungsvorschlag sehe vor, ohne Bezug auf die DIN-Norm nur auf den Begriff der „Nutzfläche“ abzustellen. Dieser sei laut Begründung des Änderungsvorschlags im Steuerrecht geläufig und hinreichend bestimmt. Insoweit stehe einer Übernahme der von den Koalitionsfraktionen vorgeschlagenen Änderung - vorbehaltlich einer weiteren Prüfung - aus Sicht des GBD nichts entgegen.

#### *Zu den Absätzen 2 bis 5*

MR'in **Dr. Schröder** (GBD) trug die Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD im Sinne der Vorlage 13 vor.

Abg. **Ulf Thiele** (CDU) stellte den Änderungsvorschlag der Koalitionsfraktionen sowie die Begründung dazu im Sinne der Vorlage 14 vor.

MR'in **Dr. Schröder** (GBD) führte zu dem Änderungsvorschlag zu **Absatz 2** aus, die bisher vorgesehene Regelung in Absatz 2 des Entwurfs zu

Garagen mit einer Nutzfläche bis zu 100 m<sup>2</sup> beziehe sich auf einzelne Gebäude. Demgegenüber sehe der Änderungsvorschlag der Koalitionsfraktionen eine andere Systematik mit einem Garagenfreibeitrag vor, der laut Begründung (*Seite 5 der Vorlage 14*) die unterschiedlichen Sachverhalte besser abbilde und einen sogenannten Fallbeileffekt beim Überschreiten der Freigrenze vermeide. Des Weiteren führe er in den Absätzen 2 bis 4 andere Zahlenwerte ein.

Abg. **Christian Grascha** (FDP) fragte vor dem Hintergrund, dass sich **Absatz 3** auf Nebengebäude beziehe, die im räumlichen Zusammenhang mit Wohnnutzung stünden, wie Nebengebäude behandelt werden sollten, die nicht im Zusammenhang mit Wohnnutzung, sondern mit sonstiger - etwa gewerblicher - Nutzung stünden. Diese würden weder im Entwurf noch im Änderungsvorschlag der Koalitionsfraktionen explizit berücksichtigt.

MR'in **Sachs** (MF) antwortete, bei Nebengebäuden im räumlichen Zusammenhang mit Wohnnutzung könne, ausgehend vom Äquivalenzprinzip, insofern typisiert werden, als dass diese Nebengebäude in der Regel nicht zur hier maßgeblichen Wohnnutzung dienen.

Hingegen sei bei Flächen, die in sonstiger - u. a. gewerblicher - Weise genutzt würden, eine analoge Typisierung aufgrund der großen Bandbreite möglicher Sachverhalte nicht ohne Weiteres möglich. Beispielsweise könne für eine Garage als Nebengebäude eines gewerblich genutzten Gebäudes nicht unterstellt werden, dass sie nicht ebenfalls gewerblich genutzt werde. Daher werde sie in diesem Zusammenhang bei der Ermittlung der maßgeblichen Gebäudeflächen mitberücksichtigt.

### § 3 - Äquivalenzzahlen

MR'in **Dr. Schröder** (GBD) trug die Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD im Sinne der Vorlage 13 vor.

#### Zu Absatz 2

Abg. **Stefan Wenzel** (GRÜNE) fragte, ob Eigentümer einer von der Regelung in **Satz 2 Nr. 2** betroffenen Fläche, die größer als 10 000 m<sup>2</sup> sei, eine Wahlmöglichkeit hinsichtlich der Veranlagung der Fläche zur Grundsteuer A oder B hätten. Denkbar sei dies beispielsweise für die landwirt-

schaftliche Nutzung einer solchen Fläche im Nebenerwerb.

MR'in **Dr. Schröder** (GBD) erläuterte, die Zuordnung zu einer Grundsteuerart hänge davon ab, ob der betreffende Grund und Boden als wirtschaftliche Einheit im Sinne eines Grundstücks des Grundvermögens, das der Grundsteuer B zuzurechnen sei, oder als einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb, der der Grundsteuer A unterfalle, zugehörig betrachtet werde.

Abg. **Ulf Thiele** (CDU) ergänzte, eine Wahlmöglichkeit sei insofern ausgeschlossen, als dass eine landwirtschaftlich genutzte und damit der Grundsteuer A zuzurechnende Fläche eine wirtschaftliche Einheit mit der Hofstelle bilden müsse, durch die sie bewirtschaftet werde. Eine nicht landwirtschaftlich genutzte Fläche als landwirtschaftliche Fläche steuerlich zu deklarieren, erfüllte den Tatbestand der Steuerhinterziehung und wäre somit strafbar.

Ferner erklärte der Abgeordnete, die Koalitionsfraktionen seien mit den Formulierungsvorschlägen des GBD zu § 3 einverstanden.

### § 4 - Lage-Faktor

MR'in **Dr. Schröder** (GBD) trug die Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD im Sinne der Vorlage 13 vor.

#### Zu Absatz 3

Abg. **Stefan Wenzel** (GRÜNE) erkundigte sich, ob es Beispielrechnungen des MF bzw. eine Übersicht zu den in Absatz 3 definierten durchschnittlichen Bodenrichtwerten der Kommunen gebe.

MR'in **Sachs** (MF) antwortete, man habe keine entsprechenden Auswertungen von den Gutachterausschüssen angefordert; es sei auch nicht beabsichtigt, dies vorzeitig zu tun.

Abg. **Stefan Wenzel** (GRÜNE) führte aus, die Einbeziehung der durchschnittlichen Bodenrichtwerte der jeweiligen Gemeinde führe zu einer Nivellierung der Grundstückswerte in der Berechnung der Grundsteuermessbeträge. Deswegen stelle sich nach wie vor die Frage, warum nicht allein auf die Bodenrichtwerte abgestellt werde.

MR'in **Sachs** (MF) erläuterte, im Unterschied zum wertabhängigen baden-württembergischen Bodenwertmodell, das auf absolute Bodenrichtwerte abstelle, solle mit dem NGrStG gerade nicht auf Verkehrswerte, sondern auf das Verhältnis der Bodenrichtwerte zum Durchschnittsbodenrichtwert der jeweiligen Kommune abgestellt werden. Das niedersächsische Modell solle gerade nicht wertbasiert und auch kein Mischmodell sein.

Abg. **Stefan Wenzel** (GRÜNE) warf die Frage auf, ob der Entwurf der niedersächsischen Grundsteuerregelung so kompliziert ausgestaltet sei, damit sie im Falle einer künftigen Einführung der Vermögensteuer nicht herangezogen werden könne.

Abg. **Ulf Thiele** (CDU) wies darauf hin, das vom Abg. Wenzel angesprochene Bodenwertmodell zielle darauf ab, den Grundsteuermessbetrag unter Einbeziehung absoluter Bodenrichtwerte zu berechnen. Dahinter stehe der Gedanke, den tatsächlichen Wert des Grund und Bodens und eventuell aufstehender Gebäude zu erfassen. Da eine Wertermittlung für Gebäudeflächen schwierig sei, erfasse man mit dem Bodenrichtwert zumindest den Wert der Grundstücksfläche.

Während Abg. Wenzel die Position vertrete, die Grundsteuer müsse sich zum Teil nach dem Wert der Immobilie richten, womit letztlich dieser Wert besteuert würde, verträten die regierungstragenden Fraktionen die Auffassung, dass die Grundsteuer zumindest zum Teil die Möglichkeit der Nutzung der allgemeinen Güter der jeweiligen Kommune durch einen Grundstückseigentümer äquivalent abbilden solle. Denn die Kommunen benötigten die Grundsteuer zur Finanzierung derjenigen von ihr bereitgestellten Infrastruktur, die nicht durch Beiträge und Gebühren gedeckt werden könne.

Zur Ermittlung des Äquivalents dieser Nutzenmöglichkeit sei ein relativer Wert erforderlich. Dieser ergebe sich für das NGrStG aus dem Verhältnis des Bodenrichtwerts eines einzelnen Grundstücks im Verhältnis zum durchschnittlichen Bodenrichtwert der jeweiligen Kommune.

Die Koalitionsfraktionen gingen mit guten Gründen davon aus, dass der Bodenrichtwert tendenziell den Wert eines Grundstücks im Verhältnis zu anderen Grundstücken abbilde. Der Marktwert eines Grundstücks in einer bestimmten Lage bilde sich nicht ohne Grund heraus, sondern hänge auch mit den für dieses Grundstück zur Verfü-

gung stehenden öffentlichen Gütern zusammen. Für deren Bereitstellung sei im Regelfall die Kommune verantwortlich, der die Grundsteuer zugutekomme.

Aus Sicht der regierungstragenden Fraktionen existiere, wie bereits ausgeführt, kein Wert, der besser geeignet wäre, das genannte Nutzenäquivalent zu berechnen, als der einzelne Bodenrichtwert im Verhältnis zum durchschnittlichen Bodenrichtwert der jeweiligen Gemeinde.

Abg. **Stefan Wenzel** (GRÜNE) sagte, die Koalitionsfraktionen gingen davon aus, dass die Grundsteuer stets ein Äquivalent der Nutzungsmöglichkeiten sei, die sich im Bodenrichtwert abbildeten. Jedoch sei der vergleichsweise hohe Wert beispielsweise eines Grundstücks direkt am Steinhuder Meer nicht auf ein relativ hohes Maß an von der Kommune vorgehaltener Infrastruktur zurückzuführen, sondern auf seine günstige natürliche Lage an sich.

Durch den im Entwurf vorgesehenen Lagefaktor werde der Wert eines solchen Grundstücks gegenüber den geringeren Werten anderer Grundstücke auf dem Gebiet der Kommune, die keinen Seeblick hätten, nivelliert. Somit verschiebe sich die Steuerbelastung zuungunsten der Eigentümer der weniger wertvollen Grundstücke ohne Seeblick. Dies sei nicht nachvollziehbar.

Dem in diesem Zusammenhang vorgebrachten Argument der Praktikabilität des Gesetzes sei entgegenzuhalten, dass die Regelungen sehr kompliziert ausgestaltet seien und für den Steuerbürger kaum verständlich sein dürften.

Abg. **Ulf Thiele** (CDU) entgegnete, die niedersächsische Regelung sei für den Steuerbürger deutlich besser verständlich als die bundesgesetzliche Regelung.

Grundstücke am Steinhuder Meer seien indes grundsätzlich sehr gute Beispiele dafür, dass das Flächen-Lage-Modell funktioniere; denn der vergleichsweise hohe Wert eines an den See grenzenden Grundstücks korrespondiere mit dem relativ hohen Aufwand seiner Erschließung für Wohnzwecke durch Straßen und andere kommunale Infrastruktur.

Ferner erklärte der Abgeordnete, die Koalitionsfraktionen seien mit den Formulierungsvorschlägen des GBD zu § 4 einverstanden.

## § 5 - Grundsteuermesszahlen

MR'in **Dr. Schröder** (GBD) trug die Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD im Sinne der Vorlage 13 vor.

Abg. **Ulf Thiele** (CDU) teilte mit, vor dem Hintergrund der Anmerkungen des GBD zu den **Absätzen 2** und **3**, die eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl für die Äquivalenzbeträge von Wohnflächen in Verbindung mit einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb bzw. bei Vorliegen eines Baudenkmals vorsähen, würden die Koalitionsfraktionen gegebenenfalls einen weiteren, diese Regelungen präzisierenden Änderungsvorschlag vorlegen.

Ferner stellte er den Änderungsvorschlag der Koalitionsfraktionen zu den **Absätzen 4 bis 6** sowie die Begründung dazu im Sinne der Vorlage vor.

## § 6 - Hebesatz

MR'in **Dr. Schröder** (GBD) trug die Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD im Sinne der Vorlage 13 vor.

Darüber hinaus führte sie zum Vorschlag des GBD, einen neuen **Absatz 3** hinzuzufügen, aus, mit der darin enthaltenen Regelung, dass § 25 GrStG unberührt bleiben solle, werde klargestellt, dass auch § 25 Abs. 5 GrStG in der ab dem 1. Januar 2025 geltenden Fassung unberührt bleibe und die darin enthaltene Möglichkeit der Erhebung einer Grundsteuer C gelten solle.

Abg. **Ulf Thiele** (CDU) erklärte, die Koalitionsfraktionen seien mit den Formulierungsvorschlägen des GBD zu § 6 einverstanden.

## Zweites Kapitel - Verfahren

### § 7 - Feststellungsverfahren

MR'in **Dr. Schröder** (GBD) trug die Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD im Sinne der Vorlage 13 vor.

Abg. **Ulf Thiele** (CDU) stellte den Änderungsvorschlag der Koalitionsfraktionen, in **Absatz 5** einen **Satz 4** anzufügen, sowie die Begründung dazu im Sinne der Vorlage 14 vor und erklärte, die Koalitionsfraktionen seien mit den die übrigen Regelungen

gen des § 7 betreffenden Formulierungsvorschlägen des GBD einverstanden.

### § 8 - Veranlagungsverfahren

MR'in **Dr. Schröder** (GBD) trug die Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD im Sinne der Vorlage 13 vor.

Abg. **Ulf Thiele** (CDU) stellte den Änderungsvorschlag der Koalitionsfraktionen zu **Absatz 1 Satz 2** und zu **Absatz 3 Satz 2** sowie die Begründung dazu im Sinne der Vorlage 14 vor. Ferner erklärte er, die Koalitionsfraktionen seien mit den die übrigen Regelungen des § 8 betreffenden Formulierungsvorschlägen des GBD einverstanden.

### § 9 - Erlass bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden

MR'in **Dr. Schröder** (GBD) trug die Anmerkungen des GBD im Sinne der Vorlage 13 vor.

Abg. **Ulf Thiele** (CDU) stellte den Änderungsvorschlag der Koalitionsfraktionen zur Streichung des § 9 sowie die Begründung dazu im Sinne der Vorlage 14 vor.

### § 10 - Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung

MR'in **Dr. Schröder** (GBD) trug die Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD im Sinne der Vorlage 13 vor.

Abg. **Ulf Thiele** (CDU) erklärte, die Koalitionsfraktionen seien mit den Formulierungsvorschlägen des GBD zu § 10 einverstanden.

## Zweiter Teil - Betriebe der Land- und Forstwirtschaft / Grundsteuer A

MR'in **Dr. Schröder** (GBD) trug die einleitenden Anmerkungen des GBD (*Seiten 55 bis 57 der Vorlage 13*) im Sinne der Vorlage vor. Dabei wies sie insbesondere auf das mögliche verfassungsrechtliche Risiko hinsichtlich des innerhalb einer Steuerart erfolgenden Wechsels des Belastungsgrundes hin.

Abg. **Ulf Thiele** (CDU) führte aus, die vom GBD aufgeworfene Problematik sei im Vorfeld auch koalitionsintern diskutiert worden. Man sei zu der Auffassung gekommen, dass es gerechtfertigt sei, die bundeseinheitliche Regelung der Grundsteuer A beizubehalten, da sich der Steuergegenstand dieser Grundsteuerart erheblich von dem der Grundsteuer B unterscheide. Im Kern müsse als Steuergegenstand der Grundsteuer A ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb in Gänze angesehen werden. Er sei zwar mit gewerblichen Betrieben vergleichbar, weise jedoch durch seine hohen Flächenbedarfe eine gänzlich andere Ausrichtung auf.

Hinzu komme, dass eine Abweichung von der bundeseinheitlichen Regelung der Bemessungsgrundlage die Bemessung der Grundsteuer in grenznahen Kommunen bei landwirtschaftlichen Betrieben, die grenzüberschreitend wirtschafteten, in hohem Maße erschweren würde.

Zudem sei eine auf die Nutzenäquivalenz abstellende und insofern vom Bundesrecht abweichende Regelung der Bemessungsgrundlage der Grundsteuer A sachlich insoweit nicht begründet, als dass die Besteuerung eines landwirtschaftlichen Betriebs, der vorrangig auf die Bewirtschaftung einer Fläche ausgerichtet sei, nicht sinnvoll auf dessen mögliche Nutzung allgemeiner Güter der jeweiligen Kommune abzielen könne.

Aus diesen Gründen und auch mit Blick auf einen Gleichklang mit der Regelung der Grundsteuer A in anderen Bundesländern habe man sich dazu entschieden, hier eine von der Grundsteuer B abweichende Bemessungsgrundlage beizubehalten.

### § 11 - Abweichende Regelungen

MR'in **Dr. Schröder** (GBD) trug die Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD im Sinne der Vorlage 13 vor.

Abg. **Ulf Thiele** (CDU) erklärte, die Koalitionsfraktionen seien mit den Formulierungsvorschlägen des GBD zu § 11 einverstanden.

### Dritter Teil - Übergangs- und Schlussvorschriften

#### § 12 - Anwendung von Bundesrecht,

#### § 13 - Übergangsregelungen

und

#### § 14 - Evaluation

MR'in **Dr. Schröder** (GBD) trug die Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD zu den §§ 12 bis 14 im Sinne der Vorlage 13 vor.

Abg. **Ulf Thiele** (CDU) erklärte, die Koalitionsfraktionen seien mit den Formulierungsvorschlägen des GBD zu den §§ 12 bis 14 einverstanden.

#### § 15 - Inkrafttreten, Außerkrafttreten

MR'in **Dr. Schröder** (GBD) teilte mit, das MF schlage vor, das Gesetz am Tag nach seiner Verkündung in Kraft treten zu lassen. - Gegen diesen Vorschlag erhob sich seitens des **Ausschusses** kein Widerspruch.

\*

Abg. **Ulf Thiele** (CDU) bat abschließend den GBD um Prüfung des Änderungsvorschlags der Koalitionsfraktionen (*Vorlage 14*) in Abstimmung mit dem MF.

Abg. **Stefan Wenzel** (GRÜNE) erklärte namens der Fraktion der Grünen, eventuell noch Änderungen zum Gesetzentwurf vorzuschlagen.

\*

Der **Ausschuss** kam überein, die Beratung in seiner für den 23. Juni 2021 vorgesehenen Sitzung fortzusetzen und nach Möglichkeit abzuschließen.

\*\*\*