

DER BETRIEB

1948 | 2023
75
JAHRE

21

Seite 1233 – 1296
22. Mai 2023
76. Jahrgang

www.der-betrieb.de

Herausgeber

Prof. Dr. Dr. h.c. Wolfgang Ballwieser
Prof. Dr. Dr. h.c. Dr. h.c. Holger Fleischer
Prof. Dr. Johanna Hey
Prof. Dr. h.c. Rudolf Mellinghoff
Prof. Dr. Katharina Uffmann
Dr. Thomas Wachter
Prof. Dr. Barbara E. Weissenberger
Prof. Dr. Francesca Werth

Magazin

Gastkommentar

Maximilian Bülow
Commercial Courts für den
deutschen Zivilprozess

Standpunkte

Christoph Kurzböck/
Victoria Caliebe
Revision der EBR-Richtlinie –
Die Reformpläne der EU

Beilage

Environment – Social –
Governance 2023

Betriebswirtschaft

Christian Zwirner/Julia Busch/Patrick Reinhardt
Umsatzrentabilität im Branchenvergleich in DAX, MDAX, SDAX
und TecDAX zwischen 2015-2021 1233

Nachhaltigkeitsprüfung – droht dem KMU-Prüfer das Aus? (M. Schüttler) 1237

Steuerrecht

Walter Niermann
Steuerliche Neuregelungen im Bereich der Mitarbeiterbeteiligung
durch das Zukunftsfinanzierungsgesetz 1239

Klaus-Dieter Drüen

Zum Beginn der Festsetzungsfrist (§ 170 Abs. 1 und 2 AO) bei Abzugsteuern
wegen beschränkter Steuerpflicht (Teil II) 1242

Sind Bodenrichtwerte verfassungswidrig? (W. F. Richter/F. W. Wagner) 1254

Gewerbesteuerrechtliche Hinzurechnung von Leistungen im Rahmen eines
Sponsoringvertrags (BFH) 1260

Wirtschaftsrecht

Florian von Schreitter/Martin Sura
Der RegE zur 11. GWB-Novelle – die größte Reform des Wettbewerbsrechts
seit Ludwig Erhard? 1268

Zu den Voraussetzungen für den Ersatz des immateriellen Schadens
gem. Art. 82 DSGVO nach einem Hackerangriff (C. Rabe) 1274

Zum Umfang des Anspruchs auf eine Kopie der personenbezogenen Daten
gem. Art. 15 Abs. 3 Satz 1 DSGVO (EuGH) 1275

Arbeitsrecht

Stefan Müller
Das Nachweisgesetz in der betrieblichen Praxis – Anforderungen an einen
Tätigkeitsnachweis i.S.v. § 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 5 NachwG 1285

Verstoß gegen Nachweispflichten – Schadensersatzanspruch und dessen
Kausalität (H.-C. Ackermann/C. Pockrandt) 1291

Gleichbehandlungspflicht und Auskunftsanspruch bei Gehaltserhöhungen
(U. Tödtmann/S. Kaufmann) 1292

Die Zustimmung des Integrationsamts zu einer krankheitsbedingten Kündi-
gung lässt nicht die Nutzlosigkeit eines unterlassenen bEM vermuten (BAG) 1293

Im Abonnement enthalten:

Sind Bodenrichtwerte verfassungswidrig?

– Erweiterung zu Kirchhof, DB 2023 S. 1116 (DB1436452) –

Am 18.04.2023 wurde unter dem Titel „Das Bundesmodell ist verfassungswidrig“ in zahlreichen Medien von geplanten Musterklagen gegen die neuen GrStG berichtet, die „Haus und Grund“ und der „Bund der Steuerzahler“ gemeinsam anstrengen wollen. Hierbei möchte man sich auf ein 73-seitiges Gutachten vom April 2023 stützen.

Prof. i.R. Dr. Dr. h.c. Wolfram F. Richter, TU Dortmund, Mitglied im Wiss. Beirat beim BMF und **Prof. i.R. Dr. Dr. h.c. Franz W. Wagner**, Universität Tübingen.

Kontakt: autor@der-betrieb.de

I. Bodenrichtwerte angeblich nicht realitätsgerecht

Ein zentraler Kritikpunkt des Bundesmodells wird in der mangelnden Eignung von Bodenrichtwerten für die Bemessung der GrSt gesehen. Zur Illustration wird in dem Gutachten ein Beispiel verwendet, das der Gutachtenersteller in einem Fachbeitrag (DB 2023 S. 1116) aufgreift. In diesem Beispiel werden zwei Bodenrichtwerte aus Berlin einander gegenübergestellt: Dies ist zum einen die „bevorzugte Wohnlage Wannsee“ mit einem Bodenrichtwert von 1.500 €/m². Dieser wird mit dem höheren Bodenrichtwert von 3.200 €/m² für die „weniger begehrte Lage Neukölln“ verglichen. Das Zahlenverhältnis soll offenbar zeigen, dass die beiden Richtwerte nicht das Verhältnis der tatsächlichen Wertschätzung der beiden Wohnlagen in Berlin reflektieren. Damit soll belegt werden, dass Bodenrichtwerte die Verkehrswerte nicht realitätsgerecht abbilden und ihre Verwendung deshalb einen Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz nach Art. 3 GG darstellt.

II. Unterschiedliche Geschossflächenzahlen

Das Beispiel zeichnet sich dadurch aus, dass Grundstücke mit ungleichen Geschossflächenzahlen (GFZ) betrachtet, die gebotenen Schlussfolgerungen aber ausgeklammert werden. GFZ legen die maximale Wohnfläche in Relation zur jeweiligen Grundstücksfläche fest und beeinflussen damit deren Verkehrswerte.

Konkret werden zwei Lagen mit sehr unterschiedlichen GFZ verglichen. Am Wannsee gilt eine GFZ von 0,4, in Neukölln dagegen eine von 2,5, was mehr als das Sechsfache ausmacht und eine entsprechend dichtere Bebauung ermöglicht. Ein Beispiel einer Bodenfläche von 500 m² mag dies verdeutlichen: Läge das Grundstück am Wannsee, dürfte es mit maximal 200 m² Wohnfläche bebaut werden, während in Neukölln 1.250 m² zulässig wären. Am Wannsee hat dies in der Praxis zu einer lockeren Bebauung geführt; in großen Teilen Neuköllns prägen hingegen mehrstöckige Häuser das Bild. Rechnerisch könnte man deshalb in Neukölln einen Bodenrichtwert erwarten, der jenen am Wannsee um gut das Sechsfache übersteigt. Dass er tatsächlich mit 3.200 €/m² nur wenig mehr als das Doppelte beträgt, ist nicht zuletzt der weniger begehrten Lage zuzuschreiben. Das Verhältnis der Bodenrichtwerte von Wannsee und Neukölln ist somit also nicht realitätsfremd, sondern gut erklärbar.

III. Neuer Beweis „systemischer Brüche“ misslingt

In dem o.g. Fachbeitrag werden die „systemischen Brüche(n) in den Bodenrichtwerten“, die den Gleichheitssatz des GG verletzen, bemängelt. Erneut wird das Wannsee/Neukölln-Beispiel herangezogen. Im Gegensatz zu den Ausführungen im Gutachten wird eingeräumt, dass wegen der höheren GFZ in Neukölln „... der reine Grundstückswert höher sein (mag) als der des gleich großen Grundstückswertes am Wannsee“. Damit wird eigentlich konzediert, dass die im Gutachten gegen Bodenrichtwerte gerichteten Einwände hinfällig sind.

Jedoch werden die gebotenen Schlussfolgerungen weiterhin nicht gezogen. Andernfalls würde nicht festgestellt, dass „eine Wohnung von 100 m² am Wannsee aufgrund der bevorzugten Lage und der lichtereren Bebauung einen deutlich höheren Wert als in Neukölln“ hat. Es wird eine Verletzung des gesunden Menschenverstandes insinuiert, die jedoch nicht nachvollziehbar ist: Schließlich können auf dem Grundstück von 500 m² Fläche am Wannsee lediglich zwei Wohnungen von je 100 m² Wohnfläche errichtet werden, während auf dem gleich großen Grundstück in Neukölln 12,5 Wohnungen Platz fänden. Sofern Wohnungen gleichen Alters, gleicher Ausstattung und gleicher Baukosten miteinander verglichen werden, können unterschiedliche Verkehrswerte dann nur aus unterschiedlichen Bodenwerten resultieren. Am Wannsee sind pro m² Wohnfläche (1500/2 =) 750 € als Richtwert anzusetzen, in Neukölln dagegen lediglich (3200/12,5 =) 256 €. Eine Verletzung des gesunden Menschenverstandes ist nicht unmittelbar zu erkennen. Das Beispiel taugt einfach nicht dazu, die Verwendung von Bodenrichtwerten abzulehnen.

IV. Bodenrichtwerte haben sich bewährt

Bodenrichtwerte sind also sehr wohl realitätsgerecht. Schließlich werden sie von Gutachterausschüssen der Gemeinden aus Kaufpreissammlungen abgeleitet. Die hierbei zur Anwendung kommende Vorgehensweise ist in der Literatur und durch eine große Zahl von aktuellen Online-Quellen transparent dokumentiert. Wegen dieser überprüfbaren Qualitäten der Bodenrichtwerte werden auch zivilrechtliche Regelungen und rechtliche Auseinandersetzungen häufig auf sie gestützt. Hier von „systemischen Ungenauigkeiten“ und „systembedingten Bewertungsgefällen“ zu sprechen, ist schwer nachvollziehbar.

V. Fazit

Insgesamt weisen sowohl das Bundesmodell der GrSt, die Beschränkung der GrSt-Bemessung auf den reinen Bodenwert in Baden-Württemberg sowie das reine Flächenmodell Bayerns Vorteile und Nachteile auf. In anderen Gutachten wird auch das auf der Äquivalenztheorie basierende Flächenmodell als verfassungswidrig eingestuft, da sich der hierfür erforderliche Zusammenhang zwischen Grundstücksgröße und den durch sie verursachten kommunalen Kosten nicht herstellen lasse. Offenbar ist es eine politische, aber keine rechtliche Frage, ob bei der Bemessung der GrSt Bodenrichtwerte oder Flächen verwendet werden oder nicht.

Redaktionelle Hinweise:

Zur Verfassungswidrigkeit des GrStG des Bundes vgl. *Kirchhof*, DB 2023 S. 1116 = DB1437910.