

# Stellungnahme

---

**zum Entwurf koordinierter Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zur Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundbesitzes für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022; Entwürfe der amtlichen Vordrucke für die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts auf den 1. Januar 2022 (Umsetzung der Grundsteuerreform)**

02. September 2021

Der BFW bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf koordinierter Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zur Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundbesitzes für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022 und zu den Entwürfen der amtlichen Vordrucke für die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts auf den 1. Januar 2022.

#### **Im Einzelnen:**

In Anlage 24 zum BewG sind für das Sachwertverfahren für erbschaft- und grunderwerbsteuerliche Zwecke Vereinfachungsregelungen für die Herleitung der Brutto-Grundfläche aus der Wohn- und Nutzfläche enthalten. Weitere Regelungen wurden in der Arbeitshilfe zur Anwendung der neuen Grundbesitzbewertung (Verfügung der OFD Nordrhein-Westfalen v. 24.04.2014) dargestellt.

Solche Herleitungsregeln fehlen in der neuen Anlage 42 zum BewG sowie in den Entwürfen der Erlasse. Da die Ermittlung der BGF für sowohl für den Steuerpflichtigen als auch für die Finanzverwaltung sehr aufwendig sein kann – im Zweifelsfalle ist die BGF nur durch eine Vermessung ermittelbar - sollten solche Vereinfachungsregeln oder zumindest ein Verweis auf die Verfügung der OFD NRW in die Richtlinien aufgenommen werden.

Es wird daher in Anlehnung an die Verfügung der OFD NRW für AE B 259.4 Brutto-Grundfläche (BGF) eine Ergänzung in einem neuen Absatz 4 vorgeschlagen.

#### **Formulierungsvorschlag:**

(4) Bei nicht ermittelbarer BGF sind folgende Vereinfachungsregelungen anzuwenden:

Sofern alle Ebenen (Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss) eines Gebäudes in etwa gleich groß sind, soll die BGF des Gebäudes durch Multiplizierung der bebauten Grundfläche mit der Anzahl der Ebenen des Gebäudes ermittelt werden. In Ausnahmefällen und damit nachrangig zur vorgenannten Vorgehensweise kann die BGF wie folgt geschätzt werden:

Für Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke kann ein Umrechnungsfaktor von der Hauptnutzfläche (HNF) auf die BGF der nachstehenden Tabelle entnommen werden. Das Vorhandensein von Keller- und/oder Dachgeschoss kann im Rahmen dieser Tabelle vernachlässigt werden.

Grundstücksart	Umrechnungsfaktor
Personal- und Schwesternwohnheime	1 m <sup>2</sup> HNF erfordert durchschnittlich 1,65 m <sup>2</sup> BGF
Altenwohnheime	1 m <sup>2</sup> HNF erfordert durchschnittlich 1,85 m <sup>2</sup> BGF
Hotels	1 m <sup>2</sup> HNF erfordert durchschnittlich 1,8 m <sup>2</sup> BGF
Krankenhäuser	1 m <sup>2</sup> HNF erfordert durchschnittlich 2,5 m <sup>2</sup> BGF
Kindergärten, Kindertagesstätten	1 m <sup>2</sup> HNF erfordert durchschnittlich 2,0 m <sup>2</sup> BGF
Schulen, Berufsschulen	1 m <sup>2</sup> HNF erfordert durchschnittlich 1,8 m <sup>2</sup> BGF
Hochschulen, Universitäten	1 m <sup>2</sup> HNF erfordert durchschnittlich 2,05 m <sup>2</sup> BGF
Funktionsgebäude für Sportanlagen	1 m <sup>2</sup> HNF erfordert durchschnittlich 1,55 m <sup>2</sup> BGF
Turnhallen, Sporthallen	1 m <sup>2</sup> HNF erfordert durchschnittlich 1,4 m <sup>2</sup> BGF
Hallenbäder	1 m <sup>2</sup> HNF erfordert durchschnittlich 2,0 m <sup>2</sup> BGF
Kur- und Heilbäder	1 m <sup>2</sup> HNF erfordert durchschnittlich 2,05 m <sup>2</sup> BGF
Tennishallen	1 m <sup>2</sup> HNF erfordert durchschnittlich 1,2 m <sup>2</sup> BGF
Reitsporthallen mit Stallungen	1 m <sup>2</sup> HNF erfordert durchschnittlich 1,35 m <sup>2</sup> BGF
Kirchen	1 m <sup>2</sup> HNF erfordert durchschnittlich 1,45 m <sup>2</sup> BGF
Gemeindezentren, Bürgerhäuser	1 m <sup>2</sup> HNF erfordert durchschnittlich 1,65 m <sup>2</sup> BGF
Saalbauten, Veranstaltungszentren	1 m <sup>2</sup> HNF erfordert durchschnittlich 1,45 m <sup>2</sup> BGF
Vereinsheime, Jugendheime, Tagesstätten	1 m <sup>2</sup> HNF erfordert durchschnittlich 1,4 m <sup>2</sup> BGF
Einkaufsmärkte	1 m <sup>2</sup> HNF erfordert durchschnittlich 1,3 m <sup>2</sup> BGF
Kaufhäuser, Warenhäuser	1 m <sup>2</sup> HNF erfordert durchschnittlich 1,4 m <sup>2</sup> BGF
Ausstellungsgebäude	1 m <sup>2</sup> HNF erfordert durchschnittlich 1,4 m <sup>2</sup> BGF
Bankgebäude	1 m <sup>2</sup> HNF erfordert durchschnittlich 1,7 m <sup>2</sup> BGF
Gerichtsgebäude	1 m <sup>2</sup> HNF erfordert durchschnittlich 2,05 m <sup>2</sup> BGF

Für die übrigen Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzten Grundstücke kann analog zum Wohnungs- und Teileigentum ein Umrechnungsfaktor von 1,55mal der Wohn- und Nutzfläche (Wohnfläche der Wohnungen und die Nutzfläche der Gewerbeeinheiten, jedoch ohne Keller) hilfsweise zur Ermittlung der BGF herangezogen werden.



Bundesverband Freier  
Immobilien- und Wohnungs-  
unternehmen

## **BFW BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN**

---

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

---

### **GESCHÄFTSSTELLE BERLIN**

Französische Straße 55  
10117 Berlin  
Tel.: 030 32781-0  
Fax: 030 32781-299  
office@bfw-bund.de  
www.bfw-bund.de

### **GESCHÄFTSSTELLE BRÜSSEL**

Rue du Luxembourg 3  
1000 Brüssel  
Belgien  
Tel.: 0032 2 5501618  
andreas.beulich@bfw-bund.de

### **VORSTAND**

Andreas Ibel, Präsident  
Christian Bretthauer  
Dr. Christian Kube  
Frank Vierkötter  
Dirk Salewski

### **BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER**

Andreas Beulich  
Markus Weidling