

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Daniela Wagner, Stefan Schmidt, Christian Kühn (Tübingen), weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
– Drucksache 19/1863 –**

Baulandpreise, Baulandmobilisierung und Einführung einer Grundsteuer C

Vorbemerkung der Fragesteller

Die Immobilienpreise steigen bundesweit, allein in Hamburg kostet eine Eigentumswohnung 42 Prozent mehr als noch vor fünf Jahren. Im Hamburger Umland sogar 45 Prozent mehr (vgl. www.ndr.de/nachrichten/hamburg/lbsimmobilienatlas104.pdf).

Regelmäßig wird in den Medien von Fällen berichtet, in denen Investoren attraktive Grundstücke in Großstädten erwerben und vorsätzlich brach liegen lassen, um durch einen späteren Weiterverkauf die Wertsteigerung des Grundstücks als Rendite abzuschöpfen (vgl. www.zeit.de/2017/17/immobilien-spekulation-investoren-wohnungsnot). In Großstädten mit bereits angespannten Wohnungsmärkten führt diese Praxis zu einer weiteren Verknappung des Angebots an Wohnraum und folglich auch zu weiter steigenden Mietpreisen.

Die Bundesregierung plant nun, die Baulandmobilisierung zu verbessern. Mit der Wiedereinführung einer Grundsteuer C soll laut Koalitionsvertrag für die Gemeinden die Möglichkeit geschaffen werden die Verfügbarmachung von bebaubaren Grundstücken für Wohnbauzwecke zu verbessern (Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD vom 7. Februar 2018).

Mit der Verkündung des Gesetzes zur Änderung grundsteuerlicher Vorschriften am 16. Juni 1964 im Bundesgesetzblatt (BGBl.) wurde die damalige Grundsteuer C ersatzlos gestrichen (BGBl. I S. 347). Die Gründe hierfür waren vielfältig. Zum einen traf die Grundsteuer C gerade finanzschwache Bürger, die eine hohe Steuerlast nicht tragen konnten und ihre Grundstücke verkaufen mussten. Zum anderen hatte sich das Grundstücksangebot entgegen der Intention des Gesetzgebers nicht erhöht und die Grundsteuer C sogar zu einem Anstieg der Grundstücks-spekulation geführt (Wissenschaftliche Dienste: Sachstand – Einzelfragen zur Grundsteuer C, Aktenzeichen: WD 4 – 3000 – 022/17).

Vorbemerkung der Bundesregierung

Insbesondere in Ballungsgebieten bestimmen auch die Grundstückspreise zu einem erheblichen Anteil die Kosten von neuen Wohnimmobilien. Ausreichend verfügbares Wohnbauland zu vertretbaren Preisen ist deshalb eine entscheidende Stellschraube für mehr bezahlbaren Wohnungsneubau zur Miete und im Eigentum. Im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen wurden von der Arbeitsgruppe „Aktive Liegenschaftspolitik“ Handlungsempfehlungen vor allem an Länder und Kommunen erarbeitet, die darauf abzielen, ausreichend verfügbares Wohnbauland zu vertretbaren Preisen bereitzustellen. Immer mehr Kommunen setzen diese Empfehlungen um. Die Bundesregierung wird sich auch weiterhin intensiv mit der Bodenpolitik beschäftigen.

Die in der Antwort der Bundesregierung gemachten Angaben zum Bauland beziehen sich auf baureifes Land, das nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften für Wohnbauzwecke baulich nutzbar ist. Dazu gehören Grundstücke und Grundstücksteile, die von der Gemeinde für eine Bebauung mit Wohngebäuden vorgesehen sind, bei denen die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung vorliegen und deren Erschließungsgrad eine sofortige Bebauung für Wohnzwecke gestattet.

Die im Zusammenhang mit der jüngeren Entwicklung der Baulandpreise genannten Preisniveaus für einzelne Kommunen stellen in der Regel Mittelwerte für die gesamte Kommune dar. Je nach lokaler Belegenheit können die Baulandpreise hiervon deutlich nach oben oder nach unten abweichen. Es ist davon auszugehen, dass in vielen Städten trotz hoher Preise für den Geschosswohnungsbau in gefragten Innenstadtlagen an anderen, für den bezahlbaren Wohnungsbau geeigneten Standorten angebotene Grundstücke noch zu deutlich geringeren Baulandpreisen erworben werden können.

Baulandpreise und Baulandhandel

1. Wie haben sich nach Kenntnis der Bundesregierung die Baulandpreise in Deutschland in den vergangenen zehn Jahren entwickelt (bitte als Durchschnittspreis pro Jahr angeben)?

Der Preisindex für Bauland des Statistischen Bundesamtes ist bundesweit von 2008 bis 2016 um 35 Prozent gestiegen. Durchschnittspreise werden mit dem Preisindex für Bauland nicht veröffentlicht.

Für die Veröffentlichung „Immobilienmarktbericht Deutschland 2017“ (IMB 2017) des Arbeitskreises haben die örtlichen Gutachterausschüsse für das Jahr 2016 Angaben zu dem Preisniveau von Baugrundstücken zur Verfügung gestellt. Daraus geht hervor, dass das Preisniveau für unbebaute Grundstücke für die Eigenheimbebauung 2016 bei ca. 108 Euro je Quadratmeter (qm) Grundstücksfläche liegt (IMB 2017, S. 156). Das Preisniveau unterscheidet sich regional sehr deutlich. Im Mittel liegt das untere Preisniveau mit 44 Euro je qm Grundstücksfläche bei einem Wert von knapp 17 Prozent des oberen Preisniveaus mit 264 Euro je qm Grundstücksfläche. Der starke Preisanstieg der letzten acht Jahre (Zeitraum mit verfügbaren Preisangaben) vollzog sich im Wesentlichen in den Regionen mit hohem Preisniveau. Der Unterschied im Preisniveau zwischen Regionen mit niedrigem und Regionen mit hohem Preisniveau betrug im Jahr 2008 noch 170 Euro je qm (32 Euro zu 202 Euro), während die Preisspanne im Jahr 2016 bereits 220 Euro ausmacht.

Das Preisniveau von Bauland für Mehrfamilienhäuser beträgt im Jahr 2016 laut IMB 2017 ca. 155 Euro je qm Grundstücksfläche (IMB, S. 169). Auch für dieses Segment zeigt sich eine große Preisspanne zwischen den Regionen mit niedrigem Preisniveau (52 Euro je qm Grundstücksfläche) und den Regionen mit hohem Preisniveau (351 Euro je qm Grundstücksfläche). Im oberen Preissegment vollzogen sich die stärksten Anstiege, insbesondere seit dem Jahr 2014. Ab dem Jahr 2009 lagen die Werte für niedriges Preisniveau bei 43 Euro je qm, für hohes Preisniveau bei 351 Euro je qm.

2. Wie haben sich nach Kenntnis der Bundesregierung die Baulandpreise in den Bundesländern in den vergangenen zehn Jahren entwickelt (bitte als Durchschnittspreis pro Jahr und Bundesland angeben)?

Eine Aufstellung der Preisentwicklung für Bauland je Bundesland liegt der Bundesregierung nicht vor. Für das Jahr 2016 (aktuellste Datenverfügbarkeit) liegt das Preisniveau für Bauland zur Eigenheimbebauung in den Bundesländern zwischen 480 Euro je qm Grundstücksfläche (Stadtstaat Hamburg) und den Ländern Thüringen, Sachsen-Anhalt und Mecklenburg-Vorpommern (40 Euro je qm Grundstücksfläche, Tabelle 1).

Neben den Stadtstaaten Hamburg (480 Euro/qm) und Berlin (280 Euro/qm) wurden in den Ländern Hessen, Nordrhein-Westfalen (190 Euro/qm) und Baden-Württemberg (185 Euro/qm) die höchsten mittleren Preise für Eigenheimbauplätze im Jahr 2016 registriert. Die geringsten Preise wurden in Sachsen-Anhalt, Mecklenburg-Vorpommern und Thüringen (ca. 40 Euro/qm) registriert (Tabelle 1).

Das Preisniveau von Bauland für Mehrfamilienhäuser je Bundesland für das Jahr 2016 reicht von Thüringen und Sachsen-Anhalt (40 Euro) bis zu den Stadtstaaten Berlin (880 Euro je qm) und Hamburg (850 Euro je qm, Tabelle 1).

Tabelle 1

	Preisniveau Wohnbauplätze mittlere Lage / [Euro/m ²]	
	Eigenheime	Mehrfamilienhäuser
Baden-Württemberg	180	260
Bayern	160	190
Berlin	280	880
Brandenburg	50	50
Bremen	130	180
Hamburg	480	850
Hessen	190	190
Mecklenburg-Vorpommern	40	60
Niedersachsen	80	130
Nordrhein-Westfalen	190	190
Rheinland-Pfalz	100	120
Saarland	100	90
Sachsen	50	50
Sachsen-Anhalt	40	40
Schleswig-Holstein	120	220
Thüringen	40	40
Quelle: IMB 2017, S. 157		

3. Wie haben sich nach Kenntnis der Bundesregierung die Baulandpreise in kreisfreien Großstädten in den vergangenen zehn Jahren entwickelt (bitte als Durchschnittspreis pro Jahr und Stadt angeben)?
4. In welchen Städten und Gemeinden sind nach Kenntnis der Bundesregierung die Baulandpreise am höchsten (bitte die fünf höchsten Preise pro Bundesland angeben)?
5. In welchen Städten und Gemeinden sind nach Kenntnis der Bundesregierung die Baulandpreise am niedrigsten (bitte die fünf niedrigsten Preise pro Bundesland angeben)?

Die Fragen 3 bis 5 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Eine vollständige Auflistung der Preisentwicklung und des Preisniveaus von Bauland in Städten und Gemeinden liegt der Bundesregierung nicht vor. Für das Jahr 2016 wurden laut IMB 2017 die höchsten Baulandpreise für Eigenheimbebauung in der Stadt München und im Landkreis München gezahlt, hier liegt das Preisniveau für mittlere Lagen von Eigenheimbauplätzen bei 1 600 Euro/qm (Stadt) bzw. 1 300 Euro/qm (Landkreis) (IMB 2017, S. 157). Die höchsten Preise für Bauland für Mehrfamilienhausbebauung werden in der Stadt München (2 550 Euro/qm), Düsseldorf (1 100 Euro/qm) und Stuttgart (1 017 Euro/qm) gezahlt (IMB 2017, S. 170).

6. Wie hoch war nach Kenntnis bzw. Schätzung der Bundesregierung in den letzten zehn Jahren der Anteil des ausgewiesenen Baulands in Deutschland, das nicht bebaut wurde oder brach lag (bitte nach Jahren aufschlüsseln sowie jeweils den absoluten – in Hektar – und den relativen Anteil am gesamten ausgewiesenen Bauland angeben)?
7. Wie hoch war nach Kenntnis bzw. Schätzung der Bundesregierung in den letzten zehn Jahren der Anteil des ausgewiesenen Baulands in Berlin, München, Hamburg, Frankfurt am Main, Freiburg im Breisgau, Stuttgart, Darmstadt, Dortmund, Dresden, Düsseldorf, Erfurt, Heidelberg, Köln, Leipzig, Mainz, Münster, Potsdam, Regensburg, Trier und Wiesbaden, das nicht bebaut wurde oder brach lag (bitte nach Stadt und Jahren aufschlüsseln sowie jeweils den absoluten – in Hektar – und den relativen Anteil am gesamten ausgewiesenen Bauland angeben)?

Die Fragen 6 und 7 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Bundesregierung verfügt über keine Kenntnisse oder Schätzungen des ausgewiesenen Baulands (siehe Vorbemerkung der Bundesregierung), das in den letzten zehn Jahren nicht bebaut wurde oder brach lag.

8. Wie viele Baugenehmigungen wurden nach Kenntnis der Bundesregierung in den letzten zehn Jahren in den Städten Berlin, München, Hamburg, Frankfurt am Main, Freiburg im Breisgau, Stuttgart, Darmstadt, Dortmund, Dresden, Düsseldorf, Erfurt, Heidelberg, Köln, Leipzig, Mainz, Münster, Potsdam, Regensburg, Trier und Wiesbaden erteilt, und wie viele Bauvorhaben wurden jeweils realisiert (bitte für die Städte jeweils nach Jahren auflüsseln)?

Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2007 bis 2017 (absolut)

in ausgewählten Städten

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistik der Baugenehmigungen des Bundes und der Länder

Kreise, Stand 31.12.2016	Kreisname	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
11000000	Berlin	4889	6297	5603	5470	7358	9941	12518	19199	22365	25207	24800
9162000	München	5271	5730	5462	5402	8448	7559	7199	8566	8445	9660	13479
2000000	Hamburg	4575	3765	4186	4129	5061	8162	10012	10923	8634	10736	12465
6412000	Frankfurt am Main	3647	2256	2390	2924	4654	3972	5342	5138	4681	5581	5872
8311000	Freiburg im Breisgau	423	675	800	540	611	547	865	384	759	1693	997
8111000	Stuttgart	1280	1199	1701	1401	1727	1584	1983	1933	1909	2134	1461
6411000	Darmstadt	263	712	428	490	944	523	753	1244	776	458	829
5913000	Dortmund	989	499	1077	899	1287	737	1919	1189	1352	1794	1623
14612000	Dresden	1097	910	894	1278	1803	1567	2527	3648	3192	3253	4756
5111000	Düsseldorf	1046	742	1085	1136	631	1631	2267	2911	1453	4657	3753
16051000	Erfurt	367	121	597	262	404	531	332	376	496	704	583
8221000	Heidelberg	332	451	684	323	1078	697	386	894	370	1134	430
5315000	Köln	3690	2974	1901	3797	3164	2961	2979	3931	4128	4130	2565
14713000	Leipzig	765	1637	1285	927	1442	848	1689	1465	2286	3204	3679
7315000	Mainz	926	294	415	506	1016	758	1725	1161	833	1405	623
5515000	Münster	1360	1328	1497	1772	2034	2039	1451	1578	1636	1823	1227
12054000	Potsdam	964	1210	1446	957	969	1016	799	2735	2052	1897	2504
9362000	Regensburg	825	903	970	1118	1345	1214	1507	1185	1320	1724	892
7211000	Trier	280	325	582	435	400	513	721	331	906	628	801
6414000	Wiesbaden	574	563	446	443	670	719	784	809	797	1028	907

Baufertigstellungen errichtete Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2007 bis 2016 (absolut)
in ausgewählten Städten

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistik der Baufertigstellungen des Bundes und der Länder

Kreise, Stand 31.12.2016	Kreisname	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
11000000	Berlin	3718	3833	3815	4321	4491	5417	6641	8744	10722	13659
9162000	München	4520	4861	4253	3861	5956	6020	7697	6661	6403	7381
2000000	Hamburg	3173	3758	3587	3520	3729	3793	6407	6974	8521	7722
6412000	Frankfurt am Main	2841	2136	2559	2710	2138	2682	3156	4418	4325	4273
8311000	Freiburg im Breisgau	910	890	585	642	432	1071	472	751	565	558
8111000	Stuttgart	1260	1317	1550	1550	1417	1881	1500	1914	2129	2125
6411000	Darmstadt	506	418	258	278	897	644	669	613	838	785
5913000	Dortmund	957	750	884	1104	1118	806	1207	1134	956	1016
14612000	Dresden	558	840	680	1047	1635	1331	1171	1640	1769	3002
5111000	Düsseldorf	1272	688	711	978	413	1068	1367	2373	1136	2612
16051000	Erfurt	254	326	307	371	297	417	385	408	338	365
8221000	Heidelberg	413	344	374	312	363	847	812	820	626	598
5315000	Köln	2467	3250	2809	2807	2576	3110	3108	3824	3099	3564
14713000	Leipzig	782	1069	1290	661	914	1066	1441	1059	1837	1736
7315000	Mainz	561	578	598	475	630	616	1322	1191	1013	1081
5515000	Münster	1451	1274	1118	1582	1459	1934	1978	1464	1355	1722
12054000	Potsdam	563	562	815	1219	627	640	961	1083	1233	1613
9362000	Regensburg	982	1024	471	1064	1379	892	502	1625	1469	1273
7211000	Trier	370	224	218	599	454	273	480	612	364	551
6414000	Wiesbaden	627	453	467	558	420	388	584	581	728	712

9. Wie bewertet die Bundesregierung die Preisentwicklung bei baureifen Grundstücken in großen Städten in Deutschland?
10. Welche Gegenmaßnahmen gegen die vielerorts starke Teuerung bei baureifen Grundstücken wird die Bundesregierung ergreifen?

Die Fragen 9 und 10 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Insbesondere in Ballungsgebieten bestimmen auch die Grundstückspreise zu einem erheblichen Anteil die Kosten von neuen Wohnimmobilien. Ausreichend verfügbares Wohnbauland zu vertretbaren Preisen ist deshalb eine entscheidende Stellschraube für mehr bezahlbaren Wohnungsneubau zur Miete und im Eigentum.

Der Bund leistet dazu u. a. durch die verbilligte Abgabe von Grundstücken der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zu Zwecken der sozialen Wohnraumförderung einen Beitrag. Die BImA ist zuversichtlich, dass sich die Anzahl der Verkäufe mit gewährten Verbilligungen noch deutlich steigert. Die Bundesregierung will dies durch ein rechtssicheres und beschleunigtes Verfahren für die

vergünstigte Abgabe von Grundstücken der BImA an Länder und Kommunen für den sozialen Wohnungsbau unterstützen. Ferner soll die bestehende Erstzugriffsoption für Kommunen im Haushaltsgesetz des Bundes auf alle entbehrlichen Liegenschaften des Bundes ausgeweitet werden. Der Koalitionsvertrag sieht außerdem vor, dass die Gewinnung von Wohnbauland von Landwirten durch steuerlich wirksame Reinvestitionsmöglichkeiten in den Mietwohnungsbau verbessert wird. Um die Kommunen bei der Aktivierung von Bauland zu unterstützen, strebt die Bundesregierung weitere Verbesserungen im Bauplanungsrecht an. Weitere Verschärfungen der Eingriffsmöglichkeiten der Kommunen in Eigentumsrechte werden dabei nicht verfolgt. Das Bauplanungsrecht und die immissionsschutzrechtlichen Vorschriften will die Bundesregierung besser aufeinander abstimmen.

Die Bundesregierung wird ferner zeitnah eine Expertenkommission beim Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat einrichten, die Vorschläge für nachhaltige Baulandausweisung erarbeitet. Dort wird auch die Grundsteuer C zu den Themen gehören. Bezüglich der Grundsteuer C wird ansonsten auf die Antwort zu den Fragen 19 bis 29 verwiesen.

11. Welche Studien über die Wirksamkeit von Gegenmaßnahmen gegen die starke Teuerung bei Bauland sind der Bundesregierung bekannt?

Die Bundesregierung verfügt über keinen aktuellen Gesamtüberblick über spezielle, auf die Wirksamkeit von Gegenmaßnahmen gegen starke Baulandpreissteigerungen bezogene Studien oder Evaluationen. Hierfür wäre eine aufwändigere Recherche erforderlich, die in der zur Verfügung stehenden Zeit nicht geleistet werden kann.

Zahlreiche gute Beispiele kommunaler Boden- und Liegenschaftspolitik mit dem Ziel einer Erweiterung des Baulandangebots für den bezahlbaren Wohnungsbau hat die im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen erarbeitete Publikation „Mehr Bauland für bezahlbaren Wohnungsbau“ (www.deutscher-verband.org/fileadmin/user_upload/documents/Brosch%C3%BCren/Mehr_Bauland_bezahlbarer_Wohnungsbau_DV.pdf) aufbereitet. Sie enthält entsprechende weiterführende Literaturhinweise sowie Quellennachweise zu kommunalen Baulandbeschlüssen.

12. Wie definiert die Bundesregierung Baulandspekulation?
- Welche Kriterien liegen dieser Definition zugrunde, und inwieweit lässt sich das Problem „Baulandspekulation“ anhand dieser Kriterien statistisch erfassen?
 - Falls die Bundesregierung keine eindeutige Definition haben sollte, welche Definitionen von Baulandspekulation sind der Bundesregierung bekannt?
 - Welche der bekannten Definitionen ist nach Ansicht der Bundesregierung die geeignetste, um das Problem der Baulandspekulation zu definieren, statistisch zu erfassen und ggf. als Ausgangspunkt einer Besteuerung herangezogen zu werden?

Die Fragen 12 bis 12c werden gemeinsam beantwortet. Die Bundesregierung verfügt über keine eigene Definition des Begriffs „Baulandspekulation“. Ihr sind auch keine allgemein anerkannten Definitionen bekannt, die den Sachverhalt einer gezielten Nicht-Nutzung von Baurechten mit dem Zweck einer späteren Realisierung erwarteter Wertsteigerungen als wirtschaftliche Geschäftstätigkeit empirisch erfassbar macht.

13. Wie hoch war nach Kenntnis bzw. Schätzung der Bundesregierung der Anteil des ausgewiesenen Baulands in Deutschland, das in Erwartung des Erlöses eines gestiegenen Werts nicht bebaut wurde bzw. brach lag?
14. Wie viel Geld wurde nach Kenntnis bzw. Schätzung der Bundesregierung durch Handel mit baureifem Land oder durch Nichtbebauung baureifen Landes in Erwartung einer Wertsteigerung in den letzten zehn Jahren erwirtschaftet (bitte nach Jahren aufschlüsseln)?
15. Über welche Informationen verfügt die Bundesregierung in Bezug auf Handel mit baureifem Land und Nichtbebauung baureifen Landes in Erwartung einer Wertsteigerung in Kleinstädten und ländlichen Regionen?

Die Fragen 13 bis 15 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Der Bundesregierung liegen hinsichtlich des Umfangs in Erwartung einer künftigen Wertsteigerung nicht bebauten Baulands, dadurch erwirtschafteter Finanzmittel sowie räumlicher Differenzierungen nach Kleinstädten und ländlichen Regionen keine Informationen vor.

16. Welche Maßnahmen zur Eindämmung von Nichtbebauung baureifen Landes in Erwartung einer Wertsteigerung sind seitens der Bundesregierung derzeit geplant?
17. Wie sehen diese Maßnahmen konkret aus, bzw. wie sollen sie ausgestaltet werden?

Die Fragen 16 und 17 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Für geplante Maßnahmen, die die Rahmenbedingungen für ausreichend verfügbares Wohnbauland zu vertretbaren Preisen verbessern sollen, wird auf die Antwort zu Frage 10 verwiesen.

18. Welche Kenntnisse aus anderen europäischen Ländern liegen der Bundesregierung zu dieser Problematik vor?

Die Bundesregierung verfügt über keinen aktuellen und systematischen Überblick über Initiativen und Instrumente in anderen Europäischen Ländern.

Einführung neue Grundsteuer C

19. Wie soll die Grundsteuer C aussehen, die im Koalitionsvertrag vereinbart wurde (bitte die Konzeption vorstellen)?
20. Inwieweit soll sie sich an dem Modell der Grundsteuer C aus dem Jahr 1960 orientieren, bzw. wie soll sie sich von diesem Modell unterscheiden?
21. Wie soll die von der Bundesregierung laut Koalitionsvertrag geplante Grundsteuer C konkret ausgestaltet werden?
- a) Welche Kriterien sollen hier angewandt werden?
- b) Ab welchem Zeitpunkt, nachdem Bauland als solches ausgewiesen wurde, soll die geplante Grundsteuer C greifen, wenn darauf nicht gebaut wird?
- c) Inwieweit sehen die Pläne der Bundesregierung zur Grundsteuer C einen progressiven Anstieg der Hebesätze vor?
22. Soll die geplante Grundsteuer C als reine Kommunalsteuer ausgestaltet werden und den Kommunen ein eigenes Hebesatzrecht einzuräumen?
23. Inwieweit will die Bundesregierung dabei einen Mindest- bzw. Höchstsatz für den Hebesatz vorschreiben?
24. Mit welcher Einnahmehöhe rechnet die Bundesregierung?
Soll die Grundsteuer C an die Steuerzahler zurückgezahlt werden, wenn das unbebaute Grundstück bebaut wird bzw. wurde, und wie ist der kommunale Verwaltungsaufwand für eine solche Rückzahlung zu beziffern?
25. Wie hoch ist nach Schätzung der Bundesregierung der Anteil an Bauland, das von einer geplanten Grundsteuer C betroffen wäre (bitte jeweils für die einzelnen Bundesländer und in absoluten – in Hektar – sowie in relativen Zahlen angeben)?
26. Wie begründet die Bundesregierung ihren Ansatz, dass Städte und Gemeinden mit Hilfe einer Grundsteuer C die Baulandmobilisierung verbessern können (bitte mit Quellenangabe zu entsprechenden Untersuchungen bzw. Erkenntnissen beantworten)?
27. Welche Kriterien muss eine Grundsteuer C erfüllen, damit Städte und Gemeinden mit ihrer Hilfe die Baulandmobilisierung verbessern können (bitte mit Quellenangaben zu entsprechenden Studien und anderen Untersuchungen bzw. Ergebnissen beantworten)?
Wie hoch sind die Bodenrichtwerte bundesdurchschnittlich und aufgeschlüsselt nach Bundesländern, und wie haben sich diese Werte in den letzten zehn Jahren (oder den Jahren, für die Daten vorliegen) entwickelt?
28. Hat die Bundesregierung Gespräche mit den Bundesländern und den Kommunen zur Einführung einer Grundsteuer C geführt?
Wie stehen die Bundesländer und Kommunen zu einer solchen Grundsteuer C?

29. Sollte die Bundesregierung noch keine Gespräche geführt haben, wann wird sie die Bundesländer und die Kommunalen Spitzenverbände in die Gestaltung einer Grundsteuer C einbeziehen?

Die Fragen 19 bis 29 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Das Bundesverfassungsgericht hat am 10. April 2018 entschieden, dass die Vorschriften der Einheitsbewertung für bebaute Grundstücke in den alten Ländern seit dem 1. Januar 2002 mit dem allgemeinen Gleichheitsgrundsatz (Artikel 3 Absatz 1 des Grundgesetzes – GG) unvereinbar sind. Der Gesetzgeber ist verpflichtet, spätestens bis zum 31. Dezember 2019 eine Neuregelung zu treffen.

Eine Erhebung einer Grundsteuer C auf Basis gleichheitswidriger Einheitswerte ist nicht sachgerecht und wäre auch verfassungsrechtlich bedenklich, weil das Bundesverfassungsgericht die schon als verfassungswidrig festgestellten alten Einheitswerte 1964 nur noch übergangsweise zur Aufrechterhaltung der bisherigen Grundsteuer gestattet hat. Über die Einführung und Ausgestaltung einer Grundsteuer C ist insoweit im Kontext mit der Reform der Grundsteuer zu entscheiden. Daher können zu Einzelheiten einer Regelung zur Grundsteuer C gegenwärtig keine Aussagen getroffen werden.

Der zweite Teil der Frage 27 wird wie folgt beantwortet: Im Jahr 2016 wurden rund 540 000 Bodenrichtwerte allein für Bauland von den Gutachterausschüssen abgeleitet und beschlossen (IMD 2017, S. 258). Ein durchschnittlicher Bodenrichtwert für Deutschland insgesamt und für die Bundesländer wird von den an der Erstellung des Immobilienmarktberichts Deutschland beteiligten Gutachterausschüssen nicht gebildet. Ein bundesweiter Durchschnittswert hätte aufgrund der großen Spanne an Bodenrichtwerten keine inhaltliche Aussagekraft.

Bewertung der alten Grundsteuer C aus den 60er Jahren

30. Ist die Grundsteuer C dem Ziel, einer Steigerung der Grundstückspreise entgegenzuwirken, gerecht geworden, hat sie zu einem Rückgang, einer Stagnation oder einer verlangsamten Steigerung der Baulandpreise geführt?
31. Ist die Grundsteuer C dem Ziel, Grundstücksbesitzer zur Bebauung bzw. zum Verkauf ihrer unbebauten Grundstücke zwecks Bebauung zu bewegen, gerecht geworden?
32. Wie hoch waren die Einnahmen der Grundsteuer C im Jahr 1960 und den Folgejahren, in denen die Steuer erhoben wurde (bitte nach Bundesländern aufschlüsseln)?
33. Wird die Bundesregierung die Erkenntnisse, die in den 60er Jahren mit der Grundsteuer C gesammelt wurden, in die Konzeptionierung einer neuen Grundsteuer C einbeziehen bzw. hat sie diese einbezogen, und wenn ja, wie? Wie will sie vermeiden, dass die neue Grundsteuer C ebenso wegen Erfolglosigkeit wieder abgeschafft werden muss, wie dies in den 60er Jahren der Fall war?

Zur Beantwortung der Fragen 30 bis 33 wird auf die seinerzeitigen Beratungen im Deutschen Bundestag zur Aufhebung der Grundsteuer C bzw. sog. Baulandsteuer mit Wirkung vom 1. Januar 1963 verwiesen (u. a. zweite und dritte Beratung des von der Fraktion der FDP eingebrachten Entwurfs eines Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes in der 124. Sitzung des Deutschen Bundestages am 29. April 1964 mit Bezug auf den Bericht des Finanzausschusses vom

23. April 1964 – zu Bundestagsdrucksache IV/2142). Neuere Erkenntnisse über die Auswirkungen der Grundsteuer C aus den 60er Jahren liegen der Bundesregierung nicht vor.

Die Grundsteuer C wurde nur für die Kalenderjahre 1961 und 1962 erhoben. Das Istaufkommen betrug 1961: 3,1 Mio. Euro, 1962: 23,0 Mio. Euro, 1963: 21,5 Mio. Euro und 1964: -3,6 Mio. Euro.