

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Daniel Föst, Frank Sitta,
Grigorios Aggelidis, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP
– Drucksache 19/15208 –**

Auswirkungen der Grundsteuer C

Vorbemerkung der Fragesteller

Am 18. Oktober 2019 hat der Deutsche Bundestag das Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung beschlossen. Damit erhalten Kommunen die Möglichkeit, für unbebaute, baureife Grundstücke einen erhöhten Hebesatz festzulegen.

Diese sogenannte Grundsteuer C wurde bereits 1961 in der Bundesrepublik Deutschland eingeführt, aber schon nach drei Jahren wieder abgeschafft. Gründe für die Abschaffung waren laut dem Wissenschaftlichen Dienst des Deutschen Bundestages (www.bundestag.de/resource/blob/503276/6cce808b218cadffee332d57b6fe9d0e/wd-4-022-17-pdf-data.pdf) unter anderem, dass die Steuer zu einer Konzentration der Grundstücke bei wohlhabenden Bevölkerungsgruppen geführt hat, da finanzschwache Bürger ihre Grundstücke aufgrund der höheren Steuer verkaufen mussten. Zahlreiche Ausnahmetatbestände sowie die hohe Zahl der Grundstücke im Eigentum der Gemeinden ließ zudem die Wirkung der Steuer schwach ausfallen. Der entscheidende Grund für die Annullierung der Grundsteuer C war jedoch, „dass sich das Grundstücksangebot entgegen den Erwartungen nicht erhöht hatte und mit einer überhitzten Baukonjunktur im Jahr 1962 nebst einem Anstieg der Grundstückskäufe durch Spekulanten eine unerwünschte Folge eintrat.“ (ebd.).

Laut dem nun beschlossenen Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung müssen die Kommunen die genaue Bezeichnung der baureifen Grundstücke und deren Lage jeweils nach den Verhältnissen zu Beginn eines Kalenderjahres ermitteln, in einer Karte nachweisen und im Wege einer Allgemeinverfügung öffentlich bekanntgeben (Bundestagsdrucksache 19/11086). Zudem sind laut dem Gesetz eine erforderliche, aber noch nicht erteilte Baugenehmigung sowie zivilrechtliche Gründe, die einer sofortigen Bebauung entgegenstehen, unbeachtlich.

Vorbemerkung der Bundesregierung

Mit dem Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung haben die Gemeinden für Kalenderjahre ab 2025 die Möglichkeit erhalten, aus städtebaulichen Gründen baureife Grundstücke als besondere Grundstücksgruppe innerhalb der unbebauten Grundstücke im Sinne des § 246 des Bewertungsgesetzes zu bestimmen und hierfür einen gesonderten Hebesatz festzusetzen.

Ziel der Grundsteuer C ist es, den Kommunen zu ermöglichen, steuerliche Anreize bei der Grundsteuer zu setzen und damit baureife Grundstücke für eine Bebauung zu mobilisieren.

Ob und inwieweit durch die Gemeinden von der Möglichkeit zur Erhebung der Grundsteuer C Gebrauch gemacht wird, kann im Voraus nicht abgeschätzt werden. Daher sind gegenwärtig weder die finanziellen Auswirkungen auf das Steueraufkommen noch die Auswirkungen auf den Erfüllungsaufwand der Verwaltung ermittelbar. Auf die Darstellungen zu den Haushaltsangaben, den Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger, Wirtschaft und Verwaltung sowie den weiteren Kosten im Gesetzentwurf der Bundesregierung (Bundestagsdrucksache 19/13456), in dem gleich lautenden Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und SPD (Bundestagsdrucksache 19/11086) sowie in der Beschlussempfehlung des Finanzausschusses des Deutschen Bundestages (Bundestagsdrucksache 19/14139) wird ergänzend hingewiesen.

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass mit dem Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes (Artikel 72, 105 und 125b) den Ländern die Befugnis zu umfassenden abweichenden landesrechtlichen Regelungen für die Grundsteuer eingeräumt wurde.

1. Welche Kosten fallen nach Kenntnis der Bundesregierung für die Kommunen an, um die baureifen Grundstücke jährlich zu ermitteln?

Der Bundesregierung liegen hierzu keine Kenntnisse vor. Auf die Vorbemerkungen wird ergänzend hingewiesen.

2. Aus welchen Gründen sollen die baureifen Grundstücke in einer Karte nachgewiesen und öffentlich bekannt gemacht werden?

Auf die Begründung zu § 25 Absatz 5 Grundsteuergesetz im Gesetzentwurf der Bundesregierung (Bundestagsdrucksache 19/13456) und in dem gleich lautenden Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und SPD (Bundestagsdrucksache 19/11086) für ein Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung wird hingewiesen.

3. Soll der Eigentümer des baureifen Grundstücks gemeinsam mit der Bezeichnung in der Karte öffentlich bekannt gemacht werden?

Die Nennung des Eigentümers des baureifen Grundstücks ist keine gesetzliche Tatbestandsvoraussetzung.

4. Wie hoch schätzt die Bundesregierung das Potential für die Schaffung von neuem Wohnraum durch die Mobilisierung von baureifen Grundstücken in Wohneinheiten bzw. in Wohnfläche in Quadratmetern?

Auf die Vorbemerkung der Bundesregierung wird verwiesen.

5. Wie viele baureife Grundstücke befinden sich nach Kenntnis der Bundesregierung in den Top-7-Städten – Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart (bitte aufgeschlüsselt nach den einzelnen Städten)?

Der Bundesregierung liegen hierzu keine Kenntnisse vor.

6. Wie hoch beziffert die Bundesregierung die Mehreinnahmen der Kommunen durch einen erhöhten, einheitlichen Hebesatz auf baureife Grundstücke?
7. Wie hoch beziffert die Bundesregierung den Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger durch die Einführung eines erhöhten, einheitlichen Hebesatzes für baureife Grundstücke, und falls keine Gesamtzahl zu ermitteln ist, wie hoch werden die durchschnittlichen Kosten pro Grundstück geschätzt?
8. Wie hoch beziffert die Bundesregierung die Mehrkosten für den Bund, die sich aus einer höheren Grundsteuerbelastung von baureifen Bundesgrundstücken ergeben?

Die Fragen 6 bis 8 werden gemeinsam beantwortet.

Auf die Vorbemerkung der Bundesregierung wird verwiesen.

9. Wie lässt sich nach Auffassung der Bundesregierung das Ziel der Mobilisierung von Grundstücken mit der Tatsache vereinbaren, dass Bauherren auch während der Bauphase mit der Grundsteuer C belastet werden, obwohl sie ganz offensichtlich nicht mit dem Grundstück spekulieren wollen?
10. Wie begründet die Bundesregierung, dass eine noch nicht erteilte Baugenehmigung für die Belastung mit der Grundsteuer C unbeachtlich sein soll, vor dem Hintergrund, dass Baugenehmigungen mittlerweile eine Bearbeitungsdauer von bis zu drei Jahren haben (www.t-online.de/finanzen/immobilien/id_78574802/staatliche-vorgaben-bremsen-bau-von-mietwohnungen.html)?
11. Ist es nach Auffassung der Bundesregierung sachgerecht, wenn Bauherren während der Wartezeit auf die Erteilung der Baugenehmigung mit der Grundsteuer C belastet werden, obwohl diese keine Handlungsoptionen haben, während auf die Erteilung der Baugenehmigung gewartet wird?
12. Werden Grundstückseigentümer auch mit der Grundsteuer C belastet, wenn die Bebauung durch behördliche Verzögerung im Genehmigungsverfahren nicht fertiggestellt werden kann?
13. Inwiefern erachtet es die Bundesregierung als problematisch, dass die Kommunen von der Verzögerung von Baugenehmigungen durch höhere Einnahmen durch die Grundsteuer C profitieren?

Die Fragen 9 bis 13 werden gemeinsam beantwortet.

Die jeweils örtlich zuständige Gemeinde entscheidet nach pflichtgemäßen Ermessen darüber, ob aus städtebaulichen Gründen eine sog. Grundsteuer C auf baureife Grundstücke erhoben und welche steuerliche Belastung im Rahmen der verfassungsmäßigen Vorgaben den betroffenen Grundstückseigentümern auferlegt werden soll.

Die städtebaulichen Erwägungen sind durch die Gemeinde in einer Allgemeinverfügung nachvollziehbar darzustellen und die Wahl des Gemeindegebiets, auf das sich der gesonderte Hebesatz beziehen soll, ist zu begründen.

14. Ist die Bundesregierung der Auffassung, dass ausschließlich Grundstücksspekulanten mit der Grundsteuer C belastet werden?

Die sog. Grundsteuer C soll den Gemeinden ermöglichen, steuerliche Anreize bei der Grundsteuer zu setzen, um baureife Grundstücke aus städtebaulichen Gründen für eine Bebauung zu mobilisieren.

15. Wie muss der Grundstückseigentümer nach Auffassung der Bundesregierung nachweisen, dass ein Gebäude als bezugsfertig im Sinne des § 246 des Bewertungsgesetzes gilt und damit nicht mehr mit der Grundsteuer C belastet wird?

Nach § 228 Absatz 2 des Bewertungsgesetzes hat der Steuerpflichtige bei einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse, die den Grundsteuerwert oder die Grundstücksart beeinflussen, auf den Beginn des folgenden Kalenderjahres eine vereinfachte Erklärung (Anzeige) abzugeben.

16. Wie will die Bundesregierung verhindern, dass die Belastung von Eigentümern mit der Grundsteuer C nach Vollendung von Bauprojekten in den Verkaufs- oder in die Mietpreise eingepreist wird?

Auf die Vorbemerkung der Bundesregierung wird verwiesen.