

## **Antwort**

### **der Bundesregierung**

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Stefan Schmidt, Daniela Wagner, Dr. Danyal Bayaz, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN  
– Drucksache 19/16189 –**

### **Ausgestaltung der Grundsteuer C und W**

#### Vorbemerkung der Fragesteller

Mit der Annahme der Reformgesetze zur Grundsteuer im Deutschen Bundestag und Bundesrat wurde eine der wichtigsten Einnahmequellen für die Städte und Gemeinden gesichert. Zusätzlich dazu sollen die Kommunen neben einer reformierten Grundsteuer A und B auch die Möglichkeiten erhalten, unter bestimmten Voraussetzungen zwei neue Instrumente einsetzen zu können, die Grundsteuern C und W. Während die Grundsteuern A, B und C erst ab 2025 zur Anwendung kommen werden, soll die Grundsteuer W bereits ab 2020 gelten. Dies scheint jedoch nicht ohne Risiken möglich zu sein. So berichtete das „Handelsblatt“, ein Inkrafttreten der Grundsteuer W am 1. Januar 2020 wäre laut eines internen Vermerks des Bundesministeriums der Finanzen „mit verfassungsrechtlichen Risiken verbunden“ ([www.handelsblatt.com/politik/deutschland/reform-finanzministerium-widerspricht-eigenen-zweifeln-bei-der-neuen-grundsteuer/25231734.html?ticket=ST-28411900-u5InTU97piWrQtCpUSWg-ap6](http://www.handelsblatt.com/politik/deutschland/reform-finanzministerium-widerspricht-eigenen-zweifeln-bei-der-neuen-grundsteuer/25231734.html?ticket=ST-28411900-u5InTU97piWrQtCpUSWg-ap6)). Die gleiche Argumentation wurde vom Bundesfinanzministerium angeführt, als es um eine mögliche frühere Einführung der Grundsteuer C vor 2025 ging. Da die Grundsteuer C sich bei einer früheren Einführung an verfassungswidrigem Recht orientieren würde, solle diese laut Bundesfinanzministerium erst zum 1. Januar 2025 anwendbar sein.

Die Grundsteuer C und auch die Grundsteuer W haben aus Sicht der fragstellenden Fraktion die gleiche Grundsystematik, sollen nun aber zu unterschiedlichen Zeitpunkten eingeführt werden. Das ist nach Ansicht der Fragesteller nicht plausibel. Die ministeriumsinterne Bewertung der beiden Grundsteuern C und W ist nach Ansicht der Fragesteller widersprüchlich: Auf der einen Seite sind dem Bundesministerium der Finanzen die verfassungsrechtlichen Bedenken zu groß, um die Grundsteuer C vor 2025 einzuführen. Auf der anderen Seite schreibt das Bundesfinanzministerium in einem internen Vermerk, dass es sich bei der Grundsteuer W „steuerfachlich und finanzverfassungsrechtlich nicht um eine neue Steuer“ (siehe Link oben) handle, man sich somit im alten Grundsteuerrecht bewege und somit eine Einführung zum 1. Januar 2020 rechtlich möglich sei. Es scheint so, dass man sich im Bundesfinanzministerium nicht vollkommen klar darüber ist, ob eine frühere Einführung der Grundsteuer W rechtlich sicher wäre.

### 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 (sog. Grundsteuer C).

Ob und inwieweit durch die Gemeinden von der Möglichkeit zur Erhebung der sog. Grundsteuer C Gebrauch gemacht wird, kann im Voraus nicht eingeschätzt werden. Insofern sind auch keine Aussagen über finanzielle Auswirkungen möglich.

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.

Mit dem vom Deutschen Bundestag mit Zustimmung des Bundesrates beschlossenen Gesetz zur Umsetzung des Klimaschutzprogramms 2030 im Steuerrecht wurde auf der Grundlage der Beschlussempfehlung des Vermittlungsausschusses von Bundestag und Bundesrat vom 18. Dezember 2019 (Bundestagsdrucksache 19/16060) kein gesondertes Hebesatzrecht für die Kommunen bei der Grundsteuer für Gebiete mit Windenergieanlagen (sog. Grundsteuer W) eingeführt. Die Bundesregierung beabsichtigt gegenwärtig keine Einführung eines solchen gesonderten Hebesatzrechts bei der Grundsteuer.

1. Wie errechnet sich die Grundsteuer C (bitte an einem konkreten Beispiel exemplarisch unter Benennung der zur Bewertung und Festsetzung einschlägigen Rechtsnormen darlegen)?

Die Ermittlung der Grundsteuer erfolgt in drei selbständigen, aufeinanderfolgenden Verfahrensstufen. Zunächst wird der Grundsteuerwert festgestellt. Auf dem Grundsteuerwert aufbauend wird der Steuermessbetrag festgesetzt. Abschließend wird durch Anwendung des von der Gemeinde bestimmten Hebesatzes auf den Steuermessbetrag die Grundsteuer festgesetzt. Der Hebesatz in der Gemeinde für die sog. Grundsteuer C muss dabei höher als der Hebesatz für die sog. Grundsteuer B sein.

Bestimmt eine Gemeinde für die Grundstücksgruppe baureifer Grundstücke im Sinne des § 25 Absatz 5 GrStG beispielsweise für das Kalenderjahr 2025 einen gesonderten Hebesatz, würde sich die sog. Grundsteuer C für ein innerhalb des insoweit ausgewiesenen Gemeindegebiets liegendes baureifes Grundstück grundsätzlich wie folgt ermitteln:

- I. Bewertung des unbebauten Grundstücks (§§ 246, 247 BewG)  
Grundstücksfläche x Bodenrichtwert  
= Grundsteuerwert (ggf. nach Abrundung gemäß § 230 BewG)
- II. Steuermessbetragsverfahren (§§ 13, 15 Absatz 1 Nummer 1 GrStG)  
Grundsteuerwert x Steuermesszahl (0,00034)  
= Steuermessbetrag

## III. Steuerfestsetzung (§§ 25, 27 GrStG)

Steuermessbetrag x gesonderter Hebesatz nach § 25 Absatz 5 GrStG  
= Grundsteuer (sog. Grundsteuer C)

Auf die beschränkte Aussagekraft von Einzelbeispielen wird hingewiesen.

2. Aus welchem Grund hält es das Bundesfinanzministerium für notwendig, dass der Hebesatz der Grundsteuer C für eine Gemeinde jeweils einheitlich sein muss?
3. Inwiefern erscheint es aus Sicht der Bundesregierung ausreichend, dass eine Kommune nur die Wahl hat, eine Grundsteuer C einzuführen oder nicht, sie aber nicht die Möglichkeit hat, verschiedene städtebauliche Gründe anzuführen und infolgedessen auch unterschiedliche Hebesätze der Grundsteuer C festzulegen?

Die Fragen 2 und 3 werden gemeinsam beantwortet.

Nach der Gesetzesbegründung zum geltenden Grundsteuerrecht haben die Gemeinden zwar die Möglichkeit, über den Hebesatz die absolute Höhe der Grundsteuer zu bestimmen. Es ist ihnen jedoch versagt, die Verteilung der Steuerlast auf die einzelnen Grundstückseigentümer zu beeinflussen. Dieser Grundsatz zur sog. Grundsteuer A und B wird auf die sog. Grundsteuer C übertragen.

Die Regelungen zur sog. Grundsteuer C schaffen einen Gestaltungsspielraum. Insbesondere die Beschränkung des gesonderten Hebesatzes nur auf einen Gemeindeteil ermöglicht den Städten und Gemeinden, den gesonderten Hebesatz nur in den Teilen des Gemeindegebiets zu erheben, in denen die bestimmten städtebaulichen Gründe vorliegen.

4. Wird es aus Sicht der Bundesregierung mit Hilfe der Grundsteuer C möglich sein, Eigentümer von unbebauten und bebaubaren Grundstücken zu Investitionen in Wohn- und Arbeitsstätten sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen zu motivieren, und wenn ja, wie?

Auf den allgemeinen Teil der Begründung im Gesetzentwurf der Bundesregierung (Bundestagsdrucksache 19/13456) und in dem gleichlautenden Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und SPD (Bundestagsdrucksache 19/11086) wird verwiesen.

5. Wie definiert die Bundesregierung eine ausreichende Bebauung eines Grundstückes, um es von der Besteuerung mit der Grundsteuer C wieder zu befreien (wie viele Gebäude auf welcher Fläche mit welcher Grundflächen- und Geschossflächenzahl je nach Gebietskategorie entsprechend der Baunutzungsverordnung)?
6. Wie definiert die Bundesregierung unzureichende Bebauung eines Grundstückes (wie viele Gebäude auf welcher Fläche mit welcher Grundflächen- und Geschossflächenzahl je nach Gebietskategorie entsprechend der Baunutzungsverordnung)?

7. Welche Möglichkeiten sieht die Bundesregierung vor, wenn ein Grundstück, nach Maßgabe der Grundsteuer-C-Vorschriften, unzureichend bebaut wurde, und gibt es dafür konkrete Überlegungen?

Die Fragen 5 bis 7 werden gemeinsam beantwortet.

Auf die Vorbemerkung der Bundesregierung wird verwiesen.

Der Begriff der baureifen Grundstücke wird in § 25 Absatz 5 GrStG unter Bezugnahme auf die in § 246 BewG definierten unbebauten Grundstücke bestimmt. Bebaute Grundstücke sind gemäß § 248 BewG Grundstücke, auf denen sich zumindest ein benutzbares Gebäude befindet. Wird ein Gebäude in Bauabschnitten errichtet, ist der bezugsfertige Teil als benutzbares Gebäude anzusehen.

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.

8. Warum ist die Baulandsteuer in den 60er-Jahren nach Kenntnis der Bundesregierung nach kurzer Anwendungszeit wieder abgeschafft worden?
9. Wie soll sichergestellt werden, dass die Beweggründe, auf deren Basis die damalige Baulandsteuer abgeschafft worden ist, nicht auch auf die geplante Grundsteuer C zutreffen werden (bitte einzeln ausführen, aus welchen Gründen die Grundsteuer C als wirksames Mittel gegen Bodenspekulation angesehen werden kann, zu einer vermehrten Bereitstellung von Bauland führen könnte, von den Bürgerinnen und Bürgern als gerecht empfunden werden und als wenig streitbefangen gelten könnte)?

Die Fragen 8 und 9 werden gemeinsam beantwortet.

Hinsichtlich der Beweggründe für die Aufhebung der in den Jahren 1961 und 1962 erhobenen sog. Baulandsteuer wird auf die Parlamentsdokumentation (u. a. Schriftlicher Bericht des Finanzausschusses über den von der Fraktion der FDP eingebrachten Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes – Bundestagsdrucksache IV/924 – vom 23. April 1964, zu Bundestagsdrucksache IV/2142, sowie Stenografischer Bericht über die 64. Sitzung des Deutschen Bundestages, Bonn, 13. März 1963, S. 2996 ff., Plenarprotokoll-Nr.: IV/64, sowie die 124. Sitzung des Deutschen Bundestages, Bonn, 29. April 1964, S. 5973 f., Plenarprotokoll-Nr.: IV/124) verwiesen. Der Bundesfinanzhof hat mit Urteil vom 19. April 1968 III R 78/67 die Vorschriften über die sog. Baulandsteuer für die Jahre 1961 und 1962 als verfassungsgemäß angesehen. Eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts in der Sache blieb aus, da die Steuer aufgehoben wurde, noch bevor ein Verfahren beginnen konnte (BVerfG-Beschluss vom 17. Dezember 1968 1 BvR 533/68).

Das Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung ermöglicht den Gemeinden, ab dem Kalenderjahr 2025 die sog. Grundsteuer C auf der Grundlage einer gleichheitsgerechten Neubewertung des Grundbesitzes zu erheben. Die gesetzliche Definition der baureifen Grundstücke in Abgrenzung zur bewertungsrechtlichen Grundstücksart der unbebauten Grundstücke ermöglicht im Übrigen eine

rechtssichere Gesetzesanwendung. Hinsichtlich des vom Gesetzgeber angenommenen Verwaltungsaufwandes wird auf die Darstellungen zum Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger, Wirtschaft und Verwaltung im Gesetzentwurf der Bundesregierung (Bundestagsdrucksache 19/13456), in dem gleichlautenden Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und SPD (Bundestagsdrucksache 19/11086) sowie in der Beschlussempfehlung des Finanzausschusses des Deutschen Bundestages (Bundestagsdrucksache 19/14139) hingewiesen.

10. Welche Höhe der Grundsteuer C, gemessen prozentual am Wert des Grundstücks und an seiner Wertsteigerung, wird von Seiten des Bundesfinanzministeriums für notwendig erachtet, um effektiv gegen Baulandspekulation vorgehen zu können?

Die Bundesregierung kann hierzu keine belastbaren Aussagen treffen. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die regionalen Marktverhältnisse von Bedeutung.

11. Welche rechnerischen Projektionen hat das Bundesfinanzministerium über die Wirkungsweise einer Grundsteuer C erstellt, und wie sehen diese aus?

Auf die Vorbemerkung der Bundesregierung wird verwiesen.

Ergänzend wird auf die Darstellungen zu den Haushaltsausgaben, den Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger, Wirtschaft und Verwaltung sowie den weiteren Kosten im Gesetzentwurf der Bundesregierung (Bundestagsdrucksache 19/13456), in dem gleichlautenden Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und SPD (Bundestagsdrucksache 19/11086) sowie in der Beschlussempfehlung des Finanzausschusses des Deutschen Bundestages (Bundestagsdrucksache 19/14139) hingewiesen.

12. Wie definiert die Bundesregierung den erhöhten Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (vergleiche Artikel 1 Nummer 5 des Grundsteuergesetzes)?

Auf die Antwort zu den Fragen 5 bis 7 wird hingewiesen.

13. Wie errechnet sich die Grundsteuer W (bitte an einem konkreten Beispiel exemplarisch für die Zeit bis einschließlich des Jahres 2024 und ab dem Jahr 2025 unter Benennung der zur Bewertung und Festsetzung einschlägigen Rechtsnormen darlegen)?
14. Hält die Bundesregierung die Einführung der Grundsteuer W zum 1. Januar 2020 im Hinblick auf das Urteil des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) vom 10. April 2018 (1 BvL 11/14) für möglich?

Wenn ja, warum gilt diese Argumentation nicht auch für die Einführung der Grundsteuer C zu Beginn des Jahres 2020?

Wenn diese Argumentation für die Grundsteuer C nicht gelten sollte, warum nicht?

Die Fragen 13 bis 14 werden gemeinsam beantwortet.

Auf die Vorbemerkung der Bundesregierung wird verwiesen.

15. Warum hält die Bundesregierung die Einführung der Grundsteuer C vor 2025 für nicht möglich, angesichts der Tatsache, dass das BVerfG in seinem Urteil zur Grundsteuer vom 10. April 2018 (1 BvL 11/14) keine Aussagen über eine Grundsteuer C getroffen hat (vgl. Antwort der Bundesregierung auf die Schriftliche Frage 24 des Abgeordneten Stefan Schmidt auf Bundestagsdrucksache 19/15931)?

Der neue erhöhte Hebesatz der Grundsteuer C wäre von den Gemeinden auf die vom Bundesverfassungsgericht für verfassungswidrig beurteilten Werte anzuwenden. Die Fortgeltungsanordnung des Bundesverfassungsgerichts betrifft jedoch lediglich das geltende Recht.

16. Handelt es sich nach Ansicht der Bundesregierung bei der Grundsteuer C steuerrechtlich oder verfassungsrechtlich um eine neue Steuer oder nur um eine „neuartige Hebesatzmöglichkeit für die Gemeinden“ (vgl. Antwort der Bundesregierung auf die Schriftliche Frage 24 des Abgeordneten Stefan Schmidt auf Bundestagsdrucksache 19/15931)?

Wenn die Grundsteuer C keine neue Steuer ist, warum wird sie erst 2025 eingeführt?

Es handelt sich bei der Grundsteuer C steuerfachlich und finanzverfassungsrechtlich nicht um eine neue Steuer, sondern nur um eine neuartige Hebesatzmöglichkeit für die Gemeinden. Auf die Antwort zu Frage 15 wird verwiesen.

17. Bestehen aus Sicht der Bundesregierung verfassungsrechtliche Risiken in Bezug auf die Einführung einer „neuartigen Hebesatzmöglichkeit für die Gemeinden“ (vgl. Antwort auf die Schriftliche Frage 24 des Abgeordneten Stefan Schmidt auf Bundestagsdrucksache 19/15931) vor dem Hintergrund, dass die Grundsteuer nach dem Urteil des BVerfG vom 10. April 2018 (1 BvL 11/14) als verfassungswidrig eingestuft wurde und bis Ende 2024 lediglich weiter angewendet werden darf?

Auf die Antwort zu Frage 15 wird verwiesen.

18. Wie schätzt die Bundesregierung mögliche negative Auswirkungen auf die IT-technischen Anpassungen zur Erhebung der Grundsteuer B ein, wenn es zu einer früheren Einführung der Grundsteuer W kommt?
19. Welche Unterschiede gibt es in den Systematiken der Grundsteuer C und W rechtlich, in der Berechnung, der Erhebung und dem möglichen Aufkommen in den kommunalen Haushalten (bitte tabellarisch aufführen)?

Die Fragen 18 bis 19 werden gemeinsam beantwortet.

Auf die Vorbemerkung der Bundesregierung wird verwiesen.

20. Plant die Bundesregierung, die Grundsteuer C parallel zur Grundsteuer W bereits im Jahr 2020 einzuführen?

Wenn nein, warum nicht?

Auf die Antwort zu den Fragen 15 bis 17 und die Vorbemerkung der Bundesregierung wird verwiesen.

21. Plant die Bundesregierung Regelungen, wonach alle Kommunen in Deutschland die Ausweisung von Flächen für eine Grundsteuer W erst im Jahr 2025 vornehmen sollten?

Wenn nein, gibt es Überlegungen der Bundesregierung dahin gehend, wann die Kommunen damit beginnen sollten?

Auf die Vorbemerkung der Bundesregierung wird verwiesen.

