

Entschließungsantrag

der Abgeordneten Stefan Schmidt, Anja Hajduk, Christian Kühn (Tübingen), Daniela Wagner, Britta Haßelmann, Lisa Paus, Dr. Wolfgang Strengmann-Kuhn, Sven-Christian Kindler, Claudia Müller, Beate Müller-Gemmeke, Corinna Rüffer, Filiz Polat, Tabea Rößner, Markus Tressel und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

**zu der dritten Beratung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung
– Drucksachen 19/28902, 19/29637, 19/30489 –**

**Entwurf eines Gesetzes zur erleichterten Umsetzung der Reform der Grundsteuer und Änderung weiterer steuerrechtlicher Vorschriften
(Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz – GrStRefUG)**

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Mit dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts aus dem April 2018 wurde die Grundsteuer in ihrer derzeitigen Form für verfassungswidrig erklärt und der Bundesgesetzgeber damit beauftragt, bis Ende 2019 eine Reform auf den Weg zu bringen und bis 2024 umzusetzen (vgl. BVerfG, Urteil des Ersten Senats vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14, Rn. 1 bis 181). Die Reform der Grundsteuer ist dabei ein wichtiges Anliegen für Städte und Gemeinden, denn die Grundsteuer ist eine der bedeutendsten Säulen der kommunalen Haushalte. Mit einem Aufkommen von rund 14 Milliarden Euro trägt die Grundsteuer maßgeblich dazu bei, dass vor Ort etwa der ÖPNV, die Kinderbetreuung und Grünanlagen unterhalten und errichtet werden können. Insbesondere für strukturschwächere Kommunen ohne größere Gewerbesteuerzahler ist die Steuer eine stete und verlässliche Einnahmequelle, auf deren Höhe durch das kommunale Hebesatzrecht direkt vor Ort Einfluss genommen werden kann.

Das beschlossene Bundesmodell sieht eine wertorientierte Ausgestaltung der Steuer vor, welche auf Grundlage der Nettokaltmieten berechnet wird. Auf Drängen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN wurde ein Optionsrecht für alle Kommunen zur Einführung einer Grundsteuer C beschlossen, welche für städtebaupolitische Zwecke, also zum Beispiel die Innenentwicklung oder zum Schließen von Baulücken, genutzt werden kann.

Hätten sich Bund und Länder nicht bis zum Ende des Jahres 2019 auf einen Reformvorschlag verständigt, so wäre die Steuer gänzlich entfallen und mit ihr die Einnahmen für Städte und Gemeinden. Schlussendlich hat die Bayerische Staatsregierung durch ihr Vorgehen die Einführung einer sogenannten Länder-Öffnungsklausel erzwungen. Demnach konnte nach Verabschiedung eines Reformvorschlags auf Bundesebene jedes Bundesland eigenständig entscheiden, ob es das Bundesmodell oder ein eigenes Modell innerhalb der vorgegebenen Frist implementieren wird – und Bayern hat doch noch die Möglichkeit, eine ungerechte Flächensteuer einzuführen, welche keinen Unterschied darin macht, in welcher Lage ein Grundstück sich befindet oder welchen Wert die darauf befindlichen Immobilien haben (vgl. www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/grundsteuer-reform-nicht-am-ziel-aber-eckpunkte-stehen_84342_483246.html).

Inzwischen haben sich alle Bundesländer auf Reformmodelle verständigt, so dass die kommunalen Grundsteuereinnahmen und damit ihr Anteil an der Finanzierung der öffentlichen Daseinsvorsorge voraussichtlich gesichert werden können. Es bleibt abzuwarten, wie sich die einzelnen Modelle in der Praxis bewähren. Fest steht jedoch, dass die Kommunen in Bayern wahrscheinlich weiterhin mit Rechtsunsicherheit konfrontiert sind; so bestehen Zweifel, ob das angestrebte bayerische Flächenmodell überhaupt mit dem Grundgesetz vereinbar ist (vgl. Schmidt 2019 „Verfassungswidrigkeit der Ausgestaltung der Grundsteuer als Flächensteuer“). Auch werden die Kommunen in Bayern wohl als einzigem Bundesland keinen Gebrauch von der Grundsteuer C machen können, da das Land Städten und Gemeinden die Nutzung dieses Instruments gegen Bodenspekulation verwehrt.

Durch die Anpassung der Grundstücksbesteuerung an die aktuelle Wertentwicklung wird von einigen Steuerpflichtigen künftig mehr zu zahlen sein und von anderen weniger als derzeit – so will es auch das Urteil des Bundesverfassungsgerichts. Um jedoch die Mietmärkte nicht weiter anzuhetzen, sollte eine zusätzliche Belastung von Mieter*innen durch die Grundsteuer vermieden werden, indem die Umlagefähigkeit der Steuer auf die Mietnebenkosten unter Nutzung längerer Übergangszeiten abgeschafft wird. Die Umsetzung einer solchen Entlastung von Mieter*innen wird jedoch innerhalb der Bundesregierung durch die Unionsparteien blockiert (vgl. www.sueddeutsche.de/wirtschaft/grundsteuer-mieter-bundesrat-1.4592073, 03.06.2021). Hier gilt es nun, noch vor dem Ende der Legislaturperiode im Sinne aller Mieter*innen den Koalitionskrach beizulegen und die Umlagefähigkeit abzuschaffen.

Zwar werden durch den vorliegenden Gesetzentwurf vielerlei Detailfragen im Sinne einer einfacheren verwaltungstechnischen Umsetzung der Grundsteuerreform in den Ländern nachgebessert, doch bleibt die Möglichkeit ungenutzt, auch in grundlegenden Fragen der kommunalen Bodenpolitik nachzusteuern. So sollten Kommunen künftig eine bessere Handhabe bekommen, um gegen Bodenspekulation vorzugehen, denn die steigenden Baulandpreise tragen in den Ballungsräumen und wachsenden Ober- und Mittelzentren massiv zur Kostensteigerung für den Wohnungsbau bei – ein Hindernis insbesondere für die Bereitstellung kostengünstigeren Wohnraums. In der Folge werden vermehrt nur noch lukrative Miet- und Eigentumswohnungen gebaut. Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen bleiben zunehmend auf der Strecke.

II. Der Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

1. im Sinne von Städten und Gemeinden auf eine rechtssichere und grundgesetzkonforme Umsetzung der Grundsteuer in allen Bundesländern hinzuwirken;

2. Städte und Gemeinden insgesamt aufgabengerecht auszustatten, um ihnen eine aktive Bodenpolitik zu ermöglichen;
3. mit einem Mieter-Grundsteuer-Entlastungsgesetz das Bürgerliche Gesetzbuch und die Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten unter Berücksichtigung längerer Übergangsfristen dahingehend anzupassen, dass die Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Wohnnebenkosten abgeschafft wird;
4. Kommunen dabei zu unterstützen, ungenutztes Bauland zu aktivieren, und Spekulation mit Bauland zu unterbinden, indem das „Städtebauliche Entwicklungskonzept“ (§ 176a – neu) in ein „Innenentwicklungs-Maßnahmengebiet“ weiterentwickelt und als neues Instrument in das Baugesetzbuch eingeführt wird, das die Anwendung von Vorkaufsrechten und Baugeboten auf mehrere Fälle gleichzeitig und für die Bodenbevorratung erleichtert sowie Festsetzungen für die anteilige Bebauung für öffentliche Zwecke, wie etwa Sozialwohnungen, Kitas, Schulen, andere Sozialeinrichtungen und Grünflächen ermöglicht;
5. klarzustellen, dass brachliegendes Bauland in Gebieten des „Innenentwicklungs-Maßnahmengebiets“ in Erbbaurecht oder nach dem besten Konzept in Konzeptvergabe für die Bebauung zu vergeben ist und gemeinnützige Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und kommunale Gesellschaften zu privilegieren sind, um so spekulative Preissteigerungen von Bauland zu vermeiden;
6. die soziale Bodennutzung und Bodenbevorratung für Kommunen zu stärken, indem die Anwendbarkeit kommunaler Vorkaufsrechte auf Zwangsversteigerungen, Teile von Wohneigentumsgemeinschaften, Share Deals, Erbbaurechte und Bodenbevorratung ausgeweitet, die Anwendung kommunaler Vorkaufsrechte zum niedrigeren Preis des Ertragswertverfahrens gemäß dem nachhaltig erzielbaren Ertrag einer bestehenden oder künftigen Nutzung ermöglicht werden und mehr Zeit (vier Monate) für die rechtliche Prüfung kommunaler Vorkaufsrecht zur Verfügung gestellt wird;
7. die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben strategisch weiterzuentwickeln und in einen gemeinnützigen Bundesbodenfonds umzuwandeln, der Grundstücke aufkauft und an gemeinwohlorientierte, kommunale oder landeseigene Akteure des Wohnungsbaus zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben in Erbpacht oder in Konzeptvergabe vergibt und so die Schaffung und den Erhalt bezahlbaren Wohnraums und die Nutzung von Boden für öffentliche Zwecke fördert.

Berlin, den 8. Juni 2021

Katrin Göring-Eckardt, Dr. Anton Hofreiter und Fraktion

