

Pressemitteilung

München, den 11. Februar 2021

Pannermayr: „Grundsteuer C öffnet eine Chance zur Mobilisierung von Flächen“

- *Staatsregierung will ein flächenbezogenes Landesgrundsteuergesetz ohne Grundsteuer C.*
- *Vorstand des Städtetags fordert angepasste Äquivalenzzahlen und lehnt Zonierung ab.*

Mit der Grundsteuer C könnten Kommunen ein Steuerungsinstrument zur Mobilisierung von Flächen für den Wohnungsbau erhalten. Der Bund hat eine Rechtsgrundlage für einen Hebesatz auf baureife Grundstücke geschaffen. Der Vorsitzende des Bayerischen Städtetags, Straubings Oberbürgermeister Markus Pannermayr: **„Leider hat die Staatsregierung in ihrem Entwurf für ein bayerisches Grundsteuergesetz versäumt, mit einer Grundsteuer C ein Instrument zur Mobilisierung von Flächen zu schaffen. Das ist eine verpasste Chance. Die Grundsteuer C bietet einen Ansatz, um Flächen für den Wohnungsbau zu mobilisieren. Damit könnten baureife Grundstücke, solange sie nicht bebaut sind, mit einem eigenen Hebesatz belegt werden. Im Gesetzgebungsverfahren ist nun der Bayerische Landtag am Zug, damit der Freistaat die bundesrechtlich vorgesehene Möglichkeit in einem Landesgrundsteuergesetz umsetzt.“**

Pannermayr: **„Der Vorstand des Bayerischen Städtetags hat kein Verständnis für die kommunalferne Blockadehaltung, wie sie besonders Vertreter der Freien Wähler im Bayerischen Landtag und in der Staatsregierung an den Tag legen. Dies sorgt für viel Unmut in den Rathäusern.“** Vielfach berichten Bürgermeisterinnen und Bürgermeister von Grundeigentümern, die trotz bestehendem Baurecht ungenutzte Baugrundstücke in Ortszentren bevorzugen, ohne konkret eine Bebauung zu planen. Eine Grundsteuer C kann als Steuerungsinstrument gegen Bodenspekulation wirken, damit Eigentümer motiviert werden, ungenutzte Grundstücke mit Wohnungen zu bebauen oder an Bauinteressenten zu verkaufen. Mit diesem Instrument würde sich die Ausweisung von Bauland an Ortsrändern teilweise vermeiden lassen. Damit könnte ein Beitrag zum Flächensparen geleistet werden.

Pannermayr: „Städte und Gemeinden brauchen einen Werkzeugkasten mit mehreren Instrumenten, damit sie die Innenentwicklung der Ortszentren tatsächlich vorantreiben können. Mit der Nutzung von bislang unbebauten Baugrundstücken lässt sich das Ziel des Flächensparens besser erreichen. Kommunen benötigen steuerrechtliche Instrumente – eines der möglichen Instrumente ist eine Grundsteuer C. Darüber hinaus kann eine steuerliche Begünstigung zum Flächensparen helfen, wenn nicht mehr benötigte landwirtschaftliche Hofgrundstücke an Kommunen veräußert werden. Hilfreich wären auch baurechtliche Werkzeuge, wie ein generelles Vorkaufsrecht für Kommunen.“

Der Gesetzentwurf der Staatsregierung sieht für die Grundsteuer B (für bebaute Grundstücke) ein wertunabhängiges Grundsteuermodell vor, das mit Äquivalenzzahlen arbeitet: 2 Cent je Quadratmeter für Grund und Boden, 20 Cent je Quadratmeter für Wohnflächen und 40 Cent für übrige Nutzungen wie etwa Gewerbe, Handwerk oder Handel. Laut ersten Probeberechnungen führt dies zu Mindereinnahmen in den Städten. Um das aktuelle Niveau beim Grundsteueraufkommen halten zu können, müssten Kommunen die Hebesätze erhöhen. Daher muss der Gesetzgeber bereits im Grundsteuergesetz die Äquivalenzzahlen höher ansetzen.

Pannermayr: „Das Bayerische Grundsteuergesetz darf nicht dazu führen, dass Städte und Gemeinden zum Erhalt des bisherigen Grundsteueraufkommens ihre Hebesätze erhöhen müssen.“

Der Bayerische Städtetag lehnt den Vorschlag der Staatsregierung ab, eine Zonierung für die Grundsteuer B – etwa nach Größenklassen oder Zonentypisierungen – als Option für Kommunen über 5000 Einwohner zu schaffen. Die Staatsregierung betont zwar, dass sie einfache und unbürokratische Regelungen für die Grundsteuer schaffen will. Pannermayr: **„Eine Zonierung ist das Gegenteil von einfach und unbürokratisch. Eine Zonierung je nach Stadtviertel würde in den Städten einen enormen bürokratischen Aufwand verursachen. Dies würde heftige Konflikte und rechtliche Risiken nach sich ziehen.“** Der Entwurf der Staatsregierung bietet keine Vorgaben und keine Richtlinien für die Umsetzung der Zonierung. Der Gesetzentwurf definiert keine Abgrenzungskriterien für eine Zonierung. Wenn der Gesetzgeber die Zonierung unbedingt will, muss er für Rechtssicherheit sorgen: Nötig wären klare Vollzugshinweise, um auf der Basis von Bodenrichtwerten bestimmte Wertkomponenten einzuführen.