



Bayerischer Städtetag Postfach 100254 80076 München

Per E-Mail
(minister@stmfh.bayern.de)

Herrn Staatsminister
Albert Füracker, MdL
Bayerisches Staatsministerium der Finanzen
und für Heimat
Odeonsplatz 4
80539 München

Referent
Telefon
Telefax
E-Mail

Johann Kronauer
089 290087-14
089 290087-64
johann.kronauer@bay-staedtetag.de

Az.
Nr.

A 924/03-002-008-001
37/20 Kr/Mü

Datum

17. Februar 2021

Bayerisches Grundsteuergesetz

- Ihr Schreiben vom 08.12.2020, Az.: 34 – G 1000 – 2/34 -

Sehr geehrter Herr Staatsminister,

wir bedanken uns für die Gelegenheit der Stellungnahme zum Regierungsentwurf eines Bayerischen Grundsteuergesetzes und die gewährte Fristverlängerung. Nach den Beratungen in unseren Verbandsorganen dürfen wir uns zum Gesetzentwurf wie folgt äußern:

- **Aufnahme einer Rechtsgrundlage für einen erhöhten, einheitlichen Hebesatz auf baureife Grundstücke (Grundsteuer C)**

Leider enthält der Gesetzentwurf keine Rechtsgrundlage für einen erhöhten Hebesatz auf baureife Grundstücke (Grundsteuer C). Damit verliert die Bayerische Staatsregierung eine Chance, den bayerischen Städten und Gemeinden ein wichtiges und pragmatisches Instrument zur Mobilisierung von Flächen an die Hand zu geben. Gerade für Städte und Gemeinden mit einem hohen Druck auf dem Wohnungsmarkt wäre die Grundsteuer C ein Instrument, um möglichst flächenschonend neuen Wohnraum zu schaffen. Eine Vielzahl unserer Mitglieder berichtet von Grundeigentümern, die trotz bestehendem Baurecht ungenutzte Baugrundstücke in Ortszentren bevorraten, 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 und eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich teilweise vermeiden lassen. Damit könnte ein wertvoller Beitrag zum Flächensparen geleistet werden.

Auch der Bund hat die Notwendigkeit einer Grundsteuer C erkannt und mit dem Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung eine Ermächtigungsgrundlage im Grundsteuergesetz des Bundes geschaffen.

Der Vorstand des Bayerischen Städtetags bekräftigt deshalb seine Forderung einer Verankerung der Grundsteuer C im Bayerischen Grundsteuergesetz.

Der Vollständigkeit halber weisen wir darauf hin, dass der Bayerische Städtetag die Grundsteuer C nicht als alleiniges Instrument zur Flächenmobilisierung sieht. Daneben können auch steuerliche Begünstigungen die Innenentwicklung der Ortszentren vorantreiben. Insbesondere würden steuerliche Erleichterungen für Landwirte in solchen Fällen helfen, wenn nicht mehr benötigte landwirtschaftliche Hofgrundstücke an Kommunen veräußert werden. Hilfreich wären auch baurechtliche Werkzeuge, wie ein generelles Vorkaufsrecht für Kommunen.

- **Weitere Anhebung der Äquivalenzzahlen zur Vermeidung von erheblichen Hebesatzanpassungen (Art. 3)**

Der Bayerische Städtetag hat bereits im Vorfeld der Verbändeanhörung gegenüber dem Staatsministerium der Finanzen und für Heimat mit Verweis auf eigene Stichprobenberechnungen die Befürchtung geäußert, dass im Falle einer Beibehaltung der ursprünglich geplanten Äquivalenzzahlen (2 Cent je qm für Grund und Boden, 20 Cent je qm für Wohnnutzung und 40 Cent je qm für übrige Nutzungen) massive Hebesatzanpassungen notwendig sind, um reformbedingte Mindereinnahmen bei der Grundsteuer B zu vermeiden. Dass wir mit unserer Einschätzung richtig lagen, bestätigen die seitens des Staatsministeriums eigens angestellten und breit angelegten Probeberechnungen sowie die daraufhin vorgenommenen Anpassungen der Äquivalenzzahlen. In der Gesetzesbegründung wird ausgeführt, dass durch die Festlegung der Höhe der Äquivalenzzahlen und der Grundsteuermesszahlen dazu beigetragen wird, dass den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet ist, dieses Aufkommen zu erhalten. Wir verstehen die Gesetzesbegründung so, dass mit den nun festgelegten Äquivalenzzahlen das aktuelle Grundsteueraufkommen ohne größere Hebesatzanhebungen erreicht werden kann. Die uns vorliegenden Rückmeldungen auf Basis von ersten Verprobungen weisen aber auf eine andere Entwicklung hin. Gerade mittelgroße und größere Städte gehen davon aus, dass auch mit den im Gesetzentwurf aufgenommenen Äquivalenzzahlen erhebliche Anhebungen beim Grundsteuerhebesatz notwendig sein werden, um das aktuelle Grundsteueraufkommen zu sichern. Die Höhe der Äquivalenzzahlen darf nicht zu einem Stadt-Land-Gefälle führen. Dies gilt nicht nur mit Blick auf die politisch schwierigere Durchsetzbarkeit von höheren Grundsteuerhebesätzen, sondern insbesondere auch in Bezug auf die Auswirkungen zur Berechnung der Steuerkraft nach Art. 4 Abs. 2 Satz 2 BayFAG. Es ist nicht hinnehmbar, dass betroffene Städte – ausgelöst durch die Grundsteuerreform – niedrigere Schlüsselzuweisungen und höhere Umlagebelastungen hinnehmen müssen, obwohl ihnen auch mit einem höheren Grundsteuerhebesatz nicht mehr Grundsteuereinnahmen zur Verfügung stehen.

Der Bayerische Städtetag bittet deshalb unter Offenlegung der vom Staatsministerium angestellten Probeberechnungen, die Höhe der in Art. 3 aufgenommenen Äquivalenzziffern einer kritischen Überprüfung zu unterziehen. Nach unseren Erkenntnissen zeichnet sich mit den aktuellen Äquivalenzzahlen ein Stadt-Land-Gefälle zu Lasten mittelgroßer und größerer Städte ab. Deshalb erscheint eine weitere Anhebung dringend notwendig.

- **Ablehnung einer Hebesatzzonierung bei der Grundsteuer B (Art. 5 Abs. 1 Nr. 1)**

Der Bayerische Städtetag lehnt den Vorschlag der Staatsregierung ab, eine Zonierung für die Grundsteuer B als Option für Kommunen über 5000 Einwohner einzuführen. Die Staatsregierung betont zwar, dass sie einfache und unbürokratische Regelungen für die Grundsteuer schaffen will, aus dem Gesetzentwurf ergibt sich für die Zonierung aber genau das Gegenteil. Eine Hebesatzzonierung würde den Bürokratieaufwand nicht nur einmalig, sondern dauerhaft massiv erhöhen. Die Streitanzahl und die fehlende Akzeptanz bei den Grundstückseigentümern und Mietern ist aus kommunaler Sicht als hoch einzustufen. Insbesondere der Umstand, dass es dann möglich ist, dass Immobilienbesitzer und Mieter auf der einen Straßenseite einen höheren Hebesatz bezahlen müssen als auf der anderen Straßenseite, verdeutlicht die Problematik nachvollziehbar. Zudem gibt es auch in „gehobenen Stadtteilen“ Immobilien in schlechter Lage und in „weniger bevorzugten Stadtteilen“ sehr hochwertige Immobilien, was eine gerechte Zuordnung von Hebesätzen massiv erschweren würde.

Des Weiteren ist es für die bayerischen Städte und Gemeinden nicht erkennbar, wie eine Zonierung nach dem Gesetzeswortlaut in Art. 5 Abs. 1 Nr. 1 rechtssicher umgesetzt werden soll. Zur Festlegung von Hebesatzgebieten müssten verschiedene Kriterien entwickelt werden, dass sich in den verschiedenen Hebesatzgebieten öffentliche Leistungen in quantitativer und/oder qualitativer Hinsicht unterscheiden. Der Festlegung müssten zahlreiche Datenerhebungen und Analysen vorausgehen, was nicht nur den Verwaltungsaufwand, sondern auch die Streitanzahl deutlich erhöhen würde.

Nach den Ausführungen aus Ihrem Haus wurde ein Zonierungsrecht entwickelt, damit vor allem größere Städte insbesondere Eigentümer in Stadtteilen mit wertvolleren Immobilien und einer Bevölkerung mit höherem Einkommen anhand von höheren Hebesätzen Eigentümer stärker belasten können. Wir stehen dieser Argumentation sehr kritisch gegenüber, weil sie der Konzeption des Bayerischen Grundsteuermodells widerspricht. Die Bayerische Staatsregierung hat sich für ein wertunabhängiges Flächenmodell entschieden, bei dem es gerade nicht auf den Wertfaktor eines Grundstücks und die Leistungsfähigkeit des Eigentümers ankommt. Warum eine Wertkomponente aber auf der 3. (kommunalen) Besteuerungsebene zur Anwendung kommen soll, können wir dem Gesetzentwurf nicht entnehmen. Nach unserem Verständnis können die Städte und Gemeinden zwar den Maßstab „Fläche als Indikator für öffentliche Leistungen“ fortentwickeln, jedoch keine neuen, insbesondere wertabhängigen, Kriterien einführen.

Auch wenn das Optionsrecht für eine Zonierung von den Städten und Gemeinden nicht ausgeübt werden muss, geben wir zu bedenken, dass solche Optionsrechte die unangenehme Eigenschaft mit sich bringen, dass sie von interessierter Seite politisch als Druckmittel eingesetzt werden und die Stadt- bzw. Gemeinderäte kaum mehr eine Wahl haben.

Wenn der Gesetzgeber die Zonierung unbedingt will, muss er die Rahmenbedingungen im Gesetz klar und praxistgerecht definieren. Andernfalls würde man es letztlich den Gerichten überlassen, durch Rechtsauslegung eine rechtssichere Vorschrift zu entwickeln. Hinzu kommt das Einnahmeausfallrisiko, dem die Städte und Gemeinden im Falle einer rechtswidrigen Zonenfestlegung ausgesetzt wären.

- **Reduzierte Hebesätze für kommunale Wohnungsbauförderprogramme**

Ergänzend zu der Regelung in Art. 5 Abs. 1 Nr. 2 schlagen wir eine Erweiterung des reduzierten Hebesatzes für kommunale Wohnraumförderungsprogramme vor (z.B. im Rahmen der Wohnraumschaffung nach dem Bayerischen Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm – KommWFP).

- **Feststellungsverfahren (Art. 6 Abs. 1)**

Zur Verbesserung der Nachvollziehbarkeit der Bescheide vom Lagefinanzamt wäre es für die Städte und Gemeinden hilfreich, wenn aus den Grundlagenbescheiden entnommen werden kann, welche Flurstücke konkret in die Bewertung miteingeflossen sind. Auf dieser Basis wäre auch eine Überprüfung mit den Geoinformationssystemen der Städte und Gemeinden möglich.

- **Rechtzeitige Übermittlung der Grundsteuermessbeträge**

Für eine reibungslose Umsetzung benötigen die Städte und Gemeinden eine rechtzeitige und korrekte Übermittlung der neuen Grundsteuermessbeträge von den Lagefinanzämtern. Die Städte und Gemeinden können erst nach Vorliegen der vollständigen Messbeträge exakte Probeberechnungen durchführen und die reformbedingten Messbetragsverschiebungen innerhalb des Stadt-/Gemeindegebiets ermitteln. Danach werden intensive Beratungen über die Höhe des Hebesatzes notwendig sein. Deshalb wäre es hilfreich, wenn die fortlaufende elektronische Datenübermittlung an die Städte und Gemeinden Mitte 2023 weitgehend abgeschlossen ist.

- **Datenfernübertragung**

Die bislang einmal pro Jahr erfolgende Datenfernübertragung für den Grundsteuermessbetragsabgleich zwischen den Lagefinanzämtern und den Städten und Gemeinden, sollte künftig über die vorhandene Schnittstelle Elster in Form einer permanenten, beiderseitigen Datenfernübertragung erfolgen. Eine weitere Verbesserung wäre es, wenn die Lagefinanzämter bei Grundstücksgemeinschaften mit mehreren Teileigentümern die in den Bewertungsstellen geführten Adressdaten aller Eigentümer mit den kommunalen Datensätzen (Bescheidbekanntgabe an nur einen Eigentümer oder Bevollmächtigten) abgleichen und gegebenenfalls anpassen.

Wir bitten Sie, die Belange der bayerischen Städte und Gemeinden noch vor Einbringung in den Bayerischen Landtag in den Gesetzentwurf der Bayerischen Staatsregierung mit aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen



Markus Pannemayr
Oberbürgermeister
Vorsitzender



Bernd Buckenhofer
Geschäftsführendes
Vorstandsmitglied