

Pressemitteilung

München, den 16. Februar 2017

Befristete steuerliche Vergünstigungen zum Grundstücksverkauf
Maly: „Wir müssen Bauland mobilisieren, um Wohnraum schaffen zu können“

„Günstige Wohnungen sind ein knappes Gut. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum spitzt sich in vielen bayerischen Städten und Gemeinden zu. Die Nachfrage nach Wohnungen steigt unverändert an, zumal der Zuzug nach Bayern andauert. Hier von sind vor allem die Ballungsräume und Hochschulstädte betroffen. Mit dem Wohnungspakt Bayern konnte die Wohnraumförderung verbessert werden. Die Finanzmittel für sozialen Wohnungsbau sind verbessert, aber den Städten fehlt der Raum: In stark verdichteten Räumen ist die Mobilisierung von Bauland schwierig“, sagt der Vorsitzende des Bayerischen Städtetags, Nürnbergs Oberbürgermeister Dr. Ulrich Maly.

An vielen Orten sind Eigentümer derzeit nicht bereit, unbebaute Grundstücke zu verkaufen. Die Gründe sind laut Maly vielfältig: **„Teils werden Grundstücke für die Nachkommenschaft vorgehalten. Teils werden Grundstücke wegen des überhitzten Immobilienmarkts mit rasant steigenden Preisen als Spekulationsobjekte in Erwartung eines höheren Gewinns zurück gehalten. Teils fehlt es wegen der derzeitigen Niedrigzinsphase an Möglichkeiten, den erlösten Wert anderweitig sicher zu anzulegen. Teils hemmt die Steuer, die auf den Verkaufserlös anfällt, den Willen zum Verkauf eines Grundstücks. Besonders Landwirte zeigen sich zurückhaltend beim Verkauf nicht mehr benötigter Flächen, weil dadurch hohe Steuern ausgelöst werden. Dies gilt im städtischen Umland ebenso wie im Stadt kern. Beispielsweise befinden sich im Stadtgebiet Nürnberg viele nicht mehr bewirtschaftete Hofstellen, die überwiegend nur wegen des befürchteten Steueranfalls nicht verkauft werden.“**

Der Bayerische Städtetag schlägt vor, dass Landwirte zeitlich befristet eine steuerliche Ermäßigung für Grundstücksveräußerungen an Städte und Gemeinden erhalten: Erzielt ein Landwirt Einnahmen aus landwirtschaftlicher Tätigkeit aufgrund einer Veräußerung von Grundstücken an die Gemeinde, müssen die Reinvestitionsmöglichkeiten (laut Paragraph 6b Einkommensteuergesetz EStG) erweitert werden und befristete Steuervergünstigungen gewährt werden.

Und: Es muss ein Grundfreibetrag zweckgebunden für Grundstücksveräußerungen an Städte und Gemeinden und deren kommunale Wohnungsunternehmen für den Mietwohnungsbau geschaffen werden, der das Baugrundstück für das mehrgeschossige Wohnhaus und die erforderliche Infrastruktur, Ausgleichsflächen für Natur- und Landschaftsschutz sowie für den Flächenerwerb zum Hochwasserschutz umfasst. Die steuerlichen Begünstigungen sollen nur befristet gewährt und bei anhaltendem Bedarf verlängert werden. Der Bayerische Städtetag hat die Bayerische Staatsregierung gebeten, dieses Anliegen gegenüber dem Bund zu unterstützen.

Maly: „**Wir müssen alles, was an geeigneten Flächen zur Verfügung steht, für den Wohnungsbau mobilisieren.**“ Bund, Freistaat und Kommunen müssen ihren Grundstücksbestand nach geeigneten Bauplätzen durchsuchen und Baulücken systematisch erfassen; dazu gehören auch Grundstücke wie ehemalige Kasernengelände und Militärflächen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und Flächen der Immobilien Freistaat Bayern (IMBY). Möglicherweise müssen dabei neue Wege gegangen werden, weil bestehende Instrumente nicht wirksam sind, wie etwa das Baugebot. Folgende Instrumente können eine Verbesserung bringen: Erweiterung der Vorkaufsrechte im Baugesetzbuch für Flächenbevorratungen, um neue Quartiere entwickeln zu können; stärkere Berücksichtigung sozialer und struktureller Belange bei der Veräußerung von Konversionsliegenschaften durch die BImA; Gleichstellung von Gemeinden bei der Genehmigungsfreistellung im Grundstücksverkehrsgesetz mit Bund und Freistaat; Harmonisierung des Vollzugs des Artenschutzes.