

Pressemitteilung

München, den 1. Oktober 2021

Städtetag zur Anhörung über die Grundsteuer im Bayerischen Landtag

- Grundsteuer C als Chance zur Mobilisierung von Flächen für Wohnungsbau nutzen.
- Städtetag fordert angepasste Äquivalenzzahlen und lehnt Zonierung ab.

Die Grundsteuer ist für Städte und Gemeinden nach der Gewerbesteuer die wichtigste Steuer mit eigenem Hebesatzrecht. Bayerische Städte und Gemeinden konnten im Jahr 2020 aus der Grundsteuer 1,83 Milliarden Euro erzielen. Der Geschäftsführer des Bayerischen Städtetags, Bernd Buckenhofer, sagt im Vorfeld der Sachverständigen-Anhörung des Haushaltsausschusses im Bayerischen Landtag am 1. Oktober: **„Die Grundsteuer ist für Städte und Gemeinden eine von der Wirtschaftskonjunktur unabhängige Steuerquelle – sie ist eine verlässlich berechenbare Größe und ist für einen kommunalen Haushalt eine unverzichtbare Säule. Der Freistaat steht in der Gewährleistungspflicht, auf der Basis des bundesrechtlichen Rahmens eine verfassungskonforme und praktikable Grundlage für die Erhebung der Grundsteuer in Bayern zu schaffen.“** Der Zeitplan ist ehrgeizig: Die Neubewertung aller Grundstücke sollte Ende 2023 abgeschlossen sein, damit den Städten und Gemeinden ausreichend Zeit verbleibt, ihre Hebesätze neu zu justieren und somit der reibungslose Vollzug der Landesgrundsteuer zum 1. Januar 2025 gewährleistet ist.

Abweichend vom Gesetzentwurf der Staatsregierung fordern die Städte und Gemeinden eine Grundsteuer C, damit Kommunen ein Steuerungsinstrument zur Mobilisierung von Flächen für den Wohnungsbau erhalten. Der Bund hat eine Rechtsgrundlage für einen Hebesatz auf baureife Grundstücke geschaffen. Buckenhofer: **„Leider hat die Staatsregierung in ihrem Entwurf die Chance verpasst, mit einer Grundsteuer C ein Instrument zur Mobilisierung von Flächen zu schaffen. Die Grundsteuer C wäre ein Ansatz, um Flächen für den Wohnungsbau zu mobilisieren. Damit könnten baureife Grundstücke, solange sie nicht bebaut sind, mit einem eigenen Hebesatz belegt werden. Das Gesetzgebungsverfahren im Bayerischen Landtag bietet nun die Chance, dass der Freistaat die bundesrechtlich vorgesehene Möglichkeit in einem Landesgrundsteuergesetz umsetzt.“** Vielfach berichten

Bürgermeisterinnen und Bürgermeister 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 lässt sich die Ausweisung von Bauland an Ortsrändern eindämmen und kann ein Beitrag zum Flächensparen geleistet werden. Buckenhofer: **„Städte und Gemeinden brauchen einen Werkzeugkasten mit mehreren Instrumenten, damit sie die Innenentwicklung der Ortszentren vorantreiben können. Mit der Nutzung von bislang unbebauten Baugrundstücken lässt sich Flächensparen besser erreichen. Kommunen benötigen steuerrechtliche Instrumente – eines der Instrumente ist eine Grundsteuer C.“**

Der Gesetzentwurf der Staatsregierung sieht für die Grundsteuer B (für bebaute Grundstücke) ein wertunabhängiges Grundsteuermodell vor, das zu niedrige Äquivalenzzahlen ansetzt: 4 Cent je Quadratmeter für Grund und Boden, 35 Cent je Quadratmeter für Wohnflächen und 50 Cent für übrige Nutzungen wie Gewerbe, Handwerk oder Handel. Nach ersten Probeberechnungen befürchten vor allem größere Städte Mindereinnahmen. 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, meint Buckenhofer: **„Das Bayerische Grundsteuergesetz darf nicht dazu führen, dass mittlere und größere Städte 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, dass sie einfache Regelungen für die Grundsteuer formulieren will. Buckenhofer: **„Eine Zonierung je nach Stadtviertel würde in den Städten einen enormen bürokratischen Aufwand verursachen. Dies birgt heftiges Konfliktpotential und zieht rechtliche Risiken nach sich, wenn zum Beispiel in einem Stadtgebiet auf der linken Straßenseite ein höherer Hebesatz als auf der rechten Straßenseite gelten würde.“**