

Die Grundsteuer C – Haken und Ösen

Das Modell birgt hohes Konfliktpotenzial. Bayern sollte den Weg meiden.

06.12.2019

Die Grundsteuer C erlaubt es Kommunen ab 2025, über einen erhöhten Grundsteuer-Hebesatz Druck auf die Eigentümer brach liegender Grundstücke auszuüben, damit diese entwickelt werden. Eine kommunale Pflicht zur Einführung der Steuer besteht nicht.

Auf Bundesebene ist die Einführung der Grundsteuer C bereits beschlossen; offen ist, ob der Freistaat das Konzept übernehmen möchte. Von kommunaler Seite wird das eher befürwortet. Ein Blick auf die Konditionen, an die diese Steuer aus steuerrechtlichen Gründen gebunden ist, zeigt aber ebenso wie die historische Erfahrung, dass sie schwierige Nebenwirkungen und Gerechtigkeitsfragen mit sich bringt. Keine Kommune sollte auf die Grundsteuer C setzen, und Bayern sollte diesen Weg auch nicht eröffnen.

Die Grundsteuer C ist an enge Auflagen gebunden

Eine lokale Einführung der Grundsteuer C ist an folgende Bedingungen gebunden:

- Die erhöhte Besteuerung muss städtebaulich nachvollziehbar begründet werden. Belastet werden können nur unbebaute, nach Lage, Form und Größe, sonstigem tatsächlichem Zustand und öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaubare Grundstücke. Unerheblich sind eine fehlende Baugenehmigung und zivilrechtliche Hindernisse.
- Die Grundsteuer C darf nur dort eingeführt werden, wo diese Gründe bestehen. Der entsprechende Gemeindeteil muss mindestens zehn Prozent der Gemeindefläche ausmachen und mehrere betroffene Grundstücke enthalten.
- Die Gründe, die zur Entwicklung abgegrenzten Gemeindeteile und die betroffenen Grundstücke müssen zu Jahresbeginn öffentlich bekanntgegeben werden.

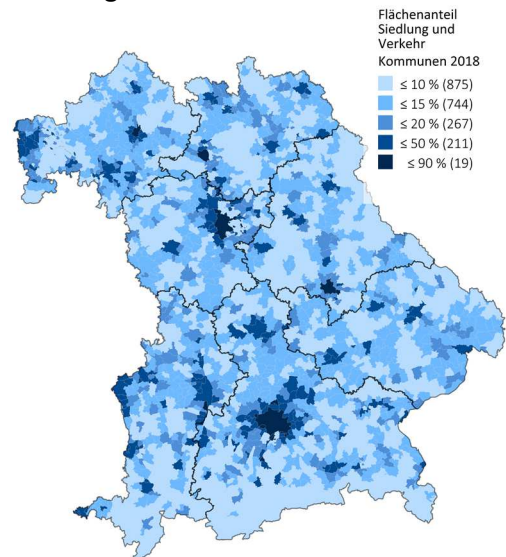
Die Auflagen führen zu außerordentlich hohem Konfliktpotenzial

Diese Bedingungen sind höchst konfliktträchtig und dürften in Kommunen, die sich für diese Steuer entscheiden, vielfach schwierige Gerechtigkeitsdebatten nach sich ziehen.

- Baureife Grundstücke in einer Entwicklungszone können von der Steuer nicht ausgenommen werden, selbst wenn sie für die Entwicklung nicht benötigt werden, für

andere Zwecke, etwa eine künftige Geschäftserweiterung, vorgehalten werden müssen oder die Eigentümer bauwillig sind.

- Gleiches gilt, wenn etwa aufgrund eines Erbstreits, einer ausstehenden Baugenehmigung, finanzieller Engpässe oder ähnlicher Probleme nicht gebaut werden kann.
- Gemeinden, deren Siedlungs- und Verkehrsflächen nur einen überschaubaren Teil der gesamten Gemeindefläche ausmachen, können Gemeindeteile ohne Entwicklungsbedarf nicht oder kaum ausnehmen. Die nebenstehende Karte, erstellt mit Hilfe von Zahlen des statistischen Landesamtes zur Flächenverwendung, zeigt: In Bayern setzt das einem Großteil der Kommunen außerordentlich enge Grenzen.
- Anders als unbebaute können nur schwach oder auch gar nicht genutzte bebaute Grundstücke nicht belastet werden.
- Die Unterscheidung bebaubarer von nicht bebaubaren Flächen ist höchst streitanfällig.
- Durch die Offenlegungspflichten ist schnell klar und wird auch personenbezogen öffentlich diskutiert werden, wer die Sondersteuer zahlen muss und wer nicht. Das ist nicht angebracht.



Die Grundsteuer C verspricht kein höheres Steueraufkommen

Kommunen werden versucht sein, über die Grundsteuer C ihre Einnahmen zu verbessern. Das aber ist nicht Sinn der Sache. Das erhöhte Besteuerungsniveau soll lediglich als Entwicklungsanreiz wirken und darf auch nicht so hoch angesetzt werden, dass es einen Verkaufsdruck auslöst. Jede Abhängigkeit der Kommune vom Steueraufkommen aus der Grundsteuer C muss vermieden werden, da anderenfalls ein Konflikt mit deren eigentlichem Ziel entstünde – einer Bebauung, mit der die zusätzliche Einnahmequelle versiegt.

Ansprechpartner

Dr. Benedikt Rüchardt

Abteilung Wirtschaftspolitik

Telefon 089-551 78-252

Telefax 089-551 78-249

benedikt.ruechardt@vbw-bayern.de

www.vbw-bayern.de