I. Regierungsentwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG)

Zu: Gesetzesfolgen – Erfüllungsaufwand für die Verwaltung

Für die Finanzverwaltungen werden Gesamtpersonalkosten von rund 540 Millionen Euro angegeben. Diese Zahlen beziehen sich auf bundesweit rund 2.200 Vollzeitäquivalente, die ausweislich des Regierungsentwurfes eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts für die „modellunabhängigen Tätigkeiten“ in jedem Fall erforderlich werden.

Allerdings ist aus unserer Sicht bei einem wertabhängigen Modell mit einem erheblichen Mehrbedarf zu rechnen, da beispielsweise für das Sachwertverfahren ein aufwändiges Verfahren zur Ermittlung der Gebäudesubstanz und des Bodenwertes angewendet werden. Auch wenn zahlreiche Erklärungspflichten dem Grundstückseigentümer auferlegt werden, was für diesen zu erheblichem Aufwand führen wird, muss die Verwaltung alle Angaben prüfen und verifizieren. Wir sehen diesbezüglich unverändert die Gefahr, dass der mit dem wertabhängigen Modell verbundene Aufwand dazu führen könnte, dass die durch das Bundesverfassungsgericht vorgegebenen Fristen nicht eingehalten werden können.

Dies gilt umso mehr, da die Einführung von e-Government-Lösungen, die es erst ermöglichen, den Erklärungsprozess effizient zu gestalten, Zeit in Anspruch nehmen wird. So geht der Regierungsentwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts davon aus, dass die programmtechnischen Verbindungen zwischen Finanzverwaltung und anderen Behörden (z. B. Katasterämter) erst „sukzessiv“ erfolgt und vorausgefüllte Steuererklärungen erst zu einem unbestimmten Zeitpunkt „in Zukunft“ zur Anwendung kommen.

Zu: Gesetzesfolgen – Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Der jährliche Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft wird in dem Regierungsentwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts mit rund 92,3 Millionen Euro angegeben. Ausweislich der Gesetzesbegründung ist der gesamte Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft über einen Hauptfeststellungszeitraum von sieben Jahren linear zu verteilen. In der Gesamtbetrachtung eines Hauptfeststellungszeitraums bedeutet dies,

dass für die Wirtschaft ein erheblicher Erfüllungsaufwand von rd. 646 Millionen Euro entsteht.

Diese massive Bürokratiebelastung verdeutlicht, dass durch die politische Entscheidung für ein wertabhängiges Modell die Chance für eine grundlegende Vereinfachung und einen spürbaren Bürokratieabbau auf Bundesebene nicht genutzt wurde. Ein Flächenmodell, für das sich die Spitzenorganisationen der deutschen gewerblichen Wirtschaft stets ausgesprochen haben, ist mit einem deutlich geringeren Erfüllungsaufwand verbunden. Angesichts der erheblichen Bürokratiebelastungen, die dem wertabhängigen Modell innewohnen, ist es umso wichtiger, das wertabhängige Modell zumindest im Hinblick auf das Sachwertverfahren und die verfahrensrechtlichen Regelungen zur Ermittlung der Grundsteuer praxisgerecht anzupassen. Wir verweisen diesbezüglich auf unsere folgenden Ausführungen.

Zudem liegt in der parallelen Geltung des alten und neuen Bewertungsrechts eine erhebliche Bürokratiebelastung. So ist in dem Regierungsentwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts vorgesehen, dass die erste Hauptfeststellung nach neuem Recht auf den 1. Januar 2022 erfolgt, die Einheitswerte zunächst aber bis einschließlich 31. Dezember 2024 für die Besteuerung maßgeblich bleiben. Daher sind Fortschreibungen und Nachfeststellungen, die sich nach dem alten Recht bis zum 1. Januar 2024 ergeben, noch bis zur erstmaligen Anwendung der Grundsteuerwerte für die Grundsteuer durchzuführen. In der Gesetzesfolgenabschätzung (Abschnitt A VIII 1 der Begründung) wird daher – völlig zu Recht – festgestellt, dass „durch die parallele Geltung von altem und neuem Recht es allerdings temporär zu einer deutlichen Mehrbelastung der Finanzverwaltung kommen [wird].“ Dies gilt spiegelbildlich genauso für die Steuerpflichtigen. Der Regierungsentwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts macht dazu jedoch leider keine Angaben.

Der Regierungsentwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts legt ferner dar, dass „das Regelungsvorhaben nicht der One in, one out-Regel [unterliegt], da es die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts 1:1 umsetzt.“ Diese Interpretation der One in, one out-Regel sehen wir sehr kritisch, da das Bundesverfassungsgericht gerade keine Modellvorgabe gemacht hat und ein Flächenmodell, das nach unserer Einschätzung ebenfalls die Anforderungen des Bundesverfassungsgerichts erfüllt, mit einer deutlich niedrigeren Bürokratiebelastung verbunden wäre. In jedem Fall führt

diese Auslegung der One in, one out-Regel dazu, dass sie ihre ursprünglich geplante Funktion als „Bürokratiebremse“ nicht erfüllen kann.

Zu § 222 Abs. 1 BewG-E – Fortschreibungen

Die Wertfortschreibungen sind darauf angelegt, sich ändernde Wertverhältnisse nicht nur zum Zeitpunkt der alle sieben Jahre stattfindenden Hauptfeststellungen, sondern auch dazwischen zu erfassen, wenn sie ein gewisses Maß übersteigen. Dieses Maß macht nicht an prozentualen Veränderungen, sondern mit 15.000 Euro an einem absoluten Betrag fest. Dies führt dazu, dass Preisentwicklungen an teuren Standorten deutlich schneller die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer erhöhen.

Petitum:

Für die Wertfortschreibungen sollte ein prozentuales Maß der Wertveränderung festgelegt werden.

Zu § 228 BewG-E – Erklärungs- und Anzeigepflichten

Fordert die Finanzbehörde einen Steuerpflichtigen zur Abgabe einer Erklärung auf einen Hauptfeststellungszeitpunkt oder auf einen anderen Feststellungszeitpunkt auf, so hat sie eine Abgabefrist zu bestimmen, „die mindestens einen Monat betragen soll“ (§ 228 Abs. 1 BewG-E). Für die Anzeigepflicht bei Änderungen an den tatsächlichen Verhältnissen ist ebenfalls nur eine Frist von einem Monat vorgesehen. Diese Frist beginnt mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben (§ 228 Abs. 2 BewG-E).

Die vorgesehene Abgabefrist auf den Hauptfeststellungspunkt (§ 228 Abs. 1 BewG-E) ist deutlich zu knapp bemessen. Insbesondere für Unternehmen mit einer Vielzahl von wirtschaftlichen Einheiten und/oder mit erheblichem Gebäudebestand ist es unmöglich, die geplante Erklärungspflicht in einer so kurzen Frist zu erfüllen. Zumal zu erwarten ist, dass durch die geplante einheitliche öffentliche Bekanntmachung zur Abgabe der Erklärung alle Erklärungen auf einmal fällig wären.

Die Regelung zur neu geschaffenen Anzeigepflicht (§228 Abs. 2 BewG-E) ist nicht notwendig, weil auch ohne diese Regelung kein Grundsteuersubstrat verloren geht. Das Beispiel in der Gesetzesbegründung zum Übergang von Eigentum an Gebäuden auf fremden

Grund und Boden macht dies deutlich. Der bisherige Eigentümer wird nach dem Übergang stets ein Interesse haben, diesen Vorgang zu melden, um eine Wertfortschreibung bei sich zu initiieren. Damit kann zeitgleich auch die Festsetzung beim neuen Eigentümer erfolgen.

Bei Unternehmen mit einer Vielzahl von wirtschaftlichen Einheiten ist die Anzeigepflicht in der geplanten Form zudem praktisch nicht umsetzbar. Bislang konnten für die Erklärungen der Wertfortschreibungen bauliche Veränderungen für zwei oder drei Stichtage verfahrensökonomisch zusammengefasst werden (wiederum ohne das Steuersubstrat verloren gegangen wäre). Die vorgesehene Anzeigepflicht hätte dagegen gravierende Auswirkungen auf die bisherigen Erklärungsprozesse, wäre mit erheblichen Ineffizienzen verbunden und würde dauerhaft zu deutlichen Mehrkosten führen. Dem eigentlichen Ziel einer Vereinfachung durch die Grundsteuerreform würde dies völlig entgegenstehen.

Petitum:

Im Hinblick auf die Erklärungspflichten auf den Hauptfeststellungszeitpunkt (§ 228 Abs. 1 BewG-E) sollte die Finanzverwaltung immer zuerst auf deren bzw. bei anderen Behörden vorliegende Daten zugreifen. Erst wenn dies erfolgt ist, sollte eine Aufforderung zur Abgabe einer Steuererklärung an den Steuerpflichtigen erfolgen und dieser tätig werden müssen. Zudem muss die Abgabefrist – zumindest für wirtschaftliche Einheiten mit mehr als einem Gebäude – deutlich länger als einen Monat betragen. Für ein typisches größeres Unternehmen sind selbst sechs Monate noch knapp bemessen.

Auf die Einführung der Anzeigepflicht bei Änderungen (§ 228 Abs. 2 BewG-E) sollte verzichtet werden.

Wir plädieren zudem dafür, effiziente und digitale Prozesse für Steuerpflichtige und Finanzverwaltung zu schaffen, so dass die Erklärungs- und Anzeigepflichten tatsächlich elektronisch abgewickelt werden können und nicht mehr auf Papierformate zurückgegriffen werden muss.

Zu § 246 BewG-E – Begriff der unbebauten Grundstücke

Aus der Definition des unbebauten Grundstücks geht hervor, dass ein Gebäude benutzbar sein muss, um als Gebäude i. S. d. BewG zu gelten. Befinden sich auf dem Grundstück

Gebäude, die auf Dauer keiner Nutzung zugeführt werden können, gilt das Grundstück als unbebaut (§ 246 Abs. 2 BewG-E).

Daraus könnte abgeleitet werden, dass eine Unbewohnbarmachung von Gebäuden (z. B. in Tagebaugebieten) zu unbebauten Grundstücken führt. Ebenso liegt nahe, dass unbewohnbare Teile eines Gebäudes nicht zu berücksichtigen sind.

Petitum:

Zum Begriff der unbebauten Grundstücke sollte eine entsprechende Klarstellung erfolgen.

Zu § 247 BewG-E – Bewertung der unbebauten Grundstücke (Bodenrichtwerte)

Der Regierungsentwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts sieht vor, dass die Bodenrichtwerte für die Bewertung unbebauter Grundstücke und – über das Ertrags- und Sachwertverfahren – auch für die Bewertung bebauter Grundstücke herangezogen werden sollen.

Bislang fehlt jedoch ein bundeseinheitliches Ermittlungsverfahren für die Feststellung der Bodenrichtwerte. Zudem ist die juristische Überprüfbarkeit der Bodenrichtwerte nicht sichergestellt. Der BFH stellte fest, dass „Bodenrichtwerte (…) einer gerichtlichen Überprüfung regelmäßig nicht zugänglich sind“ (BFH-Urteil vom 11.05.2005 - II R 21/02, BStBl. 2005 II S. 686). Auch aus der Gesetzesbegründung wird deutlich, dass die Bodenrichtwerte das Ergebnis einer typisierenden Schätzung darstellen, wodurch eine Überprüfung durch Rechtsmittel schwierig ist.

Gerade für Geschäftsgrundstücke können Bodenrichtwerte zu nicht realitätsgerechten Bewertungen führen. Dies liegt zum einen daran, dass Bodenrichtwerte wertbeeinflussende Faktoren und besondere Eigenschaften von Grundstücken (z. B. Altlasten, Bodenbelastungen, Bodenversiegelungen) nicht berücksichtigen. Zum anderen übersteigen die Bodenrichtwerte bei sehr großen Flächen (z. B. Produktionsstandorten) den tatsächlichen Bodenwert in vielen Fällen deutlich. Dies gilt besonders für städtische Lagen.

Zudem mangelt es häufig an relevanten Grundstücksumsätzen, um einen der Realität nahe kommenden Bodenrichtwert zu ermitteln. In den Fällen, in denen keine Bodenrichtwerte verfügbar sind, soll daher der Wert des Grundstücks aus den Werten vergleichbarer Flächen abgeleitet werden (§ 247 Abs. 3 BewG-E). Wie dies in der Praxis bei Geschäfts-

grundstücken erfolgen soll, ist jedoch unklar. So dürfte z. B. bei großen, außerorts belegenen Flächen (z. B. Handwerkliche Fertigungshallen, Industrieanlagen, Kraftwerke, Tagebaue) eine Ableitung aus vergleichbaren Flächen nicht sachgerecht möglich sein.

Petitum:

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte muss nach einem bundeseinheitlichen Verfahren erfolgen und einer juristischen Überprüfung offenstehen.

Steuerpflichtige müssen die Möglichkeit erhalten, von Bodenrichtwerten nicht erfasste, wertbeeinflussende Faktoren, die gerade bei Geschäftsgrundstücken eine große Rolle spielen können, (auf Antrag) zum Ansatz zu bringen. Dies sollte aber nicht die aufwendige Erstellung eines Wertgutachtens erfordern. Stattdessen sollten z. B. Grundstücke, die in sogenannten Altlastenkatastern geführt und damit den Umweltbehörden bekannt sind, einen gesetzlichen Altlastenabschlag erhalten. Dies betriff u. a. Kraftwerksgrundstücke.

In den Fällen, in denen die Bodenrichtwerte zu nicht realitätsgerechten Bewertungen führen, muss Steuerpflichtigen (auf Antrag) die Möglichkeit eröffnet werden, einen pauschalen Wertabschlag vorzunehmen oder einen geringeren Wert nachzuweisen. Das Prinzip eines pauschalen Wertabschlags ist in dem Regierungsentwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts bei Ein- und Zweifamilienhäusern bereits vorgesehen (Umrechnungskoeffizienten). Nach diesem Prinzip sollte auch bei großflächigen Geschäftsgrundstücken in einfacher und automatisierbarer Form die Überbewertung durch die Bodenrichtwerte korrigiert werden.

Zu § 253 Abs. 2 Satz 4 und § 259 Abs. 4 Satz 3 BewG-E
(Restnutzungsdauer des Gebäudes)

Für die Ermittlung der Restnutzungsdauer eines Gebäudes ist nach dem Gesetzentwurf grundsätzlich die typisierte wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer maßgeblich (Anlage 38).

Führen bauliche Maßnahmen (z. B. im Rahmen einer Sanierung) nach der Bezugsfertigkeit des Gebäudes zu einer wesentlichen Verlängerung der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer, so ist von einer entsprechend verlängerten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer auszugehen. Für die Anwendung in der betrieblichen Praxis ist jedoch unklar, wie die Verlängerung der Nutzungsdauer ermittelt wird.

Zudem sollte berücksichtigt werden, dass es – insbesondere bei Gebäuden mit weit zurückliegendem Baujahr – ausgesprochen aufwendig und teilweise sogar unmöglich wäre, lange zurückliegende, nutzungsdauerverlängernde Maßnahmen zu erfassen. Die Erfassung und Bewertung solcher „historischen" baulichen Maßnahmen im Rahmen von Nutzungsdauerverlängerungen wäre außerdem sehr streitanfällig.

Petitum:

Es sollte eine Erläuterung aufgenommen werden, wie die Verlängerung der Nutzungsdauer ermittelt wird.

Aus Vereinfachungsgründen sollten nur bauliche Maßnahmen berücksichtigt werden, die nach dem 1. Januar 2022 vorgenommen werden (zukunftsorientierte Betrachtung).

Zu §§ 258 bis 260 BewG-E – Bewertung im Sachwertverfahren

Berechnung des Gebäudenormalherstellungswertes (Brutto-Grundfläche)

Zur Berechnung des Gebäudenormalherstellungswertes soll zukünftig die Brutto-Grundfläche – anstelle der bislang üblichen Kubikmeterzahl des umbauten Raumes – zu Grunde gelegt werden (§ 259 Abs. 2 BewG-E).

In der betrieblichen Praxis kommt es – gerade bei älteren Gebäuden – vor, dass die Brutto-Grundflächen nicht oder nicht digital verfügbar sind und daher erst durch Berechnungen oder Vermessungen ermittelt werden müssten. Dies kann mit einem erheblichen Aufwand verbunden sein. Dieser Aufwand sollte vermieden werden, zumal die Kubikmeterzahlen den Finanzämtern in vielen Fällen ohnehin bereits elektronisch vorliegen und daher in vorausgefüllte Steuererklärungen einbezogen werden könnten.

Petitum:

Es sollte optional eine Überleitung von der Kubikmeterzahl zur Brutto-Grundfläche (z. B. durch eine Pauschalierung) ermöglicht werden bzw. die Anlage 42 (Normalherstellungskosten) optional auch für die Kubikmeterzahl des umbauten Raumes angegeben werden.

Berechnung des Gebäudenormalherstellungswertes
(Normalherstellungskosten, Anlage 42)

Die erfassten Normalherstellungskosten berücksichtigen nicht, dass eine Vielzahl von Gebäudearten (z. B. Bürogebäude oder Produktionshallen) auch in einfacher, serieller und

modularer Bauweise (Containerkonstruktion oder ähnlich) vorkommen. Auch die regionalen Unterschiede bei den Normalherstellungskosten werden nicht erfasst.

Petitum:

Bei den Normalherstellungskosten sollten einfache, serielle und modulare Bauweisen sowie regionale Unterschiede berücksichtigt werden.

Berücksichtigung wertbeeinflussender Faktoren

Der Regierungsentwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts sieht vor, dass beim Sachwertverfahren nur der Alterswertabschlag berücksichtigt werden soll, wobei das Alter standardisiert ermittelt wird. Lediglich bei einer bestehenden Abbruchverpflichtung ist auf die tatsächliche Nutzungsdauer abzustellen. Die bisherigen Regelungen in § 87 BewG (Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden) und § 88 BewG (Sonstige Ermäßigungen und Erhöhungen) sollen dagegen nicht mehr angewandt werden. Wenngleich die Intention, das Sachwertverfahren zu vereinfachen, nachvollziehbar und richtig ist, greift die Nichtberücksichtigung wertbeeinflussender Faktoren zu kurz.

Petitum:

Steuerpflichtige sollten (auf Antrag) zumindest die Möglichkeit erhalten, Abschläge wegen baulicher Mängel und Schäden, Umwelteinwirkungen oder verkürzter Lebensdauern (z. B. in Folge von wirtschaftlicher Überalterung) vorzunehmen. Dazu darf nicht die Erstellung aufwendiger, teurer und unpraktikabler Wertgutachten erforderlich sein.

Zu Art. 10 – Änderung des Gewerbesteuergesetzes

Der Regierungsentwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts enthält in Art. 10 auch eine Änderung des Gewerbesteuergesetzes. Demnach sollen in § 9 Nr. 1 Satz 1 GewStG die Wörter „1,2 Prozent des Einheitswerts“ durch die Wörter „0,11 Prozent des Grundsteuerwerts“ ersetzt werden. In der Gesetzesbegründung wird diese Änderung als „Folgeänderung durch den Wegfall der Einheitswerte“ bezeichnet, jedoch nicht erläutert, wie dieser neue Wert von 0,11 Prozent des Grundsteuerwerts berechnet wurde.

Außerdem ergibt sich das Problem, dass der Grundsteuerwert zukünftig auf mindestens zwei unterschiedlichen Bewertungswegen – nach dem bundeseinheitlichen Bewertungs-

recht und zumindest in Bayern nach einem Flächenmodell – berechnet wird. Es ist fraglich, ob Grundsteuerwerte, die auf grundlegend unterschiedliche Weise ermittelt werden, in die gewerbesteuerliche Kürzung einfließen sollten.

Petitum:

Anstelle des Grundsteuerwertes sollte eine andere Bezugsgröße gewählt werden, z. B. die Grundsteuer-Zahllast. Die Berechnung des neuen Werts von „x Prozent der Grundsteuer-Zahllast“ sollte erläutert werden.

Zu Art. 17 - Änderung des Finanzausgleichsgesetzes

Es muss sichergestellt werden, dass bei den Steuerpflichtigen in den optierenden Ländern ausschließlich diejenigen Daten abgefragt werden, die für die Bewertung des jeweiligen Landesmodells erforderlich sind. Es wäre insoweit nicht vermittelbar, dass aufgrund der Besonderheiten des Länderfinanzausgleichs weitere Erhebungen stattfinden müssten. Dies würde bei Anwendung eines bürokratieärmeren Modells insbesondere auch den von den Ländern verfolgten Zweck der Verwaltungsvereinfachung konterkarieren.

Insoweit müsste nach unserer Auffassung noch einmal konkretisiert werden, wie die für Zwecke des Länderfinanzausgleichs erforderlichen Daten ohne Mitwirkung der Steuerpflichtigen erhoben werden können.

II. Regierungsentwurf zur Änderung des Grundgesetzes (Artikel 72, 105 und 125b)

Zunächst einmal ist es bedauerlich, dass keine einheitliche einfache Lösung für die Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts gefunden werden konnte. Es ist allerdings nachvollziehbar, dass es den Ländern durch die nunmehr vorgesehene Öffnungsklausel ermöglicht wird, ein einfacheres Bewertungsverfahren zu etablieren.

Positiv ist insbesondere auch hervorzuheben, dass durch die aus unserer Sicht ohnehin notwendige Änderung des Grundgesetz Rechtssicherheit geschaffen wird.

Problematisch ist für Steuerpflichtige, die Grundbesitz in mehreren Bundesländern haben, allerdings, dass sie künftig viele verschiedene Gesetze bei der Bewertung ihres Grundbesitzes zu befolgen haben. Zudem besteht auch die Gefahr, dass einige Länder noch aufwendigere Regelungen als den von der Bundesregierung vorgelegten Gesetzentwurf einführen.

Insoweit appellieren die Spitzenverbände der deutschen gewerblichen Wirtschaft an die Länder, sich dem sachgerechten Vorschlag aus Bayern anzuschließen und sich für ein einfach administrierbares Flächenmodell zu entscheiden. Dies würde nicht nur die Steuerpflichtigen entlasten, sondern auch der jeweiligen Länderfinanzverwaltung einen immensen Erhebungsaufwand ersparen.

III. Regierungsentwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung

Der Regierungsentwurf sieht vor, dass den Gemeinden die Möglichkeit der Festlegung eines erhöhten, einheitlichen Hebesatzes auf baureife Grundstücke eingeräumt wird. Durch die Belegung dieser baureifen Grundstücke mit einer Grundsteuer C soll für den Eigentümer ein „finanzieller Anreiz“ geschaffen werden, das entsprechende Grundstück zu bebauen.

Wir möchten daran erinnern, dass der Gesetzgeber die Grundsteuer C bereits 1961 schon einmal mit dem Ziel eingeführt hat, die auch schon damals stetig steigenden Preise für unbebaute sowie bebaubare Grundstücke in den Griff zu bekommen und so dem Mangel an Bauland entgegenzuwirken.

Wie schon der Wissenschaftliche Dienst des Deutschen Bundestages in seinem Sachstandsbericht vom 3. März 2017 (Einzelfragen zur Grundsteuer C, WD 4 – 3000 – 022/17) dargelegt hat, mussten nach der Einführung der Steuer vor allem die finanzschwachen Bürger ihre Grundstücke verkaufen, während finanzstarke Bürger und Unternehmen profitierten. Denn damit der gewünschte Lenkungseffekt der Grundsteuer C eintritt, muss die Belastung durch diese Steuer beim Eigentümer wirtschaftlich derart stark ins Gewicht fallen, dass weniger finanzstarke Eigentümer, die sich weder eine Bebauung noch die Grundsteuer C leisten können, ihre Grundstücke veräußern müssen. Insoweit entsteht ein Spannungsverhältnis zu Artikel 14 GG und dem Verbot der Erdrosselungssteuer, so dass sich bereits die Frage der Verfassungsmäßigkeit einer Grundsteuer C stellt.

Im Ergebnis würde sich das Grundstücksangebot nicht vergrößern, sondern nur tatsächlichen Grundstücksspekulanten in die Hände spielen. Auch in den Jahren 1961 bis 1963 hat die Grundsteuer C die Verfügbarkeit freier Grundstücke entgegen den Erwartungen nicht vergrößert und der Markt der Grundstücksspekulanten erlebte einen unerwünschten Boom (siehe auch dazu Einzelfragen zur Grundsteuer C, WD 4 – 3000 – 022/17). Nach nur zwei Jahren wurde die Grundsteuer C daraufhin wieder abgeschafft.

Darüber hinaus würde die Einführung der Grundsteuer C das Steuersystem weiter verkomplizieren und für die Betroffenen erhebliche administrative Mehrbelastungen mit sich bringen. Gerade vor dem Hintergrund der im Koalitionsvertrag zwischen CDU/CSU und SPD vereinbarten Bürokratieentlastung ist nicht nachvollziehbar, warum mit der Grund-

steuer C, die sich bereits in der Vergangenheit nicht bewährt hat, neue bürokratische Belastungen aufgebaut werden sollen. Daneben kann es für die wirtschaftliche Entwicklung eines Unternehmens gerade in den Ballungszentren wichtig sein, Flächen zur Vergrößerung des Betriebs in Reserve zu haben.

Bei der Feststellung von Bebaubarkeit als Grundlage der Grundsteuer C müssten außerdem zivilrechtliche Hindernisse berücksichtigt werden. Es wäre etwa nicht hinnehmbar, Bebaubarkeit zu unterstellen, wenn Zufahrtsmöglichkeiten zivilrechtlich blockiert sind. Dies verdeutlicht zusätzlich die erhebliche Bürokratie und Streitanfälligkeit, die mit einer Grundsteuer C verbunden wäre.

Schließlich muss man berücksichtigen, dass im Vorfeld der Bebauung ein langwieriges Verfahren mit den Genehmigungsbehörden durchlaufen werden muss, was in einer Vielzahl von Fällen mehrere Jahre dauern kann. Der Gesetzentwurf sieht derzeit vor, dass eine Gemeinde mit angespanntem Wohnungsmarkt baureife Grundstücke als besondere Grundstücksgruppe innerhalb der unbebauten Grundstücke bestimmen und für diese Grundstücksgruppe einen gesonderten Hebesatz bestimmen kann. Baureife Grundstücke sind danach unbebaute Grundstücke, die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaubar sind. Nicht berücksichtigt wird dabei allerdings, dass nach § 246 Abs. 1 BewG-E unbebaute Grundstücke solche Grundstücke sind, auf denen sich keine benutzbaren Gebäude befinden und die Benutzbarkeit der Gebäude erst im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit beginnt. Insoweit würde der Grundstückseigentümer innerhalb der Phase zwischen der Pflicht der Entrichtung einer Grundsteuer C bis zur Bezugsfertigkeit der zu bauenden Gebäude wirtschaftlich belastet. Dies ist – insbesondere vor dem Hintergrund der langwierigen Genehmigungsverfahren – nicht hinnehmbar.

Petitum:

Auf die Einführung einer Grundsteuer C sollte verzichtet werden.