



18. Wahlperiode

Ausschuss für Staatshaushalt und Finanzfragen

111. Sitzung

Freitag,

1. Oktober 2021

09:30 Uhr

Plenarsaal

Tagesordnung

Anhörung von Sachverständigen

Anhörung gemäß § 173 der Geschäftsordnung für den Bayerischen Landtag
zum

Gesetzentwurf der Staatsregierung für ein Bayerisches Grundsteuergesetz (BayGrStG) (Drs.18/15755)

Als Sachverständige sind eingeladen:

Sven Behrends, Vorstand des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Bertram Brossardt, Hauptgeschäftsführer der vbw Vereinigung der Bayerischen
Wirtschaft e.V.

Bernd Buckenhofer, Geschäftsführendes Vorstandsmitglied des Bayerischen Städtetags

Prof. Dr. Klaus-Dieter Drüen, Ludwig-Maximilians-Universität München

Klaus Grieshaber, Vizepräsident des Bund der Steuerzahler in Bayern e.V.

Günter Helmhagen, Vizepräsident und Schatzmeister der Steuerberaterkammer München

Prof. Dr. Johanna Hey, Direktorin des Instituts für Steuerrecht an der Universität zu Köln

Dr. Ulrike Kirchhoff, Vorstand Haus & Grund Bayern

Hans-Peter Mayer, Direktor des Bayerischen Gemeindetags

Dr. Florian Neumeier, Leiter der Forschungsgruppe Steuer- und Finanzpolitik am Ifo-Institut

Prof. Clemens Richarz, 1. Vizepräsident der Bayerischen Architektenkammer

Harald Riedel, Stadtkämmerer der Stadt Nürnberg, Referat für Finanzen, Personal und IT

Prof. Dr. Thorsten Ingo Schmidt, Universität Potsdam

Fragenkatalog:**1. Allgemeines zur Grundsteuer und ihrer Reform**

- a) Eine mögliche Grundlage für die Erhebung einer Grundsteuer ist das Äquivalenzprinzip, also eine Art Gegenleistung für Leistungen einer Gemeinde im Zusammenhang mit der Nutzung des Grundstücks.
 - aa Inwiefern trifft dies auf die Grundsteuer zu, wenn klar ist, dass ein Teil der Grundsteuereinnahmen über die Kreisumlage gar nicht der Gemeinde zugutekommt?
 - ab Inwiefern trifft dies auf ein Modell zu, dessen Grundlage die Besteuerung der Grundstücksfläche und der Wohnfläche ist, mit dem folglich unbebaute und bebaute Grundstücke unterschiedlich besteuert werden?
- b) Weshalb eignet sich gerade die Grundsteuer besonders gut für eine landesgesetzliche Regelung? Welche Grundsteuermodelle verfolgen der Bund und die anderen Länder? Welche Vor- und Nachteile bieten dabei die Einbeziehung des Grundstücks- und Immobilienwerts in die Grundsteuer?
- c) ab Wie schätzen Sie die Auswirkungen von steigenden Grundstücks- und Immobilienwerten auf die Grundsteuerbelastung ein?
- d) Lässt die Einbeziehung von Bodenrichtwerten unabhängig von der Bebauung ein verfassungskonformes Grundsteuermodell erwarten? Welche Bedenken bestehen gegen eine unveränderte Übernahme der Bodenrichtwerte aus den Bodenrichtwertkarten der Gutachterausschüsse? Haben Sie bei Bodenrichtwertmodellen, die eine möglichst intensiv bebaute Fläche bevorzugen, angesichts der Tatsache, dass die Kommune im Rahmen der Bauleitplanung sowohl Zuschnitt als auch Maß der Bebaubarkeit von Grundstücken einerseits wie auch den Hebesatz der Grundsteuer B andererseits festlegen, verfassungsrechtliche Bedenken?
- e) Welche Auswirkungen auf die kommunale Bauleitplanung lassen Grundsteuermodelle erwarten, die intensiv bebaute Grundstücke und eine Nachverdichtung privilegieren?
- f) Wie schätzen Sie die Auswirkungen der verschiedenen Grundsteuermodelle auf gewerblich genutzte Grundstücke und Wohnimmobilien ein?
- g) Inwiefern lässt sich bei wertbezogenen Grundsteuermodellen die Bewertung auch für andere vermögensbezogene Steuern oder eine Vermögensteuer heranziehen?

2. Gesetzentwurf der Staatsregierung für ein Bay. Grundsteuergesetz

- a) Wie beurteilen Sie den Entwurf für ein Bayerisches Grundsteuergesetz? Halten Sie den Gesetzentwurf im Übrigen für verfassungskonform?
- b) Welche wesentlichen Änderungen halten Sie für eine Verbesserung des Gesetzentwurfs für dringend erforderlich?

- c) Inwiefern entspricht die Bemessung der Grundsteuer nach der Fläche von Grundstücken und Gebäuden dem Prinzip der Besteuerung nach der Leistungsfähigkeit? Inwiefern kann eine Besteuerung nach der Fläche mit dem allgemeinen Gleichheitssatz in Art. 3 Abs. 1 GG vereinbar sein, wenn Art, Beschaffenheit, Alter und Ausstattung der Gebäude bei der Bemessung der Steuer keine Rolle spielen? Welchen Rang hat demgegenüber das Äquivalenzprinzip?
- d) Welche Auswirkungen des Gesetzentwurfs auf die künftige Höhe der Grundsteuer – im Vergleich zur aktuellen Grundsteuer – bei Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern, Mietshäusern, Geschosswohnungsbau und unbebauten baureifen Grundstücken sowie in bestimmten Stadtquartieren bzw. Stadtvierteln sind zu erwarten?
- e) Wie bewerten Sie die Option zur Ausweisung von Hebesatzzonen für die Gemeinden als wertorientiertes Element in einem ansonsten wertunabhängigen Gesetzentwurf? Inwiefern können bei einer sog. Zonierung unterschiedliche Hebesätze innerhalb einer Gemeinde rechtlich sicher erhoben werden, insbesondere wenn möglicherweise ähnlich große Grundstücke auf beiden Seiten einer Zonengrenze liegen? Inwiefern passen eine Zonierung, Ausnahmen für Hallen- oder Hanggrundstücke und die wertunabhängige Besteuerung zusammen?
- f) Sehen sie weitere Erfordernisse für Ermäßigungen bei der Grundsteuer-Messzahl neben den bereits vorgesehenen Ermäßigungen?
- g) Inwieweit ist durch eine Besteuerung nach der Fläche die Ertragshoheit einer Gemeinde eingeschränkt, insbesondere im Vergleich zu einem Modell, das wertabhängig besteuert? Wie bewerten Sie in diesem Zusammenhang die Zonierungsoption als Möglichkeit der örtlichen Ertragsgestaltung?
- h) Inwiefern entspricht die Besteuerung nach der Fläche dem Ziel des Flächensparens bzw. einer effektiven Ausnutzung von Grund und Boden? Ist die Gestaltung der Äquivalenzzahlen auf Boden und Wohn-/Nutzfläche geeignet, um einen Anreiz zum Flächensparen bzw. zur effektiven Ausnutzung von Grundstücken zu entfalten?
- i) Wie ist die Höhe der Äquivalenzzahlen im Zusammenhang mit den bestehenden Hebesätzen der Gemeinden zu bewerten? Wie ist das Verhältnis der Äquivalenzzahlen für Boden und Wohnfläche zueinander zu bewerten? Wie wirkt sich das Verhältnis der Äquivalenzzahlen zueinander auf die Besteuerung von Einfamilienhäusern und von Etagenwohnungen im Vergleich zur aktuellen Gesetzeslage aus?
- j) Ist angesichts der Lage der öffentlichen Haushalte das Ziel der Aufkommensneutralität realistisch? Müssen für eine aufkommensneutrale Belastung die Hebesätze im Durchschnitt nach oben oder nach unten angepasst werden?
- k) Wie wirkt sich der Gesetzentwurf der Staatsregierung auf die Besteuerung von Verkehrsgrundstücken oder Betriebshöfen im Vergleich zum Status Quo aus? Wie wirkt es sich grundsätzlich aus, dass Wertabschläge nicht mehr möglich sind?
- l) Ist die Gefahr, dass die Grundsteuer als Vermögensteuer wirkt, durch den vorliegenden Gesetzentwurf gebannt?

3. Vollzug der Grundsteuer

- a) Wie weit erlauben die verschiedenen Grundsteuermodelle einen automatisierten Steuervollzug und welchen personellen Aufwand lassen sie jeweils erwarten? Welchen Aufwand lässt insbesondere eine periodisch wiederkehrende Bewertung von Grundstücken und Immobilien erwarten? Wie bewerten Sie den Aufwand vor dem Hintergrund von möglichen Nutzungsänderungen oder baulichen Veränderungen.
- b) Welchen Erklärungsaufwand verursachen die verschiedenen Grundsteuermodelle beim Steuerpflichtigen? Welche Gründe sprechen aus Ihrer Sicht für eine von staatlicher Seite vorausgefüllte Grundsteuererklärung? Was spricht aus Ihrer Sicht für und gegen eine digitale Grundsteuererklärung? Welche Voraussetzungen müssen aus Ihrer Sicht nach derzeitigem Stand noch für die digitale Abgabe geschaffen werden?
- c) Wie bewerten Sie den Verwaltungsaufwand in den Gemeinden im Falle einer Zonierung?
- d) Erfüllt der Gesetzentwurf – wie von der Staatsregierung angenommen – die Kriterien der Bürokratieentlastung, einer einfachen Administrierbarkeit und einer transparenten Darstellung?
- e) Ist die Grundsteuer überhaupt sinnvoll, wenn man den Aufwand für die Erhebung mit dem Steueraufkommen vergleicht?

4. Grundsteuer C

- a) Wie beurteilen Sie die Wirksamkeit einer Grundsteuer C zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken einerseits und zur Unterbindung von Grundstücksspekulation andererseits? Wäre der Spielraum für Kommunen, die Grundsteuer C zu erhöhen, angesichts des Übermaßverbotes und der Eigentumsgarantie überhaupt geeignet, die Ziele der Grundsteuer C zu erreichen? Wie hoch müsste nach Ihrer Einschätzung die Grundsteuer C in absoluten Beträgen und in Relation zu vergleichbaren der Grundsteuer B unterfallenden Grundstücken ausfallen, um eine Lenkungswirkung hin zu einer frühzeitigeren Bebauung zu erzielen? Sind verfassungsrechtliche Grenzen für die Höhe der Grundsteuer C zu beachten, um kein Missverhältnis zur Grundsteuer A oder B mit Blick auf den absoluten Betrag oder im Hebesatz entstehen zu lassen?
- b) Aus welchen Gründen wurde in den 1960er-Jahren eine vergleichbare Grundsteuer C wieder abgeschafft?
- c) Wie bewerten Sie den Verzicht auf eine Grundsteuer C als Instrument zur Baulandmobilisierung? Spielt das gewählte Grundsteuermodell eine Rolle für die Wirksamkeit der Grundsteuer C und würden sich die Ziele der Grundsteuer C im Rahmen des bayerischen Flächenmodells erreichen lassen?
- d) Inwieweit lassen sich der Verzicht auf die Grundsteuer C und das Hebesatzrecht der Gemeinden miteinander vereinbaren?

- e) Haben Sie Erkenntnisse über die Anzahl der derzeit vorhandenen unbebaut, aber mit Baurecht ausgestatteten Grundstücke in Bayern und die absolute Fläche dieser Grundstücke? Wie hoch ist nach Ihrer Einschätzung der Anteil von spekulativ gehaltenen unbebauten bebaubaren Grundstücken an der Gesamtzahl? Haben Sie Erkenntnisse darüber, wie viele Grundstücke nicht im Eigentum natürlicher Personen sind?
- f) Sind landesgesetzliche Vorgaben mit höherrangigem Recht vereinbar, wonach bei einer Festsetzung der Grundsteuer C bei bebaubaren unbebauten Grundstücken unterschieden wird zwischen Flächen, die angesichts der Flächenknappheit für die Ansiedlung direkter Abkömmlinge des Eigentümers vorbehalten und deshalb bei der Festsetzung privilegiert werden könnten, und anderen der Grundsteuer C unterfallenden Grundstücken? Sind landesgesetzliche Vorgaben mit höherrangigem Recht vereinbar, die für die Festsetzung der Grundsteuer C ein anderes Bewertungsmodell anwenden als bei der Grundsteuer B?
- g) Welche Instrumente neben einer Grundsteuer C haben nach Ihrer Einschätzung Städte und Gemeinden, um im Zuge der Neuausweisung von Bebauungsgebieten ein Freihalten bebaubarer Grundstücke aus Spekulationsgründen zu vermeiden? Welche Vor- und Nachteile haben diese Instrumente? Gibt es aus Ihrer Sicht neben der Grundsteuer C weitere Instrumente, die bei bereits ausgewiesenen Bebauungsgebieten die Bebauung unbebauter Flächen beschleunigen?
- h) Nehmen unbebaute Flächen bei im Zusammenhang bebauten Gebieten auch eine ökologisch sinnvolle Funktion für die Umgebung ein (naturnahe Fläche)? Welche Grenzen einer baulichen Nachverdichtung ziehen Sie aus sozialen Aspekten vor dem Hintergrund einer lebensfreundlichen Umgebung?
- i) Welchen Anreiz setzt die niedrigere Äquivalenzzahl für Grundstücke im Vergleich zur Äquivalenzzahl von Wohnraum in Hinsicht auf die Bebauung baureifer Grundstücke?