



Antrag

der Abgeordneten **Katharina Schulze, Ludwig Hartmann, Tim Pargent, Johannes Becher, Christian Zwanziger, Gülseren Demirel, Thomas Gehring, Jürgen Mistol, Verena Osgyan, Gisela Sengl, Benjamin Adjei, Kerstin Celina, Barbara Fuchs, Tessa Ganserer, Christina Haubrich, Claudia Köhler, Andreas Krahl, Eva Lettenbauer, Stephanie Schuhknecht** und **Fraktion (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)**

Kommunale Finanzen sichern – Gerechte Grundsteuer in Bayern verwirklichen

Der Landtag wolle beschließen:

Der Landtag stellt fest:

Die Grundsteuer ist eine der wesentlichen Finanzierungsgrundlagen der Kommunen. Sie ist verlässlich und konjunkturunabhängig. Sie trägt damit zur Sicherung der kommunalen Selbstverwaltung bei. Sie hat auch eine wichtige soziale Komponente, weil sie Einfluss auf einen Teil der Kosten des Wohnens hat.

Ab dem Jahr 2025 haben die Bundesländer durch die Öffnungsklausel des Grundgesetzes das Recht, die Grundsteuer eigenständig zu regeln. Angesichts des ab dem Jahr 2025 geltenden verwaltungsaufwendigen Bundesrechts sollte Bayern das auch tun.

Dabei sollte eine bayerische Grundsteuer folgende Kriterien erfüllen:

- Die Anforderungen des Bundesverfassungsgerichts müssen erfüllt sein.
- Die Abweichungen vom Bundesrecht müssen grundgesetzkonform sein.
- Eine bayerische Grundsteuer muss gerecht sein. Anstatt der Grundstücksgröße muss daher der Grundstückswert in die Bemessungsgrundlage einbezogen werden.
- Eine bayerische Grundsteuer muss einfach sein. Die Finanzverwaltung und die Gemeinden müssen bis zum Jahr 2025 in die Lage versetzt werden können, die Steuer vollständig zu erheben. Deshalb ist anstelle einer aufwendigen Bewertung wie sie das Bundesrecht vorsieht, der Bodenrichtwert als Grundlage der Grundstücksbewertungen heranzuziehen. Weitere Elemente wie Nettokaltmieten oder Gebäudealter, die in der Bundesgesetzgebung vorgesehen sind, würden den Erhebungsaufwand unverhältnismäßig erhöhen.
- Die neue Grundsteuer soll aufkommensneutral sein. Den Gemeinden soll kein Anlass gegeben werden, über ihre Hebesätze das Aufkommen unverhältnismäßig zu erhöhen.
- Wohnen soll durch die Grundsteuerreform nicht teurer werden. Eine Vergünstigung zum Beispiel für sozialen Wohnraum ist deshalb vorzusehen.
- Die Gemeinden sollen die Möglichkeit haben, unbebaute und gleichzeitig baureife Grundstücke zusätzlich zu besteuern (sog. Grundsteuer C). Dies schafft einen Anreiz zur Schließung von Baulücken, um zusätzlichen Wohnraum ohne neuen Flächenverbrauch zu schaffen.

Für Grundstücke von Betrieben der Land- und Forstwirtschaft gelten abweichende Regelungen mit einem geeigneten Ertragswertverfahren.

Die Staatsregierung wird aufgefordert, auf dieser Grundlage erneut einen Gesetzentwurf einzubringen.

Begründung:

Ab dem Jahr 2025 können die Bundesländer auf Grundlage einer Öffnungsklausel im Grundgesetz eigene Regeln zur Erhebung der Grundsteuer in Kraft setzen.

Wenn der Freistaat Bayern von dieser Möglichkeit nicht Gebrauch macht, gilt ab dem Jahr 2025 die neue bundesgesetzliche Regelung nach dem Bundesgrundsteuergesetz in der zuletzt am 30. November 2019 (BGBl. I S. 1875) geänderten Fassung. Der Freistaat Bayern hat damit die Möglichkeit, ab dem Jahr 2025 ein eigenständiges und vollumfängliches Steuergesetz in Kraft zu setzen.

Bis dahin sind der gesetzliche Rahmen und die organisatorischen Voraussetzungen zur Umsetzung der neuen Gesetzgebung zu schaffen.

Bei der landesrechtlichen Ausgestaltung müssen aber sowohl rechtliche als auch soziale und ökologische Fragen beachtet werden.

Für die rechtliche Frage, wie weit das Landesrecht im Falle der Grundsteuer vom Bundesrecht abweichen kann, gibt das Grundgesetz (GG) keinen ausdrücklichen Rahmen. Es bestehen aber durchaus Zweifel, ob ein reines Flächenmodell, wie es die Staatsregierung vorgeschlagen hat, verfassungskonform sein kann. So könnte der allgemeine Gleichheitsgrundsatz nach Art. 3 GG verletzt sein, wenn ohne sachlichen Grund Immobilien gleicher Größe, aber unterschiedlicher Lage und unterschiedlichen Werts, gleich besteuert werden, potenzielle Erträge der Immobilien aber ungleich. Gleichzeitig könnten die Besteuerungsmöglichkeiten der Gemeinden eingeschränkt sein, wenn der Wert von Grundstücken nicht in die Bemessungsgrundlage einfließt.

Das von der Staatsregierung vorgeschlagene wertunabhängige Modell ist zudem hochgradig unsozial. Danach würde ein Eigentümer eines sehr hochwertigen Grundstücks die gleiche Grundsteuer abführen müssen wie der Eigentümer eines vergleichbar großen Grundstücks in derselben Gemeinde, dessen Wert aber deutlich niedriger ist. Dies betrifft insbesondere Eigentümer in strukturschwächeren Stadt- oder Ortsteilen.

Deshalb ist diesem Modell eine wertabhängige Grundsteuer vorzuziehen. Durch ein wertabhängiges Modell wird die Grundsteuerbelastung in teuren Lagen der jeweiligen Gemeinde tendenziell steigen und in günstigen Lagen der jeweiligen Gemeinde tendenziell sinken. Entscheidend für die einzelnen Mieterinnen und Mieter ist der konkrete Hebesatz, den die jeweilige Gemeinde ansetzt. Dieser sollte unbedingt so gewählt werden, dass die Grundsteuerreform nicht zu einer Steuererhöhung durch die Hintertür führt, sondern für die jeweilige Gemeinde aufkommensneutral ist.

Das reine Flächenmodell leistet auch keinen Beitrag dazu, den Flächenverbrauch zu reduzieren. Deshalb sollte Gemeinden die Möglichkeit gegeben werden, baureife, aber unbebaute Grundstücke höher zu besteuern, bevor neue Baugebiete ausgewiesen werden müssen.