



## **Änderungsantrag**

der Abgeordneten **Harald Güller, Klaus Adelt, Florian von Brunn, Horst Arnold, Inge Aures, Florian Ritter, Michael Busch, Martina Fehlner, Christian Flisek, Volkmar Halbleib, Alexandra Hiersemann, Annette Karl, Natascha Kohnen, Ruth Müller, Doris Rauscher, Markus Rinderspacher, Stefan Schuster, Diana Stachowitz, Dr. Simone Strohmayer, Arif Taşdelen, Ruth Waldmann, Margit Wild** und **Fraktion (SPD)**

**zum Gesetzentwurf der Staatsregierung  
Bayerisches Grundsteuergesetz (BayGrStG)  
hier: Einführung der Grundsteuer C  
(Drs. 18/15755)**

Der Landtag wolle beschließen:

1. Art. 5 wird wie folgt geändert:
  - a) Die Absatzbezeichnung „(1)“ wird gestrichen.
  - b) Abs. 2 wird aufgehoben.
2. Nach Teil 2 wird folgender Teil 3 eingefügt:

### **„Teil 3 Grundsteuer C**

#### **Art. 9**

#### **Unbebaute, baureife Grundstücke/Grundsteuer C**

<sup>1</sup>Die Gemeinde kann aus städtebaulichen Gründen baureife Grundstücke als besondere Grundstücksgruppe innerhalb der unbebauten Grundstücke im Sinne des § 246 des Bewertungsgesetzes bestimmen und abweichend von § 25 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 GrStG für die Grundstücksgruppe der baureifen Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festsetzen. <sup>2</sup>Baureife Grundstücke sind unbebaute Grundstücke im Sinne des § 246 des Bewertungsgesetzes, die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden könnten. <sup>3</sup>Eine erforderliche, aber noch nicht erteilte Baugenehmigung sowie zivilrechtliche Gründe, die einer sofortigen Bebauung entgegenstehen, sind unbeachtlich. <sup>4</sup>Als städtebauliche Gründe kommen insbesondere die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen oder die Stärkung der Innenentwicklung in Betracht. <sup>5</sup>Die Gemeinde hat den gesonderten Hebesatz auf einen bestimmten Gemeindeteil zu beschränken, wenn nur für diesen Gemeindeteil die städtebaulichen Gründe vorliegen. <sup>6</sup>Der Gemeindeteil muss mindestens 10 % des gesamten Gemeindegebiets umfassen und in dem Gemeindeteil müssen mehrere baureife Grundstücke belegen sein. <sup>7</sup>Die genaue Bezeichnung der baureifen Grundstücke, deren Lage sowie das Gemeindegebiet, auf das sich der gesonderte Hebesatz bezieht, sind jeweils nach den Verhältnissen zu Beginn eines Kalenderjahres von der Gemeinde zu bestimmen, in einer Karte nachzuweisen und im Wege einer Allgemeinverfügung öffentlich bekannt zu geben. <sup>8</sup>In der Allgemeinverfügung sind die städtebaulichen Erwägungen

nachvollziehbar darzulegen und die Wahl des Gemeindegebiets, auf das sich der gesonderte Hebesatz beziehen soll, ist zu begründen. <sup>9</sup>Hat eine Gemeinde die Grundstücksgruppe baureifer Grundstücke bestimmt und für die Grundstücksgruppe der baureifen Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festgesetzt, muss dieser Hebesatz für alle in der Gemeinde oder dem Gemeindeteil liegenden baureifen Grundstücke einheitlich und höher als der einheitliche Hebesatz für die übrigen in der Gemeinde liegenden Grundstücke sein.“

3. Der bisherige Teil 3 wird Teil 4.
4. Die bisherigen Art. 9, 9a, 9b und 10 werden die Art. 10, 10a, 10b und 11.

### **Begründung:**

#### **Allgemeines**

Auf Initiative von Bundesfinanzminister Olaf Scholz (SPD) haben Bundestag und Bundesrat Ende November 2019 eine Grundgesetzänderung beschlossen, sodass nun nach Art. 72 Abs. 3 Nr. 7 GG bezüglich der Grundsteuer konkurrierende Gesetzgebung gegeben ist. Gleichzeitig wurde eine Reform des Grundsteuergesetzes auf Bundesebene beschlossen. Die Einheitswerte, die gegenwärtig noch die Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer sind, stammen aus dem Jahr 1964 für den Westen Deutschlands und von 1935 im Osten. Das Bundesverfassungsgericht hat nachvollziehbar moniert, dass Grundstücke, die gleich betrachtet werden müssen und die gleich viel wert sind, unterschiedlich besteuert werden. Das ist mit dem Gleichheitsgebot der Verfassung nicht vereinbar. Die reformierte Grundsteuer – eine Kommunalsteuer – sieht ein wertabhängiges Modell vor, damit die Steuerlast gerecht verteilt wird. Die Staatsregierung will – anders als etwa Rheinland-Pfalz oder Nordrhein-Westfalen – mit dem vorliegenden Gesetzentwurf von der Öffnungsklausel Gebrauch machen und stattdessen ein wertunabhängiges Modell einführen. Ein wertunabhängiges Modell ist sozial ungerecht und vertieft die ungleiche Verteilung von Vermögen. Die von der Staatsregierung geplante Flächensteuer behandelt das in die Jahre gekommene Einfamilienhaus in Hof genauso wie die Villa in Starnberg. Es bestehen daher auch erhebliche verfassungsrechtliche Bedenken gegen eine reine Flächensteuer. Das reformierte Bundesgesetz sieht zudem – anders als der vorliegende Entwurf – die von den Kommunen dringend benötigte Grundsteuer C vor, die es den Kommunen ermöglicht, unbebaute, baureife Grundstücke höher zu besteuern, um die herrschende Wohnungsnot zu bekämpfen.

Zielführender wäre daher insgesamt ein Verzicht auf ein bayerisches Grundsteuergesetz, sodass das Bundesgesetz uneingeschränkt zur Anwendung kommt. Jedenfalls muss aber zwingend die Grundsteuer C auch in Bayern eingeführt werden.

#### **Zu den Änderungen im Einzelnen**

Bayern führt eine Grundsteuer C ein. Art. 5 Abs. 2 des Entwurfs wird daher gestrichen. Zur Klarstellung wird § 25 Abs. 5 GrStG künftige Fassung in das Bayerische Grundsteuergesetz als Teil 3 (Art. 9) implementiert und damit eine eigene bayerische Rechtsgrundlage geschaffen.

Damit wird den bayerischen Städten und Gemeinden ein wichtiges und pragmatisches Instrument zur Mobilisierung von Flächen an die Hand gegeben. Gerade für Städte und Gemeinden mit einem hohen Druck auf dem Wohnungsmarkt ist die Grundsteuer C ein Instrument, um möglichst flächenschonend neuen Wohnraum zu schaffen. Es gibt eine Vielzahl von Grundeigentümern, die trotz bestehendem Baurecht ungenutzte Baugrundstücke in Ortszentren bevorraten, ohne konkret eine Bebauung zu planen. Die Grundsteuer C wirkt als Steuerungsinstrument gegen Bodenspekulation, 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 und eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermeiden. Damit wird ein wertvoller Beitrag zum Flächensparen geleistet.