

## **Antwort der Bundesregierung**

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Daniel Föst, Judith Skudelny,  
Hagen Reinhold, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP  
– Drucksache 19/1961 –**

### **Besteuerung von bebaubaren Grundstücken**

#### Vorbemerkung der Fragesteller

Laut dem Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD plant die Bundesregierung die Einführung einer zusätzlichen Grundsteuerart: „Durch Schaffung einer Grundsteuer C schaffen wir für die Gemeinden die Möglichkeit, die Verfügbarmachung von bebaubaren Grundstücken für Wohnbauzwecke zu verbessern (Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD; S. 116).

Die Einführung einer Grundsteuer C zur Verfügbarmachung von Grundstücken für Wohnzwecke wäre eigentlich eine Wiedereinführung. Denn bereits am 23. Juni 1960 verabschiedete der Deutsche Bundestag in dritter Lesung das Bundesbaugesetz, in dessen Zehnten Teil im § 172 die Neueinführung der Grundsteuer C verankert wurde. Erhoben wurde die Grundsteuer C jedoch lediglich für zwei Jahre, da 1964 mit dem Gesetz zur Änderung grundsteuerlicher Vorschriften die Grundsteuer C ersatzlos aufgehoben wurde.

Begründet wurde die Abschaffung unter anderem damit, dass sich das Grundstücksangebot entgegen den Erwartungen nicht erhöht hatte und mit dem Anstieg der Grundstückskäufe durch Spekulanten sogar eine unerwünschte Folge eintrat. Denn die Grundsteuer C traf vor allem finanzschwache Bürger, welche die Steuerlast nicht tragen konnten und Grundstücke verkaufen mussten. Zudem entstanden durch die offene Formulierung im Gesetz große Spielräume für Kommunen und Finanzämter bei der Bewertung der Grundstücke als baureif.

Die Verfügbarmachung von Bauland ist vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Wohnkosten ein wichtiger Baustein bei der Schaffung von neuem Wohnraum. Die Erfahrung mit der Grundsteuer C aus den 1960er-Jahren zeigt jedoch, dass diese genau das Gegenteil bewirkt hat.

#### 1. Wie definiert die Bundesregierung „bebaubares Grundstück“?

Die Bundesregierung hat über die konkrete Ausgestaltung der im Koalitionsvertrag angekündigten Grundsteuer C noch nicht entschieden. Daher steht noch nicht fest, wie der Begriff des „bebaubaren Grundstücks“ in diesem Zusammenhang definiert werden soll.

2. Ist nach Auffassung der Bundesregierung ein bebaubares Grundstück ein baureifes Grundstück?
  - a) Falls ja, warum?
  - b) Falls nein, warum nicht?

Die Frage bezieht sich auf bebaubare Grundstücke. Wie in der Antwort zu Frage 1 erläutert, steht die Definition des Begriffs „bebaubares Grundstück“ noch nicht fest. Eine Antwort ist daher derzeit noch nicht möglich.

3. Welche Voraussetzungen müssen nach Auffassung der Bundesregierung vorliegen, damit ein Grundstück als baureif einzuschätzen ist?

Nach § 5 Absatz 4 ImmoWertV sind Flächen baureif, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Vorbemerkung zu den Fragen 4 bis 7 und 11 bis 13.

Die BImA unterteilt ihre Grundstücke nach eigenen, buchhalterischen Grundsätzen in unbebaut und bebaut. Bei den unbebauten unterscheidet sie zudem zwischen Landwirtschafts- und Forstflächen sowie den sonstigen unbebauten Flurstücken. Die Landwirtschafts- und Forstflächen liegen i. d. R. im Außenbereich und werden grundsteuerrechtlich gesondert behandelt. Bei der Beantwortung wird unter Beachtung der konkreten Fragestellung entsprechend auf den um Landwirtschafts- und Forstflächen bereinigten Bestand an unbebauten Grundstücken abgestellt. Es wird nicht weiter differenziert, ob eine bauliche Nutzung und welche Nutzung (Wohnen, Gewerbe etc.) konkret möglich ist. Diese Fragestellungen unterliegen der detaillierten Prüfung des jeweiligen Einzelfalls. Im Übrigen werden bestimmte Daten in der erbetenen Detailtiefe nicht erfasst und liegen daher nicht vor.

Eine Einschätzung zur Bebaubarkeit eines Grundstücks ist der BImA nicht möglich. Hierzu wird auf die Antwort zu Frage 2 verwiesen.

4. Wie viele unbebaute Grundstücke befinden sich bundesweit nach aktuellem Stand (April 2018) im Eigentum des Bundes und von Bundesbehörden, und welcher Gesamtfläche entsprechen diese Grundstücke?

Die BImA verfügt bundesweit über rd. 25 700 unbebaute Flurstücke mit einer Gesamtfläche von rd. 87 000 ha (ohne Land- und Forstwirtschaftsflächen). Die Flurstücke sind von unterschiedlicher Größe (ab 1 m<sup>2</sup>) und zudem häufig Bestandteil von größeren Liegenschaften, die ohne diese (z. B. wegen der Erschließung, einzuhaltender Abstandsflächen, vorhandener Außenanlagen bzw. Park- und Stellplätzen) unter Umständen nicht (mehr) nutzbar wären. Sie umfassen dienstlich benötigte wie auch entbehrliche, grundsteuerpflichtige als auch von der Grundsteuer befreite Flurstücke.

5. Wie viele der in Frage 4 genannten Grundstücke gelten nach aktuellem Stand als bebaubar?

Es wird auf die Antwort zu Frage 2 verwiesen.

6. Wie viele der in Frage 4 genannten Grundstücke waren im vergangenen Jahr grundsteuerpflichtig?

Für 6 904 der in Frage 4 genannten Flurstücke mit einer Fläche von 2 710 ha war eine Grundsteuerpflichtigkeit gegeben.

7. Wie hoch waren 2017 die Grundsteuerausgaben des Bundes
  - a) insgesamt
  - b) für bebaubare Grundstücke?

Die Grundsteuerzahlungen der BImA betragen im Jahr 2017 insgesamt etwa 15 Mio. Euro. Die BImA hält keine Daten des auf bebaubare Grundstücke entfallenden Anteiles der Grundsteuer vor, eine entsprechende Bezifferung ist daher nicht möglich.

Die Grundsteuerausgaben der Deutschen Bundesbank beliefen sich 2017 auf ca. 711 000 EUR. Gemäß § 2 Satz 1 des Gesetzes über die Deutsche Bundesbank ist „Die Deutsche Bundesbank (ist) eine bundesunmittelbare juristische Person des öffentlichen Rechts.“ Unbebaute Grundstücke stehen nicht in ihrem Eigentum.

8. Wie viele unbebaute Grundstücke, für die noch keine Baugenehmigung erteilt wurde, sind nach Kenntnis der Bundesregierung bundesweit nach aktuellem Stand (April 2018) als bebaubar zu bewerten, und welcher Gesamtfläche entsprechen diese Grundstücke?
9. Wie viele unbebaute bebaubare Grundstücke befinden sich nach Kenntnis der Bundesregierung im Eigentum von Kommunen und unterfallen somit nicht der Grundsteuer?
10. Wie groß ist bundesweit nach Kenntnis der Bundesregierung der Anteil der sich im Besitz von Kommunen befindlichen bebaubaren Grundstücke an der Gesamtzahl der bebaubaren Grundstücke?

Die Fragen 8 bis 10 werden gemeinsam beantwortet.

Es wird auf die Antwort zu Frage 2 verwiesen.

11. Wie viele unbebaute Grundstücke befinden sich in den Top-7-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart), nach aktuellem Stand (April 2018) im Eigentum des Bundes und von Bundesbehörden, und welcher Gesamtfläche entsprechen diese Grundstücke
  - a) Insgesamt und

Die BImA verfügt in den genannten Städten aktuell über 971 unbebaute Flurstücke mit einer Gesamtfläche von rd. 230 ha. Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 4 verwiesen.

b) aufgeschlüsselt nach den einzelnen Städten?

Städte	Anzahl Flurstücke	Fläche in m <sup>2</sup>
Berlin	386	883.933
Düsseldorf	33	131.762
Frankfurt a. M.	24	9.402
Hamburg	21	51.476
Köln	246	560.375
München	248	613.284
Stuttgart	13	42.468
<b>Gesamt</b>	<b>971</b>	<b>2.292.700</b>

12. Wie viele der in Frage 11 genannten Grundstücke gelten nach aktuellem Stand als bebaubar
- a) Insgesamt und
- b) aufgeschlüsselt nach den einzelnen Städten?
13. Wie viele unbebaute Grundstücke in den Top-7-Städten, für die noch keine Baugenehmigung erteilt wurde, sind nach Kenntnis der Bundesregierung nach aktuellem Stand als bebaubar zu bewerten, und welcher Gesamtfläche entsprechen diese Grundstücke
- a) Insgesamt und
- b) aufgeschlüsselt nach den einzelnen Städten?
14. Wie viele unbebaute bebaubare Grundstücke befinden sich nach Kenntnis der Bundesregierung in den Top-7-Städten im Eigentum von Kommunen und unterfallen somit nicht der Grundsteuer
- a) Insgesamt und
- b) aufgeschlüsselt nach den einzelnen Städten?
15. Wie groß ist in den Top-7-Städten der Anteil der sich im Besitz von Kommunen befindlichen bebaubaren Grundstücke an der Gesamtzahl der bebaubaren Grundstücke
- a) Insgesamt und
- b) aufgeschlüsselt nach den einzelnen Städten?

Die Fragen 12 bis 15 werden gemeinsam beantwortet.

Es wird auf die Antwort zu Frage 2 verwiesen.

16. Welche Mehreinnahmen durch die Grundsteuer C erzielten die Kommunen nach Kenntnis der Bundesregierung in den Jahren 1961 und 1962?

Das Aufkommen der Grundsteuer C betrug im Jahr 1961 3,1 Mio. Euro und im Jahr 1962 23,0 Mio. Euro.

17. Mit welchen Mehreinnahmen für die Kommunen rechnet die Bundesregierung bei die Wiedereinführung der Grundsteuer C pro Jahr?

Die Bundesregierung hat über die konkrete Ausgestaltung der im Koalitionsvertrag angekündigten Grundsteuer C noch nicht entschieden. Daher ist auch eine Schätzung der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen nicht möglich.

18. Wie will die Bundesregierung verhindern, dass wie bereits 1961 und 1962 durch die Einführung der Grundsteuer C die Ziele der Verfügbarmachung von Bauland durch die Ausgestaltung der Steuer konterkariert werden?

Die Bundesregierung hat über die konkrete Ausgestaltung der im Koalitionsvertrag angekündigten Grundsteuer C noch nicht entschieden.

19. Inwiefern findet das Urteil des Bundesverfassungsgerichts in Sachen „Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer“ vom 10. April 2018 (BVerfG, 1 BvL 11/14) Berücksichtigung in den Plänen der Bundesregierung zur Einführung der Grundsteuer C?

Das Bundesverfassungsgericht hat am 10. April 2018 entschieden, dass die Vorschriften der Einheitsbewertung für bebaute Grundstücke in den alten Ländern seit dem 1. Januar 2002 mit dem allgemeinen Gleichheitsgrundsatz (Artikel 3 Absatz 1 GG) unvereinbar sind. Der Gesetzgeber ist verpflichtet, spätestens bis zum 31. Dezember 2019 eine Neuregelung zu treffen.

Eine Erhebung einer Grundsteuer C auf Basis gleichheitswidriger Einheitswerte ist nicht sachgerecht und wäre auch verfassungsrechtlich bedenklich. Das Bundesverfassungsgericht hat die schon als verfassungswidrig festgestellten alten Einheitswerte 1964 insoweit nur noch übergangsweise zur Aufrechterhaltung der bisherigen Grundsteuer gestattet. Zu Einzelheiten einer Regelung zur Grundsteuer C im Übrigen können gegenwärtig keine Aussagen getroffen werden.





