

## Grundsteuer C (Baulandsteuer) als eigene Grundsteuer?

*Die Regierungsparteien haben sich in dem Koalitionsvertrag vom 12.3.2018 u. a. zum Ziel gesetzt, durch eine Wohnraumoffensive Wohnungen und Eigenheime in einer Größenordnung von 1,5 Mio. Einheiten frei finanziert und im Wege öffentlicher Förderung zu bebauen. Nach Darlegung der Koalitionspartner ist es in diesem Zusammenhang geboten, Hemmnisse wie beispielsweise die Zurückhaltung von baureifen Grundstücken auszuräumen. Danach soll den Städten und Gemeinden durch die Einführung einer Grundsteuer C die Möglichkeit eröffnet werden, die Verfügbarkeit von Grundstücken für Wohnzwecke bzw. die Verfügbarmachung von bebauten Grundstücken für Wohnbauzwecke zu verbessern.*

*Die Grundsteuer C würde es Kommunen ermöglichen unbebautes Bauland spezifisch zu besteuern. Rechtsgrundlage für den gesonderten Hebesatz ist Art. 1 Abs. 5 S. 1 Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung. Aktuell werden unbebaute Grundstücke deutlich geringer besteuert als die bebauten Grundstücke.*

*Gemäß § 246 BewG sind unbebaute Grundstücke: Grundstücke, auf  
denen sich keine benutzbaren Gebäude befinden. Gebäude sind als bezugsfertig anzusehen, wenn den zukünftigen Bewohner die Gebäudenutzung zugemutet werden kann. Befinden sich auf dem Grundstück Gebäude, die auf Dauer keiner Nutzung zugeführt werden können oder ist infolge von Zerstörung oder Verfall der Gebäude auf Dauer kein benutzbarer Raum mehr vorhanden, so gilt das Grundstück als unbebaut.*

<b>pro</b>	<b>contra</b>
-Anreize zur Bebauung zu setzen	-hoher Verwaltungsaufwand (Auflisten der unbebauten Grundstücke, Bescheidaufbau, Dienstsanweisungen, Satzung zur Erhebung der Grundsteuer C, Widerspruchsbearbeitung), fehlende Mitarbeiter zur Umsetzung
-Belebung innerörtlicher Brachflächen durch den Verkauf	-technisch nicht differenzierbar, was gilt als Bauerwartungsland
-Mangel an Wohnraum und Baulandnot beseitigen	-Abgrenzungsproblem: "Schrottimmobilien" zählen ggf. zu den unbebauten Grundstücken, wenn infolge von Verfall das Gebäude auf Dauer kein brauchbarer Raum mehr darstellt

<p>-durch das Ausweisen von immer neuer Baulandflächen innerhalb der Orte kann der Verbrauch von landwirtschaftlichen Flächen als Bauflächen reduziert werden</p>	<p>-Die Grundsteuer C wurde bereits 1961 eingeführt, wurde aber bereits zwei Jahre später wieder abgeschafft, nachdem die beabsichtigte Wirkung nicht eingetreten war. Gründe dafür waren: *Bürgern haben die Steuer als unsozial und ungerecht empfunden, weshalb die Finanzämter mit einer Vielzahl eingelegter Rechtsmittel beschäftigt waren. *Abgrenzungsprobleme hinsichtlich der Frage, ab wann ein Grundstück als bebaubar oder bereits bebaut gilt. *Kleine Eigentümer, die sich weder die Bebauung des Grundstücks noch die zusätzliche Belastung mit der „Grundsteuer C“ leisten konnten, mussten ihre Grundstücke notgedrungen veräußern. *Boom am Spekulantemark</p>
<p>-Mehreinnahmen aus Steuern durch das Einführen der Grundsteuer C und einen höheren Hebesatz für baureife Grundstücke</p>	<p>-Ziel ist es, steuerliche Zusatzbelastungen und Steuererhöhungen für die Bürger und Unternehmer zu vermeiden.</p>
<p>-Zuzug von Bürgern bzw. Familien und damit verbunden die Erhöhung der Schlüsselzuweisungen und der Kinderzahlen (Schulen)</p>	<p>-Die Grundsteuer C ist unverhältnismäßig, da nur durch einen hohen Hebesatz die Eigentümer zu einer Bebauung oder zum Verkauf motiviert oder gedrängt werden. Somit werden finanzschwache Bürger genötigt ihre Grundstücke zu verkaufen, während finanzstarke Bürger und Unternehmen dabei profitierten.</p>
<p>-Ziel ist es, die stetig steigenden Preise für unbebaute sowie bebaubare Grundstücke in den Griff zu bekommen</p>	<p>-In den Ortschaften sind unterschiedliche Ausgangslagen vorzufinden. Es gibt Ortsteile, die vom Strukturwandel mehr betroffen sind und deren Ortslage als Bauerwartungsland weniger gefragt sind, als Andere.</p>
	<p>-Die Wahrscheinlichkeit ist hoch, dass Bürger Rechtsmittel einlegen, da offenen Rechtsfragen nicht geklärt sind.: Darf eine „Grundsteuer C“ auf Grundstücke, die eine Wohnungs- und Gewerbenutzung zulassen, angewendet werden? Wie ist der „besondere Wohnraumbedarf“ rechtssicher zu begründen? Muss der Eigentümer selbst dann eine Grundsteuer C zahlen, wenn die öffentliche Verwaltung Bauanträge verzögert?</p>