

Stand: 22. Februar 2018

## **Position des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.**

**Grundsteuer C**

*(laut Koalitionsvertrag vom 7. Februar 2018)*

Im Koalitionsvertrag ist die Absicht verankert, die Verfügbarmachung von bebaubaren Grundstücken für Wohnbauzwecke zu verbessern. Dies ist mit Blick auf den in bestimmten Regionen angespannten Wohnungsmarkt zu begrüßen. Allerdings ist die als Mittel zur Lösung gewählte Grundsteuer C hierfür wenig zweckdienlich. Vielmehr ist die Ungeeignetheit der Grundsteuer C als entsprechendes Instrument seit Anfang der 60er Jahre sogar empirisch belegt.

1961 wurde die Grundsteuer C mit dem Ziel eingeführt, die stetig steigenden Preise für unbebaute sowie bebaubare Grundstücke in den Griff zu bekommen und ferner der vielerorts im Bundesgebiet in Erscheinung getretenen Baulandnot entgegenzuwirken. Eine Situation, die der heutigen sehr ähnelt. Aus der Vergangenheit zu lernen, wäre mit Blick auf die damaligen Auswirkungen die richtige Devise gewesen. Wie schon der Wissenschaftliche Dienst des Deutschen Bundestages in Expertisen dargelegt hat, mussten damals nach der Einführung nämlich vor allem die finanzschwachen Bürger ihre Grundstücke verkaufen, während finanzstarke Bürger und Unternehmen profitierten. Im Ergebnis hatte sich das Grundstücksangebot entgegen den Erwartungen nicht vergrößert und der Markt der Grundstücksspekulanten erlebte einen unerwünschten Boom. Dementsprechend wurde die Grundsteuer C vom Gesetzgeber nach nur zwei Jahren wieder abgeschafft.

Neben der verfehlten Lenkungswirkung wurde die Grundsteuer C von den Bürgern ferner als unsozial und ungerecht empfunden, wodurch eine Vielzahl eingelegter Rechtsmittel die Finanzämter beschäftigte. Dass sich ein solches Empfinden der Bürger wiederholt, scheint vorprogrammiert. Konfliktpotential aufgrund von Abgrenzungsproblemen entstünde voraussichtlich allein schon bei der elementaren Frage, ab wann ein Grundstück bebaubar oder aber wann es bereits bebaut ist. Weitere Abgrenzungsschwierigkeiten ergeben sich für alle Grundstücke auf denen neben einer Wohnnutzung auch eine Gewerbenutzung möglich wäre.

Ferner muss man sich vergegenwärtigen, dass im Vorfeld der Bebauung ein langwieriges Verfahren mit den Genehmigungsbehörden oder gar ein Streit mit diesen nicht ausgeschlossen werden kann. Sollen der hierbei entstehende Zeitverzug und die damit einhergehende Belastung mit der Grundsteuer C zu wirtschaftlichen Lasten des Bürgers gehen? In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage der Investitionsbereitschaft von Investoren, wenn bei komplexeren Vorhaben die Notwendigkeit der detaillierten Auseinandersetzung mit dem Bebauungsplan oder gar ein sich anschließendes Normenkontrollverfahren die Wirtschaftlichkeitsberechnung negativ beeinträchtigt. Die Rolle der zuständigen staatlichen Stellen wäre ambivalent: Sie wären „Herr des Baugenehmigungsverfahrens“, der Genehmigungsprozess liegt in ihrer Hand. Dabei hätte sie auf der einen Seite ein Interesse, Bauvorhaben schnell umzusetzen, auf der anderen Seite würden Verzögerungen, die aus Rechtsmitteln gegen Baugenehmigungen oder Bebauungspläne resultieren, zu einem steigenden Grundsteueraufkommen führen, was in Zeiten chronisch klammer Kommunen möglicherweise zu Fehlanreizen führen könnte.

Auch würde mit der Einführung einer Grundsteuer C eine weitere Steigerung der Komplexität des Grundsteuerrechts einhergehen. Dabei sollte doch bei allen steuerlichen

Neukonzeptionierungen auch immer die Vereinfachung des Steuerrechts angestrebt werden. Überdies verwundert gerade die weitere Verkomplizierung des Grundsteuerrechts, soll die Grundsteuer C doch zu einer Zeit kommen, wo Grundsteuer A und B nicht funktionieren.

Abgesehen von der mangelnden Zielgenauigkeit, den gesellschaftspolitischen Gefahren sowie der administrativen Mehrbelastung stellt sich auch die Frage der Verfassungsmäßigkeit einer Grundsteuer C. Damit der gewünschte Lenkungseffekt der Grundsteuer C eintritt, müsste die Belastung durch diese Steuer beim Eigentümer wirtschaftlich stark spürbar sein. Insofern stünde sie in einem Spannungsverhältnis zu Artikel 14 GG und dem Verbot der Erdrosselungssteuer.

Zudem ist ganz praktisch anzumerken, dass auch aktuell – wie bereits Anfang der sechziger Jahre – Öl ins Feuer einer sich überhitzenden Konjunktur gegossen würde. Der Wissenschaftliche Dienst des Bundestages weist darauf hin, dass der Abschaffung der Grundsteuer C damals auch die Überlegung zugrunde lag, dass es nicht sinnvoll sein kann die Nachfrage nach Bauleistungen zusätzlich anzuheizen, wenn diese ohnehin schon auf einem Hoch ist.

Es bleibt festzuhalten, dass man ob des Vorschlags der Einführung einer Grundsteuer C überrascht sein darf, da doch die Vergangenheit die genau gegenteilige und somit fatale Wirkung des eigentlich Beabsichtigten erwiesen hat.