



Bayerische Architektenkammer Waisenhausstraße 4 80637 München

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen  
und für Heimat  
Herrn Harald Hübner  
Postfach 221555  
80505 München

Präsidentin  
Christine Degenhart

**34/31 – G 1000 – 2/34**  
**Novelle des Bayerischen Grundsteuergesetzes**

19.02.2021

Sehr geehrter Herr Hübner,

vielen Dank für die Gelegenheit, zu dem Regierungsentwurf eines Bayerischen Grundsteuergesetzes wie folgt Stellung nehmen zu können:

Grundsätzlich ist es zu begrüßen, dass Bayern ein eigenständiges Grundsteuergesetz auf den Weg gebracht hat. In der jetzigen Ausgestaltung sind die Regelungen aus Sicht der Bayerischen Architektenkammer jedoch unzureichend und daher abzulehnen. Hauptkritikpunkt ist dabei, dass die möglichen Steuerungselemente einer Grundsteuer noch nicht adäquat genutzt werden.

Erklärtes Ziel der Bayerischen Staatsregierung ist es, den Flächenverbrauch im Freistaat deutlich und dauerhaft zu senken. Nach der bayerischen Nachhaltigkeitsstrategie wird eine Flächenkreislaufwirtschaft ohne weiteren Flächenneuverbrauch angestrebt. Mit verschiedenen, teils **ressortübergreifenden** Maßnahmen sollen die Kommunen bei einer flächensparenden Siedlungsentwicklung unterstützt und Anstrengungen unternommen werden, das Bewusstsein in der Öffentlichkeit für die Flächensparziele zu erweitern.

Eine sinnvoll angelegte Grundsteuer bietet einen solchen ressortübergreifenden Ansatz. Entscheidend wäre, dass entweder eine Grundsteuer C als zusätzliches Besteuerungselement eingeführt oder die Grundsteuer komplett als Bodenwertsteuer ausgestaltet wird. In beiden Fällen hätten die Kommunen die Möglichkeit, zielgerichtet die Innenentwicklung zu befördern, wertsteigende Effekte, die nicht vom Bodeneigentümer selbst geschaffen wurden, steuerlich zu berücksichtigen und weiteren Flächenverbrauch zu vermeiden. Damit würde wirkungsvoll und gemeinwohlorientiert den Zielen des Art. 161 der Verfassung des Freistaats Bayern entsprochen.

Bayerische  
Architektenkammer  
Körperschaft des  
öffentlichen Rechts  
Waisenhausstraße 4  
80637 München  
Telefon +49 89 139880-0  
www.byak.de

Die Bayerische Architektenkammer unterstützt insofern uneingeschränkt die Forderung der bayerischen Kommunen, ihnen mit einer Grundsteuer C ein wirklich sinnvolles Instrument zur Aktivierung innerörtlicher Flächen an die Hand zu geben. Eigentümer könnten so aufgrund einer höheren Belastung von bebaubaren Grundstücken stärker motiviert werden, ungenutzte Grundstücke mit Wohnungen zu bebauen oder an Bauinteressenten zu verkaufen.

Die Möglichkeit nach Art. 5 des Gesetzesentwurfs unterschiedliche Hebesätze in sog. „Hebesatzgebieten“ einzuführen, stellt dagegen keine adäquate Kompensation einer Grundsteuer C dar. Eine solche Zonierung nach Gemeindegebieten mag in großen Städten, aufgrund von unterschiedlichen Strukturierungen der Stadtteile (Innenstadtlagen ./ Gartenstädte) ein geeignetes Steuerungsmodell sein, um verschiedene bauliche Typologien steuerlich mit unterschiedlichen Hebesätzen zu erfassen. Als zielgerichtetes Steuerungselement für einzelne Flächen kommt es jedoch nicht in Frage. Eine einzelne Brachfläche ist im Regelfall noch kein Hebesatzgebiet im grundsteuerlichen Sinne.

Alternativ zu einer Grundsteuer C könnten mit einer rein auf den **Bodenwert** ausgerichteten Grundsteuer die notwendigen Steuerungselemente sogar noch besser aktiviert werden. Bei diesem Modell entfielen der Ansatz der bebauten Flächen. Es käme allein auf die Grundstücksgröße und den Umfang der möglichen Bebaubarkeit an, da diese in den Bodenwert einfließt. Eine reine Bodensteuer wäre auch Anreiz, das mögliche Baurecht vollumfänglich auszunutzen. Sie wäre damit ein wirksamer Baustein, die vorhandenen innerörtlichen Flächen bestmöglich und effizient auszunutzen.

Die Bayerische Architektenkammer ist der Ansicht, dass die Grundsteuer C und/oder die reine Bodenwertsteuer wichtige Instrumente für die Kommunen darstellen können, um zielgerichtet Innenentwicklung zu befördern und weiteren Flächenverbrauch zu vermeiden. Aufgrund ihrer Einfachheit wäre eine reine Bodenwertsteuer das wesentlich unbürokratischere Instrument, da sie für die Verwaltungen viel leichter zu erheben wäre und zudem bürgerfreundlicher ausfiele.

Die Bayerische Architektenkammer spricht sich deshalb ausdrücklich und zuvörderst für die Integration dieser Instrumente in ein Grundsteuerkonzept aus.

Sofern jedoch an einer grundsätzlichen Bemessung der Grundsteuer wie vorgelegt festgehalten werden sollte, muss auch hier das Steuerrecht seiner Steuerungsfunktion in Bezug auf das übergeordnete Ziel des Flächensparens gerecht werden.

Das Gesetz sieht in Art. 4 verschiedene Ermäßigungstatbestände für die Grundsteuermesszahlen vor. Hier ist die Regelung in Abs. 3 ausdrücklich zu begrüßen, wonach bei Baudenkmalern die Grundsteuermesszahl ermäßigt wird. Aus unserer Sicht wird jedoch der Ermäßigungsbetrag mit 25% bei Baudenkmalern viel zu gering angesetzt. Schließlich sind mit dem Erhalt von Baudenkmalern erhebliche Kosten verbunden, die auf diesem Wege eine deutlichere steuerliche Kompensation erfahren sollten.

Der Flächenansatz nach Art. 1 Abs. 3 Nr. 2 führt dazu, dass es ausgerechnet bei Maßnahmen im Bestand zu höheren Steuern kommen kann. Dies wird immer dann der Fall sein, wenn im Zuge einer Nachverdichtung mehr Wohnflächen an und auf bestehenden Gebäuden realisiert wird. Statt die u.a. aus Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsgründen dringend erforderliche Sanierungsquote im Gebäudebestand zu erhöhen, würde die höhere steuerliche Bewertung des Gebäudebestands die Investitionsbereitschaft hemmen. Nachverdichtungen, insbesondere durch Aufstockungen, stellen ein zentrales Instrument des Flächensparens dar. Dieses übergeordnete Ziel würde durch eine zusätzliche, weil höhere Besteuerung konterkariert werden.

Wir fordern daher, in Art. 4 eine Ausnahmeregelung einzuführen, wonach bei Maßnahmen im Bestand die neu entstandenen Flächen nicht in die Grundsteuermesszahlen einfließen.

Um das übergeordnete Ziel des Flächensparens mit einer gerechten Bodenpolitik in Einklang zu bringen, ist es notwendig, die verschiedenen Lenkungselemente ressortübergreifend kohärent und zielorientiert einzusetzen.

Erst die aufgezeigten Änderungen würden sich passgenau in die verschiedenen Maßnahmen einfügen und einen entscheidenden Beitrag sowohl für das gemeinsame Ziel der ressourcenschonenden Flächennutzung als auch eine zukunftsorientierte Bodennutzung leisten.

Freundliche Grüße



Christine Degenhart