

## **Beschlussempfehlung\***

**des Finanzausschusses (7. Ausschuss)**

- a) **zu dem Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und SPD**  
**– Drucksache 19/11086 –**

**Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur  
Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung**

- b) **zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung**  
**– Drucksache 19/13456 –**

**Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur  
Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung**

### **A. Problem**

Insbesondere in Ballungsgebieten besteht ein erheblicher Wohnungsmangel. Die damit verbundene Wertentwicklung von Grundstücken wird vermehrt dazu genutzt, baureife Grundstücke als Spekulationsobjekt zu halten. Diese Grundstücke werden nur aufgekauft, um eine Wertsteigerung abzuwarten und die Grundstücke anschließend gewinnbringend wieder zu veräußern. Einer sachgerechten und sinnvollen Nutzung werden diese Grundstücke nicht zugeführt. Trotz des damit vorhandenen Baulands wird der erforderliche Wohnungsbau ausgebremst.

---

\* Der Bericht des Finanzausschusses wird separat verteilt.

## B. Lösung

Ziel der gleichlautenden Gesetzentwürfe ist es, den Kommunen zu ermöglichen, steuerliche Anreize bei der Grundsteuer zu setzen und damit baureife Grundstücke für eine Bebauung zu mobilisieren.

Mit den Gesetzentwürfen soll für die Gemeinden die Möglichkeit der Festlegung eines erhöhten, einheitlichen Hebesatzes auf baureife Grundstücke eingeführt werden. Dadurch kann über die Grundsteuer ein finanzieller Anreiz geschaffen werden, die baureifen Grundstücke einer sachgerechten und sinnvollen Nutzung durch Bebauung zuzuführen.

Der rein finanzielle Nutzen der Grundstücke als Spekulationsobjekte soll mittels des besonderen Hebesatzes auf baureife Grundstücke verringert werden.

Darüber hinaus empfiehlt der Finanzausschuss insbesondere folgende Änderung am Gesetzentwurf auf Drucksache 19/11086:

– Ausdehnung des Anwendungsbereichs der Grundsteuer C.

Zu Buchstabe a

**Annahme des Gesetzentwurfs auf Drucksache 19/11086 in geänderter Fassung mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktionen der AfD und FDP.**

Zu Buchstabe b

**Einvernehmliche Erledigterklärung des gleichlautenden Gesetzentwurfs auf Drucksache 19/13456.**

## C. Alternativen

Keine.

## D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Inwieweit von der Möglichkeit zur Erhebung der Grundsteuer C durch die Gemeinden Gebrauch gemacht wird, kann im Voraus nicht eingeschätzt werden. Daher sind die finanziellen Auswirkungen auf das Steueraufkommen nicht ermittelbar.

## E. Erfüllungsaufwand

### E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Ein Erfüllungsaufwand für die Bürgerinnen und Bürger ist nicht zu erwarten.

### E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Ein Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft ist nicht zu erwarten.

#### Davon Bürokratiekosten aus Informationspflichten

Durch das Gesetz werden keine Informationspflichten eingeführt oder abgeschafft.

#### E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Inwieweit von der Möglichkeit zur Erhebung der Grundsteuer C durch die Gemeinden Gebrauch gemacht wird, kann im Voraus nicht eingeschätzt werden. Daher sind die Auswirkungen auf den Erfüllungsaufwand der Verwaltung nicht ermittelbar.

#### **F. Weitere Kosten**

Die Prüfungen zu den weiteren Kosten sind noch nicht abgeschlossen. Eine Preiswirkung auf die Gesamtkosten von Bauvorhaben kann nicht ausgeschlossen werden.

### **Beschlussempfehlung**

Der Bundestag wolle beschließen,

- a) den Gesetzentwurf auf Drucksache 19/11086 in der aus der nachstehenden Zusammenstellung ersichtlichen Fassung anzunehmen;
- b) den Gesetzentwurf auf Drucksache 19/13456 für erledigt zu erklären.

Berlin, den 16. Oktober 2019

### **Der Finanzausschuss**

**Bettina Stark-Watzinger**  
Vorsitzende

**Fritz Güntzler**  
Berichterstatter

**Bernhard Daldrup**  
Berichterstatter

**Markus Herbrand**  
Berichterstatter

**Stefan Schmidt**  
Berichterstatter

## Zusammenstellung

des Entwurfs eines Gesetzes zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung

– Drucksache 19/11086 –

mit den Beschlüssen des Finanzausschusses (7. Ausschuss)

Entwurf	Beschlüsse des 7. Ausschusses
<b>Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung</b>	<b>Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung</b>
Vom ...	Vom ...
Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:	Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:
<b>Artikel 1</b>	<b>Artikel 1</b>
<b>Änderung des Grundsteuergesetzes</b>	<b>Änderung des Grundsteuergesetzes</b>
Das Grundsteuergesetz vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom ... (BGBl. I S. ...) [ <i>einsetzen: Datum und Fundstelle des Grundsteuer-Reformgesetzes</i> ] geändert worden ist, wird wie folgt geändert:	Das Grundsteuergesetz vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom ... (BGBl. I S. ...) [ <i>einsetzen: Datum und Fundstelle des Grundsteuer-Reformgesetzes</i> ] geändert worden ist, wird wie folgt geändert:
1. § 25 Absatz 4 wird durch die folgenden Absätze 4 und 5 ersetzt:	1. § 25 Absatz 4 wird durch die folgenden Absätze 4 und 5 ersetzt:
„(4) Der Hebesatz muss vorbehaltlich des Absatzes 5 jeweils einheitlich sein	„(4) <b>u n v e r ä n d e r t</b>
1. für die in einer Gemeinde liegenden Betriebe der Land- und Forstwirtschaft und	
2. für die in einer Gemeinde liegenden Grundstücke.	
Werden Gemeindegebiete geändert, so kann die Landesregierung oder die von ihr bestimmte Stelle für die von der Änderung betroffenen Gebietsteile für eine bestimmte Zeit verschiedene Hebesätze zulassen.	<b>u n v e r ä n d e r t</b>
(5) Die Gemeinde kann <i>in Gebieten mit besonderem Wohnraumbedarf</i> baureife Grundstücke als besondere Grundstücksgruppe innerhalb der unbebauten Grundstücke im Sinne des § 246 des Bewertungsgesetzes bestimmen und abweichend von Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 für die	(5) Die Gemeinde kann <b>aus städtebaulichen Gründen</b> baureife Grundstücke als besondere Grundstücksgruppe innerhalb der unbebauten Grundstücke im Sinne des § 246 des Bewertungsgesetzes bestimmen und abweichend von Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 für die Grundstücks-

Entwurf	Beschlüsse des 7. Ausschusses
<p>Grundstücksgruppe der baureifen Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festsetzen. 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. Eine erforderliche, aber noch nicht erteilte Baugenehmigung sowie zivilrechtliche Gründe, die einer sofortigen Bebauung entgegenstehen, sind unbeachtlich. Die genaue Bezeichnung der baureifen Grundstücke <i>und</i> deren Lage sind jeweils nach den Verhältnissen zu Beginn eines Kalenderjahres von der Gemeinde zu <i>ermitteln</i>, in einer Karte nachzuweisen und im Wege einer Allgemeinverfügung öffentlich bekannt zu geben. In der Allgemeinverfügung <i>ist</i> der <i>besondere Wohnraumbedarf</i> zu begründen. 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 liegenden baureifen Grundstücke einheitlich und höher als der einheitliche Hebesatz für die übrigen in der Gemeinde liegenden Grundstücke sein.“</p>	<p>gruppe der baureifen Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festsetzen. 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. Eine erforderliche, aber noch nicht erteilte Baugenehmigung sowie zivilrechtliche Gründe, die einer sofortigen Bebauung entgegenstehen, sind unbeachtlich. <b>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.</b> Die Gemeinde hat den gesonderten Hebesatz auf einen bestimmten Gemeindeteil zu beschränken, wenn nur für diesen Gemeindeteil die städtebaulichen Gründe vorliegen. <b>Der Gemeindeteil muss mindestens 10 Prozent des gesamten Gemeindegebiets umfassen und in dem Gemeindeteil müssen mehrere baureife Grundstücke belegen sein.</b> Die genaue Bezeichnung der baureifen Grundstücke, deren Lage <b>so wie das Gemeindegebiet, auf das sich der gesonderte Hebesatz bezieht</b>, sind jeweils nach den Verhältnissen zu Beginn eines Kalenderjahres von der Gemeinde zu <b>bestimmen</b>, in einer Karte nachzuweisen und im Wege einer Allgemeinverfügung öffentlich bekannt zu geben. In der Allgemeinverfügung <b>sind die städtebaulichen Erwägungen nachvollziehbar darzulegen und die Wahl des Gemeindegebiets, auf das sich der gesonderte Hebesatz beziehen soll</b>, zu begründen. 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 <b>oder dem Gemeindeteil</b> liegenden baureifen Grundstücke einheitlich und höher als der einheitliche Hebesatz für die übrigen in der Gemeinde liegenden Grundstücke sein.“</p>
2. Dem § 37 wird folgender Absatz 3 angefügt:	2. <b>u n v e r ä n d e r t</b>
<p>„(3) § 25 Absatz 4 und 5 in der am 1. Januar 2025 geltenden Fassung ist erstmals bei der Hauptveranlagung auf den 1. Januar 2025 anzuwenden.“</p>	

<b>Entwurf</b>	<b>Beschlüsse des 7. Ausschusses</b>
<b>Artikel 2</b>	<b>Artikel 2</b>
<b>Inkrafttreten</b>	<b>Inkrafttreten</b>
Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2025 in Kraft.	Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2025 in Kraft.

