

## Antwort der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Otto Reschke, Joachim Poß, Achim Großmann, Hans Gottfried Bernrath, Arne Börnsen (Ritterhude), Peter Conradi, Dr. Nils Diederich (Berlin), Ludwig Eich, Norbert Formanski, Iris Gleicke, Michael Habermann, Manfred Hampel, Dr. Ingomar Hauchler, Gunter Huonker, Gabriele Iwersen, Dr. Ulrich Janzen, Ernst Kastning, Walter Kolbow, Robert Leidinger, Dr. Christine Lucyga, Dieter Maaß (Herne), Dr. Franz-Josef Mertens (Bottrop), Günter Oesinghaus, Manfred Opel, Siegfried Scheffler, Dieter Schloten, Erika Simm, Günther Tietjen, Dr. Norbert Wiczorek, Dr. Peter Struck, Dr. Hans-Jochen Vogel und der Fraktion der SPD  
— Drucksache 12/1229 —

### Zukünftige Besteuerung von Grundstücken und Gebäuden

1. Zur Besteuerung von Grundstücken und Gebäuden werden in der Bundesrepublik Deutschland in einem förmlichen Verfahren und zu bestimmten Stichtagen für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, für (bebaute und unbebaute) Grundstücke, für Betriebsgrundstücke sowie für gewerbliche Betriebe Einheitswerte festgestellt.

Sie bilden Bestandteile der Bemessungsgrundlage bei der Vermögensteuer, bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer, bei der Grundsteuer und bei der Gewerbesteuer. Einheitswerte spielen bei der Einkommensbesteuerung und bei der Bestimmung staatlicher Transfers eine Rolle.

In diesem Jahrhundert fanden in Deutschland lediglich zwei Hauptfeststellungen der Einheitswerte des Grundbesitzes statt, und zwar 1935 und zuletzt – beschränkt auf die alten Bundesländer – auf den 1. Januar 1964.

Obwohl in den vergangenen zweieinhalb Jahrzehnten erhebliche Wertsteigerungen beim Grundbesitz eingetreten sind, werden die nach den Wertverhältnissen dieses Stichtages festgestellten Einheitswerte weiterhin den einheitswertabhängigen Steuern zugrunde gelegt. Bei Betriebsvermögen, Erbschaft- und Schenkungsteuer und Vermögensteuer wird der Einheitswert von 1964 mit einem Zuschlag von 40 v. H. in die Bemessung eingebracht; ausgeschlossen vom Zuschlag ist die Grundsteuer. In dieser Zeit haben sich nicht nur das Niveau, sondern auch die Struktur der Preise, insbesondere für Baugrundstücke, erheblich verschoben.

---

*Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 16. Oktober 1991 übermittelt.*

*Die Drucksache enthält zusätzlich – in kleinerer Schrifttype – den Fragetext.*

Es ergibt sich eine erhebliche steuerliche Privilegierung des Grundvermögens gegenüber dem übrigen Vermögen.

Die steuerliche Unterbewertung vor allem der baureifen Grundstücke ist ein wesentlicher Grund dafür, daß diese trotz Vorliegens der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung nicht im notwendigen Umfang dem Bodenmarkt zur Verfügung stehen.

2. Durch die deutsche Vereinigung, mit der auch in den neuen Bundesländern die einheitswertabhängigen Steuern eingeführt worden sind, haben sich die Ungleichmäßigkeiten bei der Festsetzung der Einheitswerte noch weiter verstärkt.

Für das Gebiet der Deutschen Demokratischen Republik gelten in der Regel die 1935 festgestellten Einheitswerte, sofern sie vor dem 1. Januar 1991 festgesetzt wurden. Fortschreibungen und Nachfeststellungen, die insbesondere für unbebaute Grundstücke, Geschäftsgrundstücke, gemischtgenutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke zum 1. Januar 1991 durchgeführt werden müssen, wenn Änderungen hinsichtlich der Zurechnung oder der Grundstücksart eingetreten sind oder wenn der Einheitswert zum 1. Januar 1991 für die Erbschaft- oder Grunderwerbsteuer benötigt wird, werden ebenfalls nach den Wertverhältnissen von 1935 vorgenommen.

Bei der Grundsteuer entfällt jedoch die bei allen anderen einheitswertabhängigen Steuern mit unterschiedlichen Vervielfältigern durchzuführende Angleichung der Einheitswerte an das in den alten Bundesländern geltende Niveau des Jahres 1974.

Für bisher unbewertete Mietwohnungsgrundstücke und Einfamilienhäuser fällt die Einheitsbewertung gänzlich weg, wenn diese nur für die Festsetzung der Grundsteuer erforderlich wäre. Als Ersatzbemessungsgrundlage für die Grundsteuer wird dann die Wohn- und Nutzfläche herangezogen, für die je nach Wohnungsausstattung pro Quadratmeter 2 bzw. 1,50 DM Grundsteuer zu entrichten sind.

3. Im Februar 1989 hat der Wissenschaftliche Beirat beim Bundesministerium der Finanzen in einem Gutachten zur Einheitsbewertung in der Bundesrepublik Deutschland vorgeschlagen, die Einheitswerte abzuschaffen und statt dessen eine kommunale Wertschöpfungssteuer einzuführen, die sich an den Unterlagen, die für die Gewinnbesteuerung benötigt werden, orientiert.

Eine vom Bundesminister der Finanzen, Dr. Theodor Waigel, eingesetzte Kommission zur Verbesserung der steuerlichen Bedingungen für Investitionen und Arbeitsplätze hat in ihrem im Juni 1991 vorgelegten Gutachten ebenso wie der Wissenschaftliche Beirat zwei Jahre zuvor, die geltende Einheitsbewertung von Grundstücken und Gebäuden kritisiert und auf ihre Mängel nochmals nachdrücklich hingewiesen.

Die Kommission kommt darin u. a. zu folgenden Ergebnissen:

- Das zur Einheitswertermittlung vorgeschriebene Verfahren ist in dem Bemühen, den Verkehrswerten möglichst nahe zu kommen, viel zu kompliziert angelegt. Durch unterschiedliche Bewertungsverfahren sind erhebliche Wertverzerrungen zu beobachten.
- Die Einheitsbewertung führt zu verfassungsrechtlich problematischen Unstimmigkeiten zwischen den einzelnen Vermögensarten, was insbesondere eine Bevorzugung des Grundbesitzes zur Folge hat.
- Eine neue Hauptfeststellung des Grundbesitzes würde die Finanzverwaltungen vor äußerst schwierige Probleme stellen, da allein in den alten Bundesländern rund 20 Millionen Einheiten neu zu bewerten wären, was einen zusätzlichen Personalbedarf von 4 000 bis 6 000 Mitarbeitern ergäbe. Durch die in den neuen Bundesländern völlig fehlende Hauptfeststellung des Jahres 1964 dürfte sich dieser Bedarf noch stark erhöhen.

Die Gutachterkommission schlägt angesichts der schwerwiegenden Mängel der Einheitsbewertung aus Gründen der Steuergerechtigkeit und Steuervereinfachung die Abschaffung der Einheitsbewertung vor. Als Ersatzbemessungsgrundlage für die Grundsteuer sollten nach Ansicht der Kommission zur Ermittlung des Bodenwerts die Bodenrichtwertkarten der Gutachterausschüsse der Gemeinden und für die Bewertung der Gebäude (Bauanteil) bei Geschoßhöhen bis zu 4 m die Wohn- und Nutzfläche und bei Geschoßhöhen über 4 m der umbaute Raum, auf die dann bundeseinheitliche Durchschnittswerte anzuwenden sind, herangezogen werden.

Im Juli 1991 hat die von der Bundesministerin für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Dr. Irmgard Adam-Schwaetzer, eingesetzte Bund-Länder-Kommission „Wohnbauland“ in ihrem Abschlußbericht erklärt, daß eine neue Einheitsbewertung aller Grund-

stücke prinzipiell notwendig sei, um die Verwerfungen bei der Besteuerung von Grund und Boden zu beseitigen und dessen Hortung wirtschaftlich erschweren zu können. Allerdings wird in dem Bericht auf den hohen verwaltungstechnischen Aufwand einer neuen Hauptfeststellung verwiesen, der durch ein vereinfachtes Bewertungsverfahren begrenzt werden müsse. Dazu, wie ein solches Bewertungsverfahren aussehen sollte, macht die Kommission keine Angaben.

Die Bund-Länder-Kommission empfiehlt aber, den Gemeinden kurzfristig ein zoniertes Satzungsrecht für einen besonderen Grundsteuererhebungsbesatz im Grundsteuergesetz zu geben, damit in Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf unbebaute baureife Grundstücke verstärkt steuerlich belastet werden können.

4. Die angeführten Gutachten und Kommissionsberichte und die darin diskutierten Reformvorschläge zeigen den dringenden Handlungsbedarf in der Frage der zukünftigen Besteuerung von Grundstücken und Gebäuden. Es ist offensichtlich, daß das heute geltende Bewertungsgesetz auf steuerrechtlichen Ansätzen beruht, die den aktuellen Erfordernissen der Wohnungs-, Städtebau- und Raumordnungspolitik nicht mehr entsprechen.

In Anbetracht der Tatsache, daß der Wert des Grundbesitzes auch künftig der Vermögensteuer, der Erbschaft- und Schenkungsteuer und der Grundsteuer zugrunde gelegt werden soll, hält die Bundesregierung in Übereinstimmung mit den Finanzministern und Finanzsenatoren der Länder bei einer Neubewertung des Grundbesitzes an dem Institut der Einheitsbewertung fest. Im Rahmen einer solchen Neubewertung ist der gesamte Grundbesitz in den alten und in den neuen Bundesländern zu bewerten.

Trotz der Probleme, die die auf den Wertverhältnissen vom 1. Januar 1935 bzw. auf den Wertverhältnissen vom 1. Januar 1964 beruhenden Einheitswerte mit sich bringen, ist eine zeitnahe Neubewertung des Grundbesitzes in den ersten Jahren nach der Vereinigung Deutschlands nicht möglich. Der Grundstücks- und Mietmarkt in den neuen Bundesländern befindet sich derzeit in einer Umbruchphase. Zum einen vollzieht sich ein Prozeß der Angleichung an die Wertverhältnisse im übrigen Bundesgebiet, zum anderen muß in Teilbereichen bereits die Konsolidierung nach Überhitzungstendenzen abgewartet werden. Erst nach dieser Umbruchphase lassen sich in den neuen Bundesländern für eine Neubewertung brauchbare Daten ermitteln. Hinzu kommt, daß die Verhältnisse der im Aufbau befindlichen Finanzverwaltung in den neuen Bundesländern die Durchführung einer Neubewertung des Grundbesitzes derzeit nicht erlauben, ohne die Arbeiten im Veranlagungs- und Prüfungsbereich zu gefährden.

Zur Vorbereitung einer Neubewertung des Grundbesitzes soll nach dem Beschluß der Finanzministerkonferenz am 2. Oktober 1991 von einer Bund-Länder-Arbeitsgruppe geprüft werden, ob beim Grundvermögen ein grundlegend vereinfachtes Bewertungsverfahren auf der Basis eines Rohmietenverfahrens, eines Sachwertverfahrens oder einer Kombination beider Verfahren gefunden werden kann. Der Bericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe soll bis zum 31. Dezember 1992 vorliegen.

Wegen der Wertunterschiede zwischen den Vermögensarten und zwischen den einzelnen Grundstücksgruppen und wegen der unterschiedlichen Bewertung in den alten und in den neuen Bundesländern soll die Arbeitsgruppe prüfen, ob für eine Übergangszeit bis zum steuerlichen Wirksamwerden neuer Einheits-

werte eine differenzierte Zuschlagsregelung gefunden werden kann, die die bestehenden Wertunterschiede zumindest pauschal entschärft. Wegen Artikel 10 § 3 des Gesetzes zur Reform des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuerrechts vom 17. April 1974 (BGBl. I S. 933) und des Vermögensteuerreformgesetzes vom 17. April 1974 (BGBl. I S. 949) sind bei einer Erhöhung des derzeitigen Zuschlagssatzes von 40 v. H. für Grundstücke und Betriebsgrundstücke in den alten Bundesländern eine Neubestimmung von Freibeträgen und Steuersätzen bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer und eine Neuregelung des Vermögensteuerrechts erforderlich.

1. Wie bewertet die Bundesregierung das Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats beim Bundesminister der Finanzen vom Februar 1989 hinsichtlich der Empfehlung, die Einheitsbewertung abzuschaffen und im Rahmen einer Reform der Gemeindesteuern eine kommunale Wertschöpfungsteuer einzuführen?

Das Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats geht bei seiner Empfehlung, die Einheitsbewertung abzuschaffen und eine kommunale Wertschöpfungsteuer einzuführen, davon aus, daß die Vermögensteuer künftig entfallen soll. Da die Vermögensteuer beibehalten werden soll, müssen für Zwecke dieser Steuer weiterhin Grundstückswerte festgestellt werden. Diese Werte sollen nach Auffassung der Bundesregierung wie bisher auch bei der Grundsteuer sowie bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer zugrunde gelegt werden, um eine mehrfache Ermittlung von Werten desselben Bewertungsgegenstandes für unterschiedliche Zwecke zu vermeiden. Die Bundesregierung sieht hierin trotz des beträchtlichen Aufwands, der mit der Ermittlung von Einheitswerten verbunden ist, eine Verwaltungsvereinfachung. Denn dieser Aufwand würde sich bei der Wertermittlung desselben Bewertungsgegenstandes für mehrere Steuerarten nach unterschiedlichen Bewertungsmethoden vervielfachen. Sie hält daher an der Einheitsbewertung fest. Im übrigen lehnt die Bundesregierung eine Wertschöpfungsteuer ab, weil sie die nachteiligen Wirkungen der Gewerbesteuer durch das Anknüpfen an die gewinnunabhängigen Komponenten verstärkt, nicht zur Steuervereinfachung beiträgt und den Lohnkostenfaktor verteuert.

2. Welche Konsequenzen hat die Bundesregierung bisher aus den Vorschlägen des Wissenschaftlichen Beirats gezogen?

Die vom Bundesminister der Finanzen einberufene Kommission zur Verbesserung der steuerlichen Bedingungen für Investitionen und Arbeitsplätze hat sich im Anschluß an das Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats ebenfalls mit der Frage der Beibehaltung der Einheitsbewertung des Grundbesitzes auseinandergesetzt. Die Kommission sprach sich für eine Abschaffung der Einheitsbewertung des Grundbesitzes aus. Dies setze jedoch voraus, daß auch die Vermögensteuer abgeschafft werde. Da aber an der Vermögensteuer festgehalten werden soll, fehlt die Grundlage für die

Verwirklichung der Reformvorschläge der Kommission. Trotz der erheblichen Mängel der derzeitigen Einheitsbewertung will die Bundesregierung in Übereinstimmung mit den Finanzministern und Finanzsenatoren der Länder auch in Zukunft den Grundbesitz auf der Grundlage von Einheitswerten besteuern. Um den Aufwand einer Neubewertung angesichts der Personalsituation in der Finanzverwaltung so gering wie möglich zu halten, soll nach dem Beschluß der Finanzminister und Finanzsenatoren der Länder eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe prüfen, ob beim Grundvermögen ein grundlegend vereinfachtes Bewertungsverfahren gefunden werden kann. Dies entspricht auch der Absicht der Bundesregierung, das Bewertungsrecht, wie bereits im Entwurf des Steueränderungsgesetzes 1992 durch die Übernahme der Steuerbilanzwerte für den Bereich des Betriebsvermögens geschehen, wesentlich zu vereinfachen.

3. Beabsichtigt die Bundesregierung, auch zukünftig die Einheitswerte als Besteuerungsgrundlage für die Bodensteuern zu belassen und mögliche Fortschreibungen auch weiterhin auf diese zu beziehen, wie es die Bund-Länder-Kommission „Wohnbauland“ in ihrem Abschlußbericht vom Juli 1991 vorgeschlagen hat?

Die Bundesregierung beabsichtigt, auch bei einer Neubewertung an einem Einheitswertverfahren festzuhalten.

4. Welche verwaltungsaufwendigen Sondervorschriften des Bewertungsgesetzes sollten im Interesse einer zügigen Grundstücksbewertung gestrichen oder geändert werden?

Die Bund-Länder-Arbeitsgruppe wird u. a. prüfen, ob und wie das derzeitige Bewertungsverfahren grundlegend vereinfacht werden kann, insbesondere durch Streichung oder Änderung von verwaltungsaufwendigen Sondervorschriften. Die Prüfung soll bis zum 31. Dezember 1992 abgeschlossen sein. Die Bundesregierung wird sich für eine grundlegende Vereinfachung einsetzen.

5. Hält die Bundesregierung zur Vermeidung zukünftiger Wertverzerrungen zwischen den verschiedenen Grundstücksarten den ursprünglichen Gedanken für sinnvoll, alle sechs Jahre eine Hauptfeststellung durchzuführen?

Die Frage, in welchen Zeiträumen eine Neubewertung des Grundbesitzes durchzuführen ist, läßt sich nur unter Berücksichtigung des noch zu findenden Bewertungsverfahrens und der Personalsituation in der Finanzverwaltung beantworten. Sollte es möglich sein, das derzeitige Bewertungsverfahren beim Grundvermögen grundlegend zu vereinfachen und damit den Aufwand für eine Neubewertung möglichst gering zu halten, so dürften sich die Finanzminister und Finanzsenatoren der Länder eher dazu bereit erklären, eine zeitnahe Neubewertung durchzuführen. Weiter ist die Dauer des Hauptfeststellungszeitraumes davon

abhängig, wie sich der Grundstücks- und Mietenmarkt während des Hauptfeststellungszeitraumes entwickelt und welche Rückschlüsse sich hieraus auf die steuerliche Bewertung und die Einheitswerte ergeben.

6. Teilt die Bundesregierung die Auffassung, daß aktuelle Einheitswerte eine Voraussetzung für eine Anpassung der Grundsteuerbelastung sind?

Die Grundsteuerbelastung ist von mehreren Faktoren abhängig, zum einen von Einheitswert und Steuermeßzahl, zum anderen vom Hebesatz der Gemeinden.

7. Folgt die Bundesregierung der Empfehlung der Bund-Länder-Kommission hinsichtlich einer kurzfristigen Änderung des gemeindlichen Satzungsrechts, das eine höhere Grundsteuer für unbebaute baureife Grundstücke ermöglicht, und hat die Bundesregierung bereits Maßnahmen zur Umsetzung dieses Vorschlages ergriffen?

Die Bundesregierung prüft den Vorschlag der Bund-Länder-Kommission „Wohnbauland“ hinsichtlich seiner Auswirkungen. Maßnahmen zur Umsetzung dieses Vorschlags hängen vom Ergebnis der Prüfung ab.

8. Wie beurteilt die Bundesregierung die Empfehlung der Kommission zur Verbesserung der steuerlichen Bedingungen für Investitionen und Arbeitsplätze vom Juni 1991, in eine Neuregelung der Grundsteuer zur Bewertung des Bodenanteils die aktuellen Richtwertkarten der Gutachterausschüsse einzubeziehen, sowie zur Feststellung des Gebäudewerts eine typisierende Bewertung über die Wohn- und Nutzfläche bzw. den umbauten Raum durchzuführen?

Da die Bundesregierung in Übereinstimmung mit den Finanzministern und Finanzsenatoren der Länder an der Einheitsbewertung bei einer Neubewertung des Grundbesitzes festhalten will, stellt sich die Frage nach einer gesonderten Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer nicht. Die Vorschläge der Kommission zur Verbesserung der steuerlichen Bedingungen für Investitionen und Arbeitsplätze werden jedoch in die Prüfung von Möglichkeiten eines grundlegend vereinfachten Bewertungsverfahrens für das Grundvermögen einbezogen.

9. Für wie viele unbebaute Grundstücke (absolut und relativ) haben die Gutachterausschüsse der Gemeinden in den alten und neuen Bundesländern bisher einen Wert ermittelt?

Die Zahl der von den Gutachterausschüssen in den alten Bundesländern für unbebaute Grundstücke erstellten Gutachten ist der Bundesregierung nicht bekannt. Sie ist jedenfalls von Gutachterausschuß zu Gutachterausschuß sehr unterschiedlich. In den neuen Bundesländern werden Gutachterausschüsse erst eingerichtet. Gutachten sind deshalb noch nicht erstellt worden.

10. Erlassen die Gemeinden über die von den Gutachterausschüssen ermittelten Werte einen rechtsbehelfsfähigen Bescheid?

Nach § 192 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sind die Gutachterausschüsse zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen selbständige, unabhängige staatliche Behörden. Nach § 193 Abs. 4 BauGB haben die Gutachten keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart wird.

11. Wie sieht die Bundesregierung die Entwicklung der kommunalen Haushalte der Städte und Gemeinden in den alten bzw. neuen Bundesländern
  - a) bei Verwirklichung der Vorschläge des Wissenschaftlichen Beirats beim Bundesminister der Finanzen vom Februar 1989,
  - b) bei Verwirklichung der Vorschläge der Kommission zur Verbesserung der steuerlichen Bedingungen für Investitionen und Arbeitsplätze vom Juni 1991,
  - c) bei Verwirklichung der Vorschläge der Bund-Länder-Kommission „Wohnbauland“ vom Juli 1991?

Da die Bundesregierung nicht beabsichtigt, die Vorschläge des Wissenschaftlichen Beirats und der Kommission zur Verbesserung der steuerlichen Bedingungen für Investitionen und Arbeitsplätze umzusetzen, und die Vorschläge der Bund-Länder-Kommission „Wohnbauland“ zur Zeit noch prüft, können keine Aussagen zu den Auswirkungen auf die kommunalen Haushalte der Städte und Gemeinden gemacht werden. Die Bundesregierung wird jedoch bei Maßnahmen, die kommunale Steuereinnahmen berühren, wie auch in der Vergangenheit die kommunalen Finanzinteressen berücksichtigen.

12. Verfolgt die Bundesregierung bei einer eventuellen Reform der Bodenbesteuerung das Ziel, eine aufkommensneutrale Lösung vorzunehmen?

Das derzeitige Recht schreibt in Artikel 10 § 3 des Gesetzes zur Reform des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuerrechts und des Vermögensteuerreformgesetzes vor, daß bei Wertansätzen für Grundstücke und Betriebsgrundstücke, die von den auf den Wertverhältnissen am 1. Januar 1964 beruhenden Einheitswerten einschließlich eines Zuschlags von 40 v. H. abweichen, insbesondere eine Neubestimmung von Freibeträgen und Steuersätzen erforderlich ist. Die Bund-Länder-Arbeitsgruppe wird daher bei Prüfung der verschiedenen Bewertungsmethoden auch darauf eingehen, inwieweit höhere Freibeträge, niedrigere Steuersätze und niedrigere Grundsteuermeßzahlen die Mehrbelastungen für die Steuerpflichtigen mildern können. Aussagen darüber, wie eine angemessene Milderung bei Änderung der Anwendungsgesetze erreicht werden könnte, sind erst nach einer Vorwegbewertung eines repräsentativen Querschnitts des gesamten Grundbesitzes unter Anwendung eines noch zu findenden vereinfachten Bewertungsverfahrens möglich.

13. Wie schätzt die Bundesregierung die Möglichkeiten ein, eine möglichst rasche, auf den Grundsätzen von Steuergerechtigkeit und Steuervereinfachung beruhende Vereinheitlichung der Bemessungsgrundlage bei den bislang einheitswertabhängigen Steuern – insbesondere bei der Grundsteuer – in den alten und neuen Bundesländern
- a) bei Verwirklichung der Vorschläge des Wissenschaftlichen Beirats beim Bundesminister der Finanzen vom Februar 1989,
  - b) bei Verwirklichung der Vorschläge der Kommission zur Verbesserung der steuerlichen Bedingungen für Investitionen und Arbeitsplätze vom Juni 1991,
  - c) bei Verwirklichung der Vorschläge der Bund-Länder-Kommission „Wohnbauland“ vom Juli 1991
- zu erreichen?

Diese Frage läßt sich erst nach Vorlage des Berichts der Bund-Länder-Arbeitsgruppe beantworten.

14. Welche Grundstücksarten und -eigentümer sind nach Ansicht der Bundesregierung durch die heute geltende Einheitsbewertung unterbesteuer?

Das Bundesministerium der Finanzen wird in Abstimmung mit den Ländern voraussichtlich Anfang 1992 eine Kaufpreisuntersuchung durchführen, die aufzeigen soll, in welcher Höhe die einzelnen Grundstücksarten gemessen am Verkehrswert durch den Einheitswert bei der Besteuerung erfaßt werden. Diese Untersuchung dient der Prüfung, ob für eine Übergangszeit bis zur Neubewertung des Grundbesitzes eine differenzierte Zuschlagsregelung gefunden werden kann.

15. Wie stellt sich die Bundesregierung eine Angleichung der steuerlichen Belastungen des bislang unbesteuerten Grund und Bodens im Sinne des Steuergerechtigkeitsprinzips auch unter Berücksichtigung sozialpolitischer Gesichtspunkte vor?

Sozialpolitische Gesichtspunkte können bei der Einheitsbewertung des Grundbesitzes, bei der es nur um die Wertfindung für einen Vermögensgegenstand geht, nicht berücksichtigt werden. Dies ist nur bei den einheitswertabhängigen Steuern, falls dem nicht der Objektsteuercharakter entgegensteht, möglich. Soweit für eine Übergangszeit eine differenzierte Zuschlagsregelung in Betracht kommen sollte, wird geprüft werden müssen, inwieweit durch höhere Freibeträge und niedrigere Steuersätze die Mehrbelastungen für die Steuerpflichtigen gemildert werden können. Auch dies ist Gegenstand des Prüfungsauftrags an die Bund-Länder-Arbeitsgruppe, so daß die Ergebnisse hierzu abgewartet werden müssen.

16. Verfügt die Bundesregierung über Materialien und Daten, die die Auswirkungen des derzeitigen Bewertungsgesetzes auf die Wohnungs-, Städtebau- und Raumordnungspolitik, insbesondere auf die Boden- und Mietpreisentwicklung sowie die Verfügbarkeit von Boden für die Stadtentwicklungsplanung, untersuchen und bewerten?



Bezogen auf das Gebiet der alten Bundesländer haben Untersuchungen aus dem Jahr 1981, die vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau in Auftrag gegeben wurden, gezeigt, daß zwischen 8 v. H. und 14 v. H. der für den Wohnungsbau zur Verfügung stehenden Grundflächen (bebaute sowie bebaubare Grundstücke) untergenutzt oder noch gar nicht bebaut sind. Welcher Anteil davon unter der Annahme anderer bewertungsrechtlicher und steuerrechtlicher Rahmenbedingungen zusätzlich bebaut oder auf dem Wohnbaulandmarkt angeboten würde, ist von der Ausgestaltung dieser Rahmenbedingungen abhängig.

17. In welcher Weise berücksichtigt das jetzt geltende Bewertungsgesetz
- vermögens- und verteilungspolitische Gesichtspunkte, auch in Abwägung sozialpolitischer Belange,
  - umweltpolitische Erfordernisse im Hinblick auf die Schonung knapper Ressourcen und der Intensivierung des Recycling?

Sozialpolitische Gesichtspunkte werden nicht bei der Einheitsbewertung, sondern bei der Ermittlung des Gesamtvermögens, insbesondere bei der Erfassung des sonstigen Vermögens, berücksichtigt. Danach gehören nicht zum sonstigen Vermögen Ansprüche an Witwen-, Waisen- und Pensionskassen sowie Ansprüche auf Renten und ähnliche Bezüge, die auf ein früheres Arbeits- und Dienstverhältnis zurückzuführen sind. Ansprüche aus der Sozialversicherung, der Arbeitslosenversicherung und einer sonstigen Kranken- und Unfallversicherung sowie weitere in § 111 des Bewertungsgesetzes aufgeführte Ansprüche, sind ebenfalls befreit.

Das Bewertungsgesetz enthält keine besonderen Regelungen für dem Umweltschutz dienende Wirtschaftsgüter.

18. Wie könnte nach Meinung der Bundesregierung die Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen über eine steuerliche Neubewertung des Bodens gefördert werden, und welche Möglichkeiten sieht die Bundesregierung, das Bewertungs- und Steuerrecht für eine umweltfreundliche und sozial verträgliche Bodenpolitik heranzuziehen?

Eine steuerliche Neubewertung des Grundbesitzes, die zu zeitnahen Einheitswerten führt, könnte den unbebauten Boden als Anlagegut weniger attraktiv machen und Wirkungen auf den Bodenmarkt auslösen (Steigerung des Angebots, Dämpfung der Bodenpreise?) umgekehrt ist aber auch auf die Erschwinglichkeit von Grundbesitz als Voraussetzung für den Wohnungsbau zu achten. Dem könnte ihre steuerbedingte Verteuerung entgegenstehen. Ob und in welchem Umfang solche Folgen tatsächlich eintreten würden, hängt von der Entwicklung einer Reihe weiterer auf den Bodenmarkt und die Anlageentscheidung einwirkender Faktoren ab. Für umweltpolitische und sozialpolitische Zielsetzungen sind die einheitswertabhängigen Steuern grundsätzlich ungeeignet.

19. Welches absolute und bezogen auf die Gesamteinnahmen der Gemeinden prozentuale Aufkommen erreichte die 1961 und 1962 erhobene Baulandsteuer, und mit welcher Begründung wurde sie wieder abgeschafft?

Das Aufkommen der Baulandsteuer 1961/1962 betrug etwa 50 Mio. DM jährlich. Gemessen am damaligen Aufkommen der gesamten Grundsteuer vom Grundvermögen (Grundsteuer B) von etwa 1 300 Mio. DM betrug das Aufkommen der Baulandsteuer 3,85 v. H.

Die sog. Baulandsteuer wurde nach nur zweijähriger Erhebung (1961/1962) vom Deutschen Bundestag einstimmig wieder aufgehoben. Zur Begründung wurde ausgeführt, sie habe sich nicht bewährt. Die erwarteten Wirkungen auf den Baulandmarkt waren nicht eingetreten, die Preise vielmehr weiter gestiegen. Weiter erwies es sich angesichts der Vielgestaltigkeit der Lebensverhältnisse als unmöglich, den steuerlichen Druck auf Fälle echter Hortung und Spekulation zu begrenzen. Es ergaben sich zahlreiche Härten bei solchen Eigentümern von Bauland, die dieses Bauland als Gartengrundstück nutzten, die die Finanzierung des geplanten Familienheimes noch nicht verwirklichen konnten, die das Bauland für ihre Kinder behalten wollten usw.

20. Wie beurteilt die Bundesregierung Vorschläge für die Neugestaltung der Bodenbesteuerung, die auf die Einführung einer reinen Bodenwertsteuer abzielen?
21. Stimmt die Bundesregierung der Ansicht von Experten zu, daß eine reine Bodenwertsteuer, deren Bemessungsgrundlage sich nur auf den Wert von Grund und Boden stützt, verwaltungstechnisch durchführbar ist?
22. Wie beurteilt die Bundesregierung die Vor- und Nachteile einer reinen, nach Nutzungsarten differenzierten Bodenwertbesteuerung in bezug auf die Entwicklung der Bodenpreise, eine bessere Bodenallokation, weniger Spekulation und geringere Anlagenachfrage, weniger Zersiedelung und mehr Stadterhaltung und -erneuerung?

Zu den Fragen 20 bis 22 weist die Bundesregierung darauf hin, daß die Nachteile einer reinen Bodenwertsteuer überwiegen. Die Einführung einer reinen Bodenwertsteuer ist für bebaute Grundstücke sehr schwierig und verwaltungsaufwendig, da die Bewertung nur des Grund und Bodens bei bebauten Grundstücken auch unter Experten sehr umstritten ist. Bewertungstechnisch ist nämlich nicht geklärt, nach welchen Maßstäben sich der Bodenwert eines bebauten Grundstücks ergibt. Die Bodenwertsteuer könnte sich nicht auf sichere Erkenntnisse stützen.

Im Gegensatz zu einem zonierten Satzungsrecht, das nach den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten zur Anwendung kommen soll, würde die Bodenwertsteuer außerdem flächendeckend wirken. Sie würde damit also auch dort die Bodenhaltung verteuern, wo dies aus städtebaulichen Gründen mangels Nachfrage nach unbebauten Grundstücken nicht erforderlich ist. Schließlich liefe eine Bodenwertsteuer der Steuergerechtigkeit und der Sozialverträglichkeit zuwider. Bei gleicher Ausnutzbarkeit der Grundstücke würde sie den Eigentümer eines sehr einfach bebauten

Grundstücks nämlich gleichhoch belasten wie den Eigentümer eines bis zur vollen Ausnutzbarkeit aufwendig bebauten Grundstücks. Sie würde auch nicht der Vielfalt innerstädtischer Bebauung gerecht (z. B. Wohnhaus neben Geschäftshaus).

23. Wann gedenkt die Bundesregierung einen Baulandbericht über die Entwicklung auf den Baulandmärkten und die Maßnahmen zur Bereitstellung von Bauland vorzulegen?

Eine Berichtspflicht oder -zusage der Bundesregierung gegenüber dem Deutschen Bundestag zur Entwicklung auf den Baulandmärkten besteht nicht. Frühere Baulandberichte waren Veröffentlichungen des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau auf der Grundlage von Ergebnissen der Ressortforschung. Die Bundesregierung unterrichtet laufend den Deutschen Bundestag über Lage und Entwicklung auf den Baulandmärkten. Hinzuweisen ist insbesondere auf

- die Antwort der Bundesregierung auf die Große Anfrage der Fraktionen der CDU/CSU und der FDP „Zur Städtebaupolitik“ (Drucksache 11/6880) vom 4. April 1990,
- die Antwort der Bundesregierung auf die Große Anfrage der Fraktion DIE GRÜNEN „Bodenschutz II“; Flächenverbrauch in der Raum- und Siedlungsplanung sowie der Wohnungsbau- politik“ (Drucksache 11/8401) vom 31. Oktober 1990,
- die Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Fraktion der SPD „Vernachlässigung des Wohneigentums durch die Bundesregierung“ (Drucksache 11/8401) vom 15. November 1990, hier insbesondere die Antwort zu Frage 9.

Die Bundesregierung verfolgt weiterhin laufend – auch mit Hilfe der Ressortforschung – die Entwicklung auf den Baulandmärkten. Ein Schwerpunkt liegt gegenwärtig auf der Baulandmarktentwicklung in den neuen Bundesländern; die Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung führt hierzu gesonderte Untersuchungen durch. Die Bundesregierung ist auch weiterhin bereit, bei Bedarf den Deutschen Bundestag über die Entwicklung an den Baulandmärkten zu unterrichten.

