

Ahaus, 25.04.2024

Beratungsfolge

Finanzausschuss

13.05.2024 TOP Ö

4

Beratungsgegenstand

Aktuelle Informationen zur Grundsteuer C

Beschlussvorschlag

Der Finanzausschuss nimmt den Bericht zur Grundsteuer C zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, eine mögliche Einführung der Grundsteuer C zum 01.01.2026 zu prüfen und hierüber zu berichten.

Sachdarstellung

Im Rahmen der aktuell in Umsetzung befindlichen Grundsteuerreform, bei der eine vollständige Neubewertung aller Grundstücke in Deutschland stattfindet, wurde den Kommunen auch die Möglichkeit eingeräumt, ab dem 01.01.2025 eine neue Grundsteuer C einzuführen. Diese neue Grundsteuer kann für unbebaute, baureife Grundstücke erhoben werden.

Grundlage für diese neue Steuer ist das „Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung“ vom 30.11.2019, das einen neuen § 25 Abs. 5 Grundsteuergesetz vorsieht, der ab dem 01.01.2025 in Kraft tritt.

§ 25 Abs. 5 Grundsteuergesetz (ab 01.01.2025 anwendbar):

Die Gemeinde kann aus städtebaulichen Gründen 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 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.

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.

Die Gemeinde hat den gesonderten Hebesatz auf einen bestimmten Gemeindeteil zu beschränken, wenn nur für diesen Gemeindeteil die städtebaulichen Gründe vorliegen. Der Gemeindeteil muss mindestens 10 Prozent des gesamten Gemeindegebiets umfassen und in dem Gemeindeteil müssen mehrere baureife Grundstücke belegen sein.

Die genaue Bezeichnung der baureifen Grundstücke, deren Lage sowie das Gemeindegebiet, auf das sich der gesonderte Hebesatz bezieht, sind jeweils nach den Verhältnissen zu Beginn eines Kalenderjahres von der Gemeinde zu bestimmen, in einer Karte nachzuweisen und im Wege einer Allgemeinverfügung öffentlich bekannt zu geben.

In der Allgemeinverfügung sind die städtebaulichen Erwägungen nachvollziehbar darzulegen und die Wahl des Gemeindegebiets, auf das sich der gesonderte Hebesatz beziehen soll, 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 oder dem Gemeindeteil liegenden baureifen Grundstücke einheitlich und höher als der einheitliche Hebesatz für die übrigen in der Gemeinde liegenden Grundstücke sein.

Zur Erarbeitung der Grundlagen und zum Sammeln ggf. zur Verfügung stehender weiterer Ressourcen, hat unter Federführung der Stadt Ahaus ein intensiver interkommunaler Austausch stattgefunden. U.a. aus den Erkenntnissen dieser Besprechungen ergeben sich seitens der Verwaltung folgende Erwägungen und Empfehlungen:

I. Zweck der Grundsteuer C: Einnahmeerzielung und Lenkungsfunktion

Die Grundsteuer C soll Gemeinden neben dem Zweck der zusätzlichen Erzielung von Einnahmen gem. § 77 Abs. 2 Ziff. 2 GO NRW dabei helfen, durch steuerliche Maßnahmen die Baulandmobilisierung vorantreiben zu können. Mit einer Grundsteuer C können unbebaute, baureife Grundstücke höher belastet werden, als es heute der Fall ist. Betont wird auch die Sozialbindung von Eigentum aus Art. 14 Abs. 2 GG. Durch eine höhere Besteuerung entsprechender Grundstücke könnte ein möglicher „Ansporn“ für eine baldige Nutzung von brachliegenden Grundstücken, eine Schließung von Baulücken und das Entstehen von dringend benötigtem Wohnraum erreicht werden.

Dabei müsste die Grundsteuer C so kalkuliert werden, dass sie Vermögensanlagen bzw. Spekulationen mit baureifen Grundstücken vermindert oder sogar wirtschaftlich entgegensteht. Nach Auffassung der Verwaltung könnte sie sich im Einzelfall an der Belastung eines vergleichbaren bebauten Grundstücks orientieren. Dies wäre der Fall, wenn der Hebesatz für die Grundsteuer C im Vergleich zur heutigen Grundsteuer B um etwa den Faktor 7 oder ggfls. höher angehoben werden würde. In jedem Fall ist bei der Festsetzung des Hebesatzes einer Grundsteuer C ein gesetzlich nicht näher definiertes Abstandsgebot zur Grundsteuer B zu beachten. Hierzu ist in Zukunft sicherlich konkretisierende Rechtsprechung zu erwarten.

Bei grob geschätzten 250 unbebauten, aber baureifen Grundstücken in Ahaus würde sich das mögliche Potential für zusätzliche Einnahmen für den städtischen Haushalt auf jährlich rd. 70 TEUR belaufen können. Der jährlich für die Erhebung dieser Steuer notwendige personelle Aufwand wäre hier gegenüber zu stellen. Wie hoch dieser ausfallen würde, kann aufgrund fehlender Erfahrungen aktuell nicht beziffert werden, wird aber aufgrund des zu erwartenden insbesondere initialen Aufwandes im Bereich Finanzen sowie im Baubereich voraussichtlich nicht gering ausfallen.

Ob die beabsichtigte Lenkungswirkung tatsächlich erzielt werden kann, erscheint mit Blick auf die Vergangenheit mit Unsicherheiten behaftet. In den Jahren 1961 und 1962 wurde eine analoge Steuer, die sogenannte Baulandsteuer erhoben. Zum Erfolg und Misserfolg der Steuer berichtet der Wissenschaftliche Dienst des Bundestags in einem Gutachten von 2017 (WD 4 – 3000 – 022/17):

Die Finanzämter klagten damals über eine Vielzahl eingelegter Rechtsbehelfe. Die Steuer wurde von den Bürgern als unsozial und ungerecht empfunden. Finanzschwache Bürger konnten die höhere Steuerlast nicht tragen und mussten ihre Grundstücke verkaufen. Der weitaus größere Teil der unbebauten Grundstücke gehörte jedoch dem finanzstärkeren Bevölkerungsteil und den Unternehmen. Dort fiel die Steuer nicht ins Gewicht. Vielmehr kauften Grundstückspekulanten häufig diese Grundstücke auf. Auch bei der Auslegung ob ein Grundstück als bebaut oder unbebaut galt sowie aufgrund zahlreicher Ausnahmetatbestände kam es in der Vollzugspraxis zu Problemen. Der Gesetzgeber hat die Steuer schließlich nach nur zwei Jahren wieder abgeschafft. Entscheidende Gründe waren, dass sich das Grundstücksangebot entgegen der Erwartungen nicht erhöht hatte und mit einer überhitzten Baukonjunktur im Jahr 1962 nebst einem Anstieg der Grundstückskäufe durch Spekulanten eine unerwünschte Folge eintrat.

II. Notwendige verwaltungsseitige Vorbereitungshandlungen

1. Ermittlung der unbebauten baureifen Grundstücke

Welche Grundstücke als unbebaut gelten, ergibt sich aus § 246 des Bewertungsgesetzes. Demnach gelten Grundstücke, auf denen sich keine benutzbaren Gebäude befinden, als unbebaut. Die Benutzbarkeit beginnt zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit, wenn den zukünftigen Nutzern die bestimmungsgemäße Gebäudenutzung zugemutet werden kann. Die Abnahme durch die Bauaufsichtsbehörde ist hierzu nicht erforderlich.

Als unbebaut gilt auch ein Grundstück, auf dem ein Gebäude steht, welches auf Dauer keiner Nutzung zugeführt werden kann – sog. „Schrottimmobilien“. Hier wird eine besondere Herausforderung zur Beurteilung als unbebautes Grundstück gesehen.

Darüber hinaus sind offene Fragen noch nicht geklärt, z. B. wer letztendlich feststellt, dass ein Gebäude nutzbar oder nicht nutzbar ist. Andererseits ist auch nicht deutlich, wie mit unbebauten Grundstücken zu verfahren ist, deren Eigentümer bauwillig sind, durch ein unverschuldetes langwieriges Genehmigungsverfahren aber nicht zum Bauen kommen.

2. Städtebauliche Gründe und Bestimmung der Grundstücke

Für die Erhebung einer Grundsteuer C müssen städtebauliche Gründe vorliegen. Hier kommen insbesondere die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen oder die Stärkung der Innenentwicklung als Gründe in Betracht.

Die spezifischen Gründe müssen für jede Gemeinde in einer Allgemeinverfügung nachvollziehbar dargelegt werden. Diese Darlegung dürfte relativ unproblematisch auch für die Stadt Ahaus erfolgen können. Eine größere Herausforderung dürfte, insbesondere bei der erstmaligen Festlegung, die Bestimmung der Grundstücke sein. Die betroffenen Grundstücke sind jeweils zu Beginn eines Jahres in einer Karte nachzuweisen und im Wege einer Allgemeinverfügung bekannt zu machen. Einzustellen sind dabei Prozessrisiken im Einzelfall.

3. Auswirkungen auf die Gemeindefinanzierung im Allgemeinen

Unbekannt ist derzeit, wie sich die lokal potentiell vereinnahmte Grundsteuer C auf die Systematik der Gemeindefinanzierung im Rahmen des Gemeindefinanzierungsgesetz (GFG) auswirken wird. Informationen dazu liegen derzeit nicht vor. Der Systematik nach, müsste eine Entscheidung des Landes im Rahmen des GFG 2026 getroffen werden.

4. Arbeitshilfen und Mustersatzung

Aktuell befindet sich laut Auskunft des Städte- und Gemeindebundes NRW eine Arbeitshilfe zum Thema Grundsteuer C in Arbeit. Diese werde unter Einbeziehung sämtlicher Mitgliedsverbände des Deutschen Städte- und Gemeindebundes und einer Rechtsanwaltskanzlei erstellt. Ob hierin auch eine Mustersatzung enthalten sein wird, lässt sich noch nicht abschätzen. Seitens des Landes sind derzeit keine Auslegungs- oder Arbeitshilfen verfügbar.

5. Aktuelle Belastung der Steuerabteilungen durch die Grundsteuerreform im Übrigen

Aktuell steht die Einführung der „neuen Grundsteuer“ nach der Neubewertung der Grundstücke durch die Finanzverwaltung ab dem 01.01.2025 im Fokus der Steuerabteilungen. Diese nimmt aktuell und sicherlich bis in das Jahr 2025 hinein, große personelle Ressourcen in Anspruch.

Die Umsetzung der Grundsteuerreform und damit voraussichtlich einhergehende Nacharbeiten, Änderungen und Anpassungen werden sich noch bis in das Jahr 2025 fortsetzen. Eine zeitgleiche Einführung und Umsetzung einer Grundsteuer C erscheint daher insbesondere in Bezug auf personelle Ressourcen jedenfalls zum 01.01.2025 nicht realisierbar.

III. Empfehlung der Verwaltung

Grundsätzlich könnte die Grundsteuer C ein potentielles Instrument sein, um die Schließung von Baulücken in den Städten und Gemeinden zur Schaffung von Wohnraum voran zu bringen.

Vor dem Hintergrund der noch offenen Fragen und Unwägbarkeiten, der laufenden Grundsteuerreform und den daraus resultierenden Veränderungen für jeden einzelnen Grundstückseigentümer sowie den folgenden personellen Belastungen in den Steuerabteilungen der Kommunen wird eine Einführung zum 01.01.2025 nicht empfohlen.

Die Verwaltung wird jedoch weiterhin den interkommunalen Austausch zur „Grundsteuer C“ begleiten und noch zumindest grundlegende offene Fragen versuchen zu klären. Grundlegende Fragen könnten bis dahin aller Voraussicht nach geklärt werden. Gegebenenfalls lässt sich bis dahin auch eine belastbare Aussage zur Wirksamkeit der Lenkungsfunktion treffen.

Nach Meinung der Verwaltung könnte sodann eine Einführung der Grundsteuer C in Ahaus ab dem 01.01.2026 in Erwägung gezogen werden. Über die weiteren Entwicklungen wird die Verwaltung berichten.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Prüfung der Umwelt- und Klimarelevanz

☒ keine ☐ positiv ☐ teils/teils ☐ negativ

Alternativen / Optimierung:

☐	keine
☐	folgende Optimierungsmaßnahmen werden berücksichtigt:
☐	werden aus folgenden Gründen nicht vorgeschlagen:

--	--

Anlagen

keine