

Beschlussvorlage

| |
|---|
| Beratung und Beschlussempfehlung zum Antrag der Fraktion Bündnis90/Die Grünen vom 18.02.2023: Bauland im Innenbereich aktivieren – Einführung einer Grundsteuer C prüfen |
|---|

| | | |
|-------------------------|----------------------|--------------|
| Beratungsablauf: | | |
| 15.06.2023 | Finanzausschuss | Vorbereitung |
| 22.06.2023 | Verwaltungsausschuss | Vorbereitung |
| 29.06.2023 | Gemeinderat | Entscheidung |

Mit Schreiben vom 18.02.2023 hat die Ratsfraktion Bündnis90/Die Grünen beantragt, durch die Einführung der Grundsteuer C **ab 2025** einen wirksamen Anreiz zur Bebauung baureifer Grundstücke im Innenbereich nach § 30, 34 BauGB zu schaffen und die Verwaltung mit der Erstellung eines entsprechenden Katasters zu beauftragen. Nachdem die Fraktionen zunächst seitens der Verwaltung über die derzeit bekannten Anforderungen und Folgen informiert wurden, wird dieser Antrag nunmehr zur Beratung vorgelegt.

Im Zuge der Grundsteuerreform zum 01.01.2025 hat der Bundesgesetzgeber Möglichkeiten für die höhere Besteuerung von unbebauten Grundstücken geschaffen, um Eigentümer dieser Flächen zur Bebauung zu „motivieren“, damit diese Flächen auch genutzt werden und nicht noch weitere Flächen der Bebauung zugeführt und damit z.B. versiegelt werden.

In § 25 Abs. 5 Satz 1 GrStG in der ab 2025 geltenden Fassung hat der Gesetzgeber bestimmt, dass die Gemeinde aus städtebaulichen Gründen baureife Grundstücke als besondere Grundstücksgruppe innerhalb der unbebauten Grundstücke bestimmen und für die Grundstücksgruppe der baureifen Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festsetzen kann.

Als **städttebauliche 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. Haushaltskonsolidierung ist kein Grund für die Einführung der Grundsteuer C, sondern könnte lediglich eine Folge sein.

Baureife Grundstücke sind unbebaute Grundstücke i.S.d. § 246 Bewertungsgesetz, die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden können, wobei eine Baugenehmigung nicht erforderlich ist. Damit fallen im Regelfall alle derzeit bebauten Grundstücke aus der Betrachtung heraus. Problematisch könnte werden, dass die Beurteilung von Flächen außerhalb von Bebauungsplänen durch die Gemeinde erfolgen würde, die jedoch für eine baurechtliche Beurteilung nicht zuständig ist.

Die Gemeinde muss gem. § 25 Abs. 5 S. 7 GrStG eine genaue Bezeichnung der baureifen Grundstücke, deren Lage sowie das Gemeindegebiet, auf das sich der gesonderte Hebesatz bezieht, jeweils nach den Verhältnissen zu Beginn eines Kalenderjahres bestimmen, in einer Karte nachweisen und **im Wege der Allgemeinverfügung öffentlich bekannt geben**. In der Allgemeinverfügung sind die städtebaulichen Erwägungen nachvollziehbar darzulegen und die Wahl des

Gemeindegebietes, auf das sich der Hebesatz beziehen soll, ist zu begründen. Im Ergebnis bedeutet dies, dass die Feststellung jährlich vorzunehmen ist und sich die Beurteilung für das einzelne Grundstück dem Grunde nach jeweils zum nächsten Jahr ändern könnte.

Für die praktische Umsetzung werden die städtebaulichen Überlegungen als Grundsatzentscheidung vom Rat der Gemeinde Jade festzulegen sein. Darauf aufbauend könnte ein Kataster erstellt werden. Diese städtebaulichen Überlegungen könnten z.B. Aussagen enthalten, ob ein unbebautes Grundstück sofort oder erst nach einigen Jahren der Grundsteuer C unterliegen soll oder wie mit „zusammenhängenden“ Grundstücken (z.B. Enkelgrundstücke) umgegangen werden soll.

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. Die Gemeinde **hat** den gesonderten Hebesatz wiederum **auf einen bestimmten Gemeindeteil** zu beschränken, wenn nur für diesen Teil städtebauliche Gründe vorliegen (Achtung: betroffener Gemeindeteil muss min. 10 % umfassen und es müssen mehrere baureife Grundstücke hier vorhanden sein.). Daher dürfte es fraglich sein, ob neben den Siedlungsschwerpunkten Jaderberg und Schweiburg weitere Ortschaften betroffen sein könnten.

Ziel der Grundsteuer C soll die „**Motivation**“ **des Grundstückseigentümers zur Bebauung** sein. Daher sollte frühzeitig bestimmt werden, wie hoch der Hebesatz sein würde. Dabei muss die Frage beantwortet werden, ab wann die „Motivation“ erreicht wird. Bei der Ermittlung des Hebesatzes ist zu berücksichtigen, dass Bemessungsgrundlage die Messbeträge für unbebaute Grundstücke darstellen, die in der Natur der Sache liegend im Regelfall sehr gering sind.

Gesonderter Hebesatz

Wie hoch müsste die Grundsteuer C sein, damit diese den Eigentümer zur Bebauung „motiviert“?

| Grundstück | Kurzbeschreibung | Messbetrag Hebesatz | | | | | |
|------------|------------------------------------|---------------------|------------|------------|------------|------------|-------------|
| | | 495 | 600 | 1.200 | 1.800 | 10.000 | |
| A | Baugebiet; Steuerpflicht seit 2019 | 255,89 € | 1.266,66 € | 1.535,34 € | 3.070,68 € | 4.606,02 € | 25.589,00 € |
| B | Einzelwohngrundstück; Erwerb 2018 | 12,50 € | 61,88 € | 75,00 € | 150,00 € | 225,00 € | 1.250,00 € |
| C | Einzelwohngrundstück; Erwerb 2019 | 10,02 € | 49,60 € | 60,12 € | 120,24 € | 180,36 € | 1.002,00 € |

Angesichts der o.a. Grundsteuern dürfte zur Erreichung der städtebaulichen Gründe ein sehr hoher Hebesatz erforderlich sein.

Weiter sollte durchaus diskutiert werden, ob eine ausreichend hohe Anzahl an potentiellen Grundstücken zu erwarten sein dürfte und ob diese Grundstücke zur Erfüllung städtebaulicher Grundstücke bebaut werden sollten. Sofern nur sehr wenige Grundstücke sich als relevant herausstellen sollten, dürfte eine Argumentation der städtebaulichen Gründe schwieriger und damit die Begründung der verwaltungsrechtlichen Allgemeinverfügung leichter angreifbar werden. In diesem Fall sollte von der Erhebung der Grundsteuer C Abstand genommen werden.

Eine Aussage zur Höhe von möglichen Mehrerträgen ist derzeit nicht möglich, da dafür zum einen zunächst der Hebesatz für die Grundsteuer C bestimmt werden müsste und zum anderen im Rahmen der Neufestsetzung der Messbeträge bis 2025 auch die Messbeträge sich verändern werden. Insgesamt dürfte sich die Grundsteuer C zum jetzigen Zeitpunkt als größere Konsolidierungsmaßnahme weniger eignen.

Sofern seitens des Rates der Gemeinde Jade grundsätzlicher Bedarf für eine Grundsteuer C gesehen werden sollte, sind folgende Arbeitsschritte vorzunehmen:

- ⇒ Ermittlung der (betroffenen) baureifen Grundstücke
- ⇒ Ggfs. Abgrenzung der Gemeindeteile in der Gemeinde
- ⇒ Nachweis in Karte
- ⇒ Darlegung der städtebaulichen Gründe
- ⇒ Festsetzung eines höheren Hebesatzes für die Grundsteuer C

Angesichts der übrigen bevorstehenden Maßnahmen sowie u.U. noch zu klärender Fragestellungen oder durch den Rat der Gemeinde zu treffender Grundsatzentscheidungen würde die im Antrag benannte Frist zur Aufstellung des Katasters (31.10.2023) nicht umsetzbar sein. Da die Umsetzung rechtlich frühestens ab 2025 möglich wäre, würde die Erstellung bis Sommer 2024 für eine abschließende politische Beratung zur Einführung ausreichend sein. Allerdings müsste der Gemeinderat die v.g. Grundsatzentscheidungen zu den städtebaulichen Überlegungen auch fristgerecht treffen.

Zusammenfassung:

Der Rat der Gemeinde Jade muss entsprechend des vorliegenden Antrages entscheiden, ob er die Einführung der Grundsteuer C als wirksamen Anreiz zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum bei größtmöglicher Freihaltung des Außenbereichs betrachtet. Sofern dies so gesehen wird, ist die Verwaltung in Kenntnis des dadurch resultierenden Arbeitsaufwandes mit der Erstellung eines Grundlagenkatasters zu beauftragen.

Beschlussempfehlung:

...