

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Finanzwirtschaft	Datum: 27.03.2024	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 3.1	Bezeichnung der Vorlage: Antrag der Fraktion Freie Wähler Wegberg betreffend "Grundsteuer C ab 01.01.2025"		Datum: 11.04.2024
Vorlage-Nr: VO/0057/24			Bürgermeister: Gez. Pape
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	23.04.2024	Haupt- und Finanzausschuss (HFA)	

Sachverhalt:

Die Fraktion Freie Wähler Wegberg hat gemäß § 2 der Geschäftsordnung des Rates und der Ausschüsse der Stadt Wegberg beigefügten Antrag gestellt:

1. Die Stadt Wegberg führt ab dem 01.01.2025 eine Grundsteuer C nach Grundsteuergesetz ein. Der Hebesatz wird nach Beratung im Fachausschuss festgelegt, sollte aber mindestens 50 % über der Grundsteuer B liegen.
2. Die Verwaltung zeigt auf, wieviel unbebaute Grundstücke in der Stadt Wegberg baureif sind, aufgeschlüsselt auch nach Ortschaften.

Zum Antrag Ziffer 1

Zielsetzung

Ziel der Einführung der „Grundsteuer C“ ist es, die Baulandmobilisierung durch steuerliche Maßnahmen zu verbessern und der Grundstücksbevorratung aus Spekulationszwecken vorzubeugen.

Grundsätzlich erscheint die Einführung der Grundsteuer C sowohl aus städtebaupolitischer Sicht als auch aus finanziellen Gründen geboten.

Von Vorteil ist überdies, dass durch die Kartendarstellung der baureifen Grundstücke das Baulandpotential transparenter wird.

Rechtsgrundlagen und Hemmnisse

Rechtsgrundlage für die Erhebung der Grundsteuer C ist § 25 Abs. 5 Grundsteuergesetz (GrStG), der durch das Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung am 01.01.2025 in Kraft tritt. § 25 Abs. 5 S. 1 GrStG bestimmt, dass die Gemeinde 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 kann.

Problematisch sind die auslegungsbedürftigen Rechtsbegriffe in § 25 Abs. 5 GrStG, nämlich „aus städtebaulichen Gründen“ und „baureife Grundstücke“. Während sich „baureife Grundstücke“ anhand der Regelung in § 246 Bewertungsgesetz relativ rechtssicher bestimmen lassen, bietet die Definition der städtebaulichen Gründe Spielraum:

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 Definition der „städtebaulichen Gründe“ wirft allerdings einige Fragen auf, deren Beantwortung den Gemeinden überlassen wird und deren endgültige Klärung wohl erst im Rahmen zukünftiger Gerichtsverfahren erfolgen wird. Dies betrifft insbesondere auch die Frage, ab wann eigentlich ein „erhöhter Bedarf“ vorliegt, der die Erhebung eines höheren Hebesatzes rechtfertigt.

Neben der erforderlichen städtebaulichen Begründung, dürfte das Tatbestandsmerkmal „baureifes Grundstück“ zu Streitigkeiten führen, da alleine auf eine Baugenehmigungsfähigkeit, nicht aber auf entgegenstehende zivilrechtliche oder wirtschaftliche Gründe abgestellt wird (vgl. § 25 Abs. 5 S. 3 GrStG). Baureif gilt ein Grundstück solange bis das erste auf diesem errichteten Gebäude bezugsfertig ist.

Dazu kommen verfahrensrechtliche Anforderungen in den Sätzen 5 bis 9 (§ 25 Abs. 5 GrStG): „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.“

Ob die Grundsteuer C einer Überprüfung auf ihre Verfassungskonformität standhält, ist unterdessen unsicher. Bereits in den sechziger Jahren gab es eine der Grundsteuer C vergleichbare „Baulandsteuer“. Diese hat zwar der Bundesfinanzhof in seinem Urteil vom 19.04.1968 – Az. III R 78/67 – für die Jahre 1961 bis 1962 als verfassungsgemäß angesehen. Eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts in der Sache blieb aus, da die Steuer aufgehoben wurde, noch bevor ein Verfahren beginnen konnte (BVerfG v. 17.12.1968 – 1 BvR 533/68). Grund für die Aufhebung war unter anderem, dass die Steuer zu einer Konzentration der Grundstücke bei wohlhabenden Bevölkerungsgruppen geführt hatte, da finanzschwache Bürger ihre Grundstücke aufgrund der höheren Steuer verkaufen mussten.¹ Dies lässt auf eine Ungeeignetheit der Regelung schließen. Auch stieg die Anzahl der

¹BT-Drs. 16/16698, Seite 4f.

Spekulationskäufe an, statt zu sinken. Außerdem werden höhere Kosten bei der Grundsteuer sich im Preis niederschlagen und bei der Veräußerung weitergegeben.

Allgemeine Informationen zur Grundsteuerreform:

Momentan beschäftigt es den Landtag, dass es starke Verschiebungen bei den Grundsteuermessbeträgen gebe. Während das Volumen bei Wohngrundstücken zugelegt hat, verringert es sich bei Gewerbegrundstücken, sodass Wohngrundstücke nun stärker als gewerblich genutzte Grundstücke belastet werden. Ob die Debatte noch zu einer Veränderung der Besteuerung, die zum 01.01.25 zum Tragen kommt, führt, bleibt abzuwarten.

Aufgrund der überlagernden Problematik ist nicht anzuraten, zusätzlich zeitgleich die Grundsteuer C einzuführen, zumal Aufkommensneutralität die Vorgabe ist.

Entsprechend des Antragsbegehrens besteht die Verpflichtung, dass dieser Hebesatz für alle in der Gemeinde oder dem Gemeindeteil liegenden baureifen Grundstücke einheitlich und höher als der Hebesatz für die übrigen Grundstücke sein soll (vgl. § 25 Abs. 5 Satz 9 GrStG. Mit diesem „Abstandsgebot“ der Grundsteuer C zur „normalen“ Grundsteuer B soll der Lenkungszweck der Norm unterstrichen werden. Über die Höhe des Hebesatzes kann der Rat entscheiden.

Der Städte- und Gemeindebund NRW hatte eine Arbeitshilfe zum Thema Grundsteuer C angekündigt. Wenigstens diese Ausarbeitung sollte abgewartet werden bevor das Thema verwaltungsseitig weiterbearbeitet und politisch intensiv diskutiert wird.

Zum Antrag Ziffer 2

Die Verwaltung verfügt über ein aktuelles Baulückenkataster, mit welchem aufgezeigt werden kann, welche Grundstücke bzw. Grundstücksteile zurzeit aus planungsrechtlicher Sicht baureif sind. Vor Veröffentlichung der zugehörigen kartographischen Darstellung in Zusammenhang mit der Grundsteuer C, muss jedoch noch eine Überprüfung der Anwendbarkeit dieser Daten als Grundlage für eine mögliche Einführung der Grundsteuer C geprüft werden.

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt Kenntnis.

Anlage:

Fraktion Freie Wähler Wegberg Antrag vom 18.03.2024

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten
Gez. Kühlen Kämmerin

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten