

STADT NORDEN

Sitzungsvorlage

Wahlperiode 2021 - 2026	Beschluss-Nr: 0075/2021/1.2/1	Status öffentlich
----------------------------	---	----------------------

Tagesordnungspunkt:

Neueinrichtung der Grundsteuer C;
Antrag der SPD-Fraktion vom 19.11.2021

Beratungsfolge:

24.01.2022	Finanz-, Beteiligungs- und Personalausschuss	öffentlich
25.01.2022	Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich

Sachbearbeitung/Produktverantwortlich:

Herr Wilberts

Organisationseinheit:

Finanzen

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

Sach- und Rechtslage:

Nachdem das Bundesverfassungsgericht durch Urteil vom 10.04.2018 die Grundlagen des bisherigen Grundsteuerrechts für verfassungswidrig erklärt hatte, ist es dem Gesetzgeber gelungen, mit dem Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes, mit dem Grundsteuer-Reformgesetz und dem Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung das Grundsteuerrecht auf neue Grundlagen zu stellen.

- Unter der Grundsteuer A fallen alle Betriebe der Land- und Forstwirtschaft.
- Unter der Grundsteuer B fallen sowohl bebaute als auch unbebaute Grundstücke, die nicht der Land- und Forstwirtschaft dienen. Sie werden als Grundvermögen bezeichnet.
- Mit der Grundsteuer C können Kommunen unbebaute baureife Grundstücke durch einen gesonderten kommunalen Hebesatz höher belasten. Die Grundsteuer C ist mit dem Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung baureifer Grundstücke für die Bebauung neu eingeführt worden.

Kommunen haben ab dem 01.01.2025 die Möglichkeit, mit der Grundsteuer C aus städtebaulichen Gründen für baureife Grundstücke als besondere Grundstücksgruppe innerhalb der unbebauten Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festzusetzen. Damit wird es erstmals ermöglicht, einen erhöhten, einheitlichen Hebesatz auf baureife Grundstücke festzulegen. Durch diese Änderung soll ein finanzieller Anreiz geschaffen werden, die baureifen Grundstücke einer sachgerechten und sinnvollen Nutzung durch Bebauung zuzuführen und diese damit einem reinen Spekulationsmarkt zu entziehen.

Bevor das künftige Recht für eine Grundsteuer C gilt, sind vom Gesetzgeber noch eine Reihe von inhaltlichen Fragen und rechtlichen Auslegungsfragen zu klären, z.B.:

- Was sind baureife Grundstücke? Gibt es städtebauliche Gründe für die Einführung einer Grundsteuer C und wenn ja, welche? Die städtebaulichen Erwägungen sind in einer Allgemeinverfügung nachvollziehbar darzustellen (BT-Drs: 16/16698). Die genaue Bezeichnung der baureifen Grundstücke und deren Lage jeweils nach den Verhältnissen zu Beginn eines Kalenderjahres müssen ermittelt, in einer Karte nachgewiesen und im Wege einer Allgemeinverfügung öffentlich bekanntgeben werden (Bundestagsdrucksache 19/11086).
- Kann die Grundsteuer C auch auf Baulücken angewendet werden?
- Sind sogenannte „an sich bebaute“ Schrottimmobilien, die im Steuerrecht als unbebaut gelten, als unbebaut im Sinne der neu möglichen Grundsteuer C zu bewerten?

Blick zurück in die Historie:

Bekanntermaßen lässt sich regelmäßig im Vergangenen der Schlüssel finden für das, was in der Zukunft geschehen soll.

Bereits in den sechziger Jahren gab es eine der Grundsteuer C vergleichbare „Baulandsteuer“, die der Bundesfinanzhof für die Jahre 1961 und 1962 als verfassungsgemäß ansah (v. 19.04.1968 – III R 78/67). 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). Die Baulandsteuer wurde wieder aufgehoben (BT-Drs. IV/924 – v. 23.4.1964, BT-Drs. IV/2142). Der Grund war unter anderem, dass die Steuer zu einer Konzentration der Grundstücke bei wohlhabenden Bevölkerungsgruppen geführt hat, da finanzschwache Bürger ihre Grundstücke aufgrund der höheren Steuer verkaufen mussten. Zudem fiel die Wirkung der Steuer schwach aus. Der entscheidende Grund für die Annullierung der Grundsteuer C war, dass sich das Grundstücksangebot entgegen den Erwartungen nicht erhöht hatte und mit einer überhitzten Baukonjunktur im Jahr 1962 nebst einem Anstieg der Grundstückskäufe durch Spekulanten eine unerwünschte Folge eintrat.“ (BT-Drs. 19/15208 v. 14.11.2019 unter Hinweis auf Deutscher Bundestag, Wissenschaftliche Dienste, Sachstand Einzelfragen zur Grundsteuer C (www.bundestag.de)).

Aus den damaligen Erfahrungen hat der Gesetzgeber keine Lehren gezogen, obwohl Experten noch vor dem jetzigen Gesetzgebungsverfahren gewarnt haben, dass die Wahrscheinlichkeit relativ hoch ist, dass durch die Baulandsteuer der Spekulationsmarkt (zumindest anfänglich) angekurbelt wird (siehe Stöckel, NWB 2018, 1450). Heute steigt die Grundsteuer durch Bebauung – Baulücken oder Brachen sind steuerlich günstiger; ob sich das durch eine Grundsteuer C ändert, wird von den Experten bezweifelt. Ob eine höhere Steuer auf Bauland eine Verhaltensänderung von Grundeigentümern bewirken kann, wird ebenfalls bezweifelt: Höhere Kosten bei der Grundsteuer würden sich im Preis niederschlagen und bei Veräußerung weitergegeben.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist fraglich, ob mit der Einführung einer Grundsteuer C überhaupt neue Wohnungen zu bezahlbaren Konditionen gebaut werden und die mit dem Antrag der SPD-Fraktion beabsichtigte Innenverdichtung bei der Bebauung ökonomisch befördert wird. Das Steueramt und die Kämmerei werden die Entwicklung beobachten und zu gegebener Zeit zur weiteren Verfahrensweise berichten.