

BESCHLUSSVORLAGE

Dezernat / Amt	Verantwortlich	Tel.Nr.	Datum
IV / Stadtkämmerei	Herr Schaber	5100	08.11.2024

Betreff:

Festsetzung der Hebesätze in der Grundsteuer A und B ab dem 01.01.2025 sowie Sachstand Grundsteuer C

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. HFA	18.11.2024	X		X	
2. GR	26.11.2024	X			X

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): nein

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein

Finanzielle Auswirkungen: ja, siehe Anlage 1

Auswirkungen auf den Klima- und Artenschutz: nein

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat nimmt gemäß Drucksache G-24/180 die Ausführungen zur Grundsteuerreform zur Kenntnis und beschließt die Hebesatzsatzung zur Grundsteuer gemäß der Anlage 2 zur Drucksache und damit die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer A und B auf jeweils 235 v.H. mit Wirkung ab dem 01.01.2025.

2. Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Grundsteuer C zur Kenntnis.

Anlagen:

1. Finanzielle Auswirkungen
2. Satzung zur Festsetzung der Hebesätze in der Grundsteuer A und B ab dem 01.01.2025 (Hebesatzsatzung)
3. Beispiele zu den Auswirkungen der Grundsteuerreform auf einzelne Grundstücksarten in der Grundsteuer B
4. Beilage zu den Grundsteuerbescheiden 2025 (Gemeinsame Information von Land BW und Städtetag BW)

1. Ausgangslage

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat am 10.04.2018 entschieden, dass die Bewertung von Grundstücken mit dem Einheitswert gegen das Grundgesetz verstößt, da sich der Einheitswert noch nach den Wertverhältnissen von 1964 (West) bzw. 1935 (Ost) ermittelt. Entsprechend den Vorgaben des BVerfG wurde in 2020 auf der Bundesebene eine Reform der Grundsteuer beschlossen.

Demnach bemisst sich die Grundsteuer ab dem 01.01.2025 nicht mehr nach den Einheitswerten von 1964 bzw. 1935, sondern nach sog. Grundsteuerwerten, die von den Finanzämtern erstmalig auf den 01.01.2022 festzustellen sind und die die maßgebliche Grundlage für die Berechnung der Steuer bilden. Aufgabe der Stadt ist es dann, auf dieser Grundlage den Hebesatz festzulegen.

1.1 Grundsteuer B (Wohnen, Gewerbe, unbebaute Grundstücke)

Das Land Baden-Württemberg hat am 04.11.2020 die sich aus Art. 72 Abs. 3 Grundgesetz ergebende „Öffnungsklausel“ genutzt und ein Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) erlassen. In Baden-Württemberg wird die Grundsteuer B (Grundstücke des Grundvermögens) nun nach dem modifizierten Bodenwertmodell ermittelt. Es löst die bisherige Einheitsbewertung ab.

Beim modifizierten Bodenwertmodell basiert die Bewertung im Wesentlichen auf zwei Kriterien: der Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert. Für die Berechnung werden beide Werte miteinander zum Grundsteuerwert multipliziert. Dieser Grundsteuerwert ist mit einer Steuermesszahl (1,3 Promille) zu multiplizieren. Daraus ergibt sich der Grundsteuermessbetrag. Die Bebauung des Grundstücks hat – anders als zuvor – auf die Ermittlung des Grundsteuerwerts keine Auswirkung. Unter bestimmten Voraussetzungen führt sie jedoch zu einer Ermäßigung der Steuermesszahl für die Berechnung des Grundsteuermessbetrages (z. B. wird die Steuermesszahl für überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke um einen Abschlag von 30 % gemindert, beträgt also 0,91 Promille).

1.2 Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliches Vermögen)

Die Bewertung der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) erfolgt in Anlehnung an die ab 2025 geltende Bundesregelung in einem Ertragswertverfahren. Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden dabei mit vom Gesetzgeber vorgegebenen typisierten Reinertragswerten bewertet. Der Grundsteuerwert des Betriebs wird mit der Steuermesszahl 0,55 Promille vervielfacht und ergibt den Grundsteuermessbetrag. Grund und Boden, sowie Gebäude und

Gebäudeteile, die Wohnzwecken oder anderen nicht land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, werden Steuergegenstand der Grundsteuer B.

1.3 Verfahren zur Festsetzung der Grundsteuer

Der Grundsteuermessbetrag wird, wie bisher, durch das Finanzamt im Grundsteuermessbescheid festgesetzt. Einwendungen gegen die Bewertung des Grundstücks sind daher ausschließlich gegenüber dem Finanzamt zu erheben.

Der Grundsteuermessbetrag wird – wie bisher auch – von den Kommunen mit dem jeweiligen Hebesatz der Gemeinde/Stadt multipliziert, woraus sich die tatsächlich zu leistende Grundsteuer ergibt.

1.4 Ermittlung der Hebesätze

Wie die Verwaltung bereits mit der Drucksache G-24/081 dargelegt hat, soll die Neuregelung der Grundsteuer nicht zu einer Erhöhung des Grundsteueraufkommens führen. Die neue Grundsteuer soll daher im Vergleich zum bisherigen Grundsteueraufkommen aufkommensneutral sein.

Grundlage für die Ermittlung des Hebesatzes ist die Summe der Grundsteuermessbeträge aller Grundstücke im Gemeindegebiet. Anhand der Gesamtsumme wird berechnet, wie hoch der Hebesatz sein muss, um das angestrebte, bisherige Aufkommensniveau zu erreichen.

Aus den nachfolgend dargestellten Gründen ist diese Berechnung mit gewissen Unsicherheiten behaftet, die sich nicht vor der zwingend noch in diesem Jahr vorzunehmenden Beschlussfassung über die neuen Hebesätze ausräumen lassen. Einerseits liegen immer noch nicht zu allen Grundstücken die Grundsteuermessbeträge vor. Erfasst sind diese vom Finanzamt Freiburg-Stadt erst zu ca. 94 % aller Grundsteuerobjekte. Teilweise haben die Grundstückseigentümer_innen noch keine Steuererklärungen abgegeben bzw. konnten vom Finanzamt noch nicht dazu angemahnt werden. Gerade die Ermittlung von Steuerpflichtigen im Ausland und die anschließende Zustellung der Bescheide ist schwierig und zeitaufwendig. Hierzu müssen dann später unter Umständen Schätzungsbescheide erlassen und öffentlich zugestellt werden.

Ferner ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen, dass zwar viele Einsprüche nach Auskunft der Finanzverwaltung im Hinblick auf eine unterstellte Verfassungswidrigkeit nur vorsorglich, fristwährend eingelegt wurden, um den Grundsteuermessbescheid nicht bestandskräftig werden zu lassen. Andere Einsprüche, die sich konkret gegen eine aus Sicht der Steuerpflichtigen nicht korrekte Bewertung richten, könnten aber im Verlaufe eines Rechtsbehelfsverfahrens noch dazu führen, dass sich die Gesamtsumme der für die Berechnung des Hebesatzes maßgebenden Grundsteuermessbeträge noch ändert. Zahlen zu der Anzahl der Einsprüche werden von den Finanzämtern auch auf Nachfrage bislang noch nicht mitgeteilt.

Den Kommunen ist aktuell auch noch nicht bekannt, wie viele Anträge von Steuerpflichtigen auf eine Neubewertung des Grundstücks nach Vorlage eines qualifizierten Gutachtens (§ 38 Abs. 4 LGrStG) oder auf Fehlerberichtigungen (§§ 16 Abs. 3 und § 42 Abs. 2 Nr.2 LGrStG) bei den Finanzämtern eingegangen sind.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass sich die Gesamtsumme der Grundsteuermessbeträge in 2025 aufgrund der Änderung des mit der Grunderhebung zusammenhängenden Verfahrens noch ändern kann.

1.5 Transparenzregister des Landes Baden-Württemberg

Am 09.09.2024 hat das Land Baden-Württemberg ein Transparenzregister für das Grundvermögen (Grundsteuer B) erstellt. In diesem Transparenzregister wird eine Bandbreite für die Grundsteuer B für alle Kommunen in Baden-Württemberg dargestellt, aus der ersichtlich sein soll, welcher Hebesatz in der jeweiligen Kommune zur Erreichung der sogenannten „Aufkommensneutralität“ notwendig wäre.

Für die Stadt Freiburg wurde eine Spanne von 217 - 239 v.H. zur Erreichung der Aufkommensneutralität (Stand Transparenzregister Oktober 2024) definiert.

Neben den unter Ziffer 1.4 dargestellten Unsicherheiten für die Ermittlung eines aufkommensneutralen Hebesatzes (Auswirkungen der Einsprüche, noch nicht abgegebene Steuererklärungen) ist zu beachten, dass die Berechnungen des Landes in dem Transparenzregister auf den Grundsteuerdaten mit Stichtag zum 01.01.2022 basieren und damit auf einem um über 2 Mio. € niedrigeren Einnahmenniveau (Ergebnis 2021) als in 2024 zu erwarten ist, siehe hierzu Ziffer 2.

Im Gegensatz zum Transparenzregister hat die Verwaltung bei der Berechnung des aufkommensneutralen Hebesatzes zusätzlich die bis Ende 2024 festgesetzten oder noch festzusetzenden Messbeträge sowie zukünftige Änderungen (beispielsweise aufgrund von Entscheidungen des Finanzamtes über eingegangene Einsprüche) in die Berechnungen für einen aufkommensneutralen Hebesatz einbezogen.

2. Höhe der Hebesätze Grundsteuer ab 01.01.2025

Ausgangsgrundlage für die Berechnung der ab dem 01.01.2025 geltenden Hebesätze sind die bisherigen Einnahmen in der Grundsteuer A und B. Diese haben sich gemäß der nachfolgenden Übersicht in seit 2019 wie folgt entwickelt:

In TEUR	2019	2020	2021	2022	2023	2024 Prognose (Stand Okt.)
Grundsteuer A	363	366	367	367	366	355
Grundsteuer B	49.371	50.266	50.746	51.777	52.406	52.836

Die Prognose 2024 entspricht dem Anordnungssoll, d. h. der bis Oktober dieses Jahres veranlagten Grundsteuer; die tatsächlichen Einnahmen zum Jahresende können noch etwas höher liegen.

Im Entwurf zum Doppelhaushalt 2025/2026 ist ein Ansatz für 2025 von 53,470 T€ für Grundsteuer A und B enthalten, da erwartet wird, dass auch in den kommenden Jahren aufgrund neuer Veranlagungen (z. B. sind die Grundstücke im neuen Stadtteil Dietenbach noch nicht als unbebaute Grundstücke bewertet) mit einem weiter wachsenden Grundsteueraufkommen zu rechnen ist.

2.1 Grundsteuer B

Ausgehend von in 2024 erwarteten Steuereinnahmen in der Grundsteuer B in Höhe von rd. 53 Mio. € errechnet sich nach dem von unserem IT Dienstleister Komm.ONE zur Verfügung gestellten Prognoseprogramm – mit den unter Ziffer 1.4 dargelegten Unsicherheiten – ein Hebesatz von **235 v.H.** (Grundsteuer B alt 600 v.H.), um diese Einnahmen voraussichtlich auch in 2025 mit der neuen Grundsteuer erzielen zu können.

2.2 Grundsteuer A

Bislang liegen zu 55,13 % aller landwirtschaftlich genutzten Grundstücke die Grundsteuermessbeträge vor. Der aufkommensneutrale Hebesatz würde 1458 v.H. betragen (Grundsteuer A alt 600 v.H.). Für 2024 werden in der Grundsteuer A Einnahmen in Höhe von ca. 355 T€ erwartet.

Bei dem ab 01.01.2025 geltenden Grundsteuerrecht besteht die Besonderheit gegenüber früher, dass die landwirtschaftlichen Hofstellen (Wohn- und Verwaltungsgebäude) nun nach der Grundsteuer B besteuert werden. D. h., Einnahmen aus der bisherigen Grundsteuer A „wandern“ in die Grundsteuer B. Wie hoch dieser Betrag ist, lässt sich mit vertretbarem Aufwand nicht ermitteln, zumal zu den landwirtschaftlichen Betrieben dem Finanzamt noch viele Steuererklärungen fehlen.

Im Ergebnis sprechen daher gute Argumente dafür, den Hebesatz in der Grundsteuer A wieder an den Hebesatz in der Grundsteuer B anzupassen. Die geringeren Erträge werden zumindest teilweise durch das „Abwandern“ der Hofstellen zur Grundsteuer B kompensiert.

Ein höherer Hebesatz in der Grundsteuer A würde zudem bei den landwirtschaftlichen Betrieben auf wenig Akzeptanz stoßen, zumal dieser mehr als doppelt so hoch sein müsste um die gesamten Einnahmeverluste auszugleichen. Aus ähnlichen Gründen wurde auch in der Vergangenheit ein einheitlicher Hebesatz für die Grundsteuern A und B in der Stadt Freiburg beschlossen.

Für die Grundsteuer A wird daher ebenfalls ein Hebesatz in Höhe von **235 v.H.** vorgeschlagen.

3. Satzung zur Festsetzung eines Hebesatzes für die Grundsteuer A und B

In den vergangenen Jahren wurden die Hebesätze für die Realsteuern (Grund- und Gewerbesteuer) regelmäßig für jeweils 2 Jahre im Rahmen der Haushaltssatzung festgesetzt. Damit die neuen Hebesätze für die Grundsteuer bereits zum 01.01.2025 wirksam werden und im Januar 2025 rechtmäßige Bescheide zu der

neuen Grundsteuer versandt werden können, ist für die Grundsteuer eine Abkopplung von diesem Verfahren erforderlich.

Die Haushaltssatzung kann erst nach der Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde öffentlich bekannt gemacht und dann vollzogen werden. Eine Hebesatzsatzung muss der Rechtsaufsichtsbehörde lediglich angezeigt und dann öffentlich bekannt gemacht werden.

Dem Gemeinderat wird daher mit der Drucksache G-24/180 die als Anlage 2 beigefügte Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer für die Jahre 2025 und 2026 vorgeschlagen. Gemäß dieser Satzung sollen die Hebesätze in der Grundsteuer A und der Grundsteuer B jeweils mit **235 v.H.** festgesetzt werden.

Sollte sich im Verlaufe des Jahres 2025 zeigen, dass die Einnahmen in der Grundsteuer B in einem deutlichen Maß nach „oben“ oder „unten“ von der angestrebten Aufkommensneutralität abweichen, wird dem Gemeinderat für das Jahr 2026 ein entsprechend angepasster Hebesatz zur Beschlussfassung vorgeschlagen.

Bei der Gewerbesteuer bleibt es dabei, dass die Hebesätze für die Haushaltsjahre 2025 und 2026 Bestandteil der Haushaltssatzung sind.

4. Auswirkungen der Grundsteuerreform

Auch bei insgesamt angestrebter Aufkommensneutralität wird es allerdings zwischen Grundstücken, Grundstücksarten und Lagen zu Belastungsverschiebungen kommen. D. h. es wird Grundstücke geben, für die ab dem Jahr 2025 und nach Anpassung des Hebesatzes ein höherer Grundsteuerbetrag als bisher zu bezahlen ist und Grundstücke, für die ein geringerer Grundsteuerbetrag als bisher zu bezahlen ist. Dies ist nach der Entscheidung des BVerfG, in der die bisherige Bewertung und damit auch die Verteilung der Grundsteuerlast auf die jeweiligen Grundstücke als verfassungswidrig erachtet und dem Gesetzgeber eine Neuregelung aufgegeben wurde, die zwangsläufige Folge der Reform.

Zu den konkreten Auswirkungen auf bestimmte Grundstücke oder Grundstücksarten können keine allgemeinen Aussagen getroffen werden, da die Grundsteuerbelastung maßgebend von der Grundstücksfläche und den jeweiligen Bodenrichtwerten in den jeweiligen Bodenwertzonen abhängig ist. Zu beachten ist dabei auch, dass konkrete Einzelsachverhalte dem Steuergeheimnis unterliegen.

Pauschal kann aber festgestellt werden, dass ein Hebesatz von 235 v.H. in der Grundsteuer B auf die Steuerbelastung einzelner Grundstücksarten nach ersten Berechnungen auf Basis der bislang vorliegenden Datengrundlagen folgende Auswirkungen hätte:

(Diese Unterteilung ist nach §181 Bewertungsgesetz vorgegeben. Zur Erläuterung bitte Anlage 3 zu G-24/280 beachten.)

Grundstücksart	Anzahl Objekte	% am ges. Grundst. Aufkommen altes Recht	% am ges. Grundst. Aufkommen neues Recht	Veränderung der Grundst. Einnahmen in %
Geschäftsgrundstück	3.612	33,74	20,05	-39,73
Eigentumswohnungen	48.101	26,52	22,56	-13,72
Einfamilienhäuser	8.561	9,73	15,50	61,61
Zweifamilienhäuser	3.589	5,28	8,95	71,80
Mietwohngrundstücke	4.242	15,81	20,16	29,37
Gemischt genutzt, über- wiegend privat	899	3,80	3,32	-11,20
Gemischt genutzt, über- wiegend gewerbl.	689	3,22	3,49	9,97
Sonstig bebaute Grund- stücke	5.410	0,79	1,43	83,71
Unbebaute Grundstücke	2.471	1,11	4,55	315,79
Gesamt	77.574	100,00	100,00	

Hieraus lässt sich der Schluss ziehen, dass Gewerbegrundstücke eher entlastet werden, während Wohngrundstücke in der Summe belastet werden. Wobei diese Feststellung pauschal eher auf Gewerbegrundstücke außerhalb der Innenstadt zu- trifft. Diese Verschiebung der Grundsteuerbelastung von Gewerbe- hin zu Wohn- grundstücken ist nahezu ausschließlich das Resultat des „Bodenwertmodells“, da Gewerbegrundstücke meistens in Gebieten mit geringeren Bodenrichtwerten als Wohngrundstücke liegen. Das Landesgrundsteuergesetz sieht keine Möglichkeit vor, seitens der Kommunen dieses Ergebnis zu korrigieren. Initiativen zur Absen- kung der Steuermesszahl für Wohngrundstücke von 0,9 Promille auf 0,4 Promille hat das Finanzministerium Baden-Württemberg eine Absage erteilt.

Um die Auswirkungen der Grundsteuerreform konkreter darzustellen, enthält die Anlage 3 zu G-24/180 Beispielsrechnungen zu verschiedenen Grundstücken un- terschiedlicher Kategorien in verschiedenen Stadtteilen. Diese Beispiele können aber nicht repräsentativ für alle Grundsteuerobjekte sein. Dazu bestehen zu viele unterschiedliche Fallgestaltungen.

Dabei wird auch aus diesen Beispielen deutlich, dass Grundstücksgröße und Bo- denwertzone die maßgebenden Faktoren für die Höhe der Grundsteuerbelastung sind und die Kommunen letztendlich keine Möglichkeit haben, an diesem Ergebnis etwas zu ändern. Die Grundsteuer ist ein krisensicherer und damit besonderer Baustein bei der Finanzierung der kommunalen Daseinsvorsorge.

Weiter ist zu beobachten, dass im Einzelfall die Grundsteuerbelastung auch bei Grundstücken, auf denen ältere, nicht renovierte oder modernisierte Häuser ste- hen, besonders stark ansteigt. Bei diesen Gebäuden sind die Einheitswerte seit vielen Jahren nicht angepasst worden.

5. Hinweise für Grundstücks-, Wohnungseigentümer innen und Mieter innen

Wie schon bei Ziffer 4 dieser Vorlage erläutert worden ist, kann die neue Berechnung der Grundsteuerwerte bei einigen Grundsteuerpflichtigen zu teilweise erheblichen finanziellen Mehrbelastungen gegenüber der bisherigen Grundsteuerberechnung führen.

Die Grundsteuer ist regelmäßig in 4 Raten jeweils zum 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. eines jeden Jahres zu bezahlen. Darüber hinaus können bei der Stadtkämmerei in besonderen erheblichen Härtefällen Stundungen der Grundsteuer beantragt werden, soweit die Voraussetzungen hierfür vorliegen. Der Antrag muss begründet und mit entsprechenden nachprüfbaren Unterlagen belegt werden (z. B. weshalb kein Bankkredit aufgenommen werden kann); zudem ist darauf hinzuweisen, dass Stundungszinsen anfallen.

Soweit Steuerpflichtige bereits gegen den Grundlagenbescheid des Finanzamtes Einspruch erhoben haben, kann bei der Stadtkämmerei bis zu der Entscheidung über den Einspruch die Aussetzung der Vollziehung beantragt werden. Soweit der Einspruch beim Finanzamt nicht erfolgreich ist, fallen Aussetzungszinsen an.

Das Einlegen des Widerspruchs gegen den Grundsteuerbescheid der Stadt Freiburg, der sich ausschließlich gegen die Bewertung des Grundstücks richtet, wird in den meisten Fällen keine Erfolgsaussichten besitzen. Gemäß § 351 Abs. 2 Abgabenordnung (AO) können Entscheidungen in einem Grundlagenbescheid (Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes) nur durch eine Anfechtung dieses Bescheids, nicht durch eine Anfechtung des Folgebescheids (Grundsteuerbescheid der Stadt Freiburg), angegriffen werden. Wird dennoch ein Widerspruch bei der Stadt Freiburg eingelegt, der sich gegen die Bewertung des Grundstücks richtet, wird diesem, ohne eine Einzelfallprüfung vorwegzunehmen, regelmäßig nicht abgeholfen werden können.

Nach den mietrechtlichen Regelungen ist die Grundsteuer grundsätzlich umlagefähig. Das bedeutet, Eigentümer_innen dürfen den Mieter_innen die Grundsteuer – wie bislang auch schon – über die Nebenkosten in Rechnung stellen. Wie sich die Grundsteuerreform konkret für sie auswirkt, können die Mieter_innen anhand der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2025 sehen, sofern die Grundsteuer auf sie umgelegt wird.

In zeitlichem Zusammenhang mit dem Versand der Grundsteuerbescheide Anfang 2025 wird die Stadtverwaltung zu diesen Hinweisen noch ausführlichere Informationen über verschiedene Medien (Amtsblatt, Homepage der Stadt Freiburg) zur Verfügung stellen.

Ergänzend dazu wird allen Grundsteuerbescheiden, die ab Januar 2025 versandt werden, ein gemeinsames Informationsblatt des Landes Baden-Württemberg und des Städtetags Baden-Württemberg beigelegt (siehe Anlage 4 zu der Drucksache G-24/180).

6. Sachstand Grundsteuer C

6.1 Ausgangslage

Auf Basis des interfraktionellen Antrags vom 18.06.2024 (Grüne, ESfA, SPD/Kult, JUPI), wurde die Verwaltung im Rahmen der Behandlung der Drucksache G-24/081 beauftragt, mit der Einbringung der Beschlussvorlage zur Grundsteuer A und B auch die Einführung der Grundsteuer C zu prüfen.

Das Land Baden-Württemberg hat im Zusammenhang mit der Grundsteuerreform und dem dafür erlassenen Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) den Gemeinden die Einführung der Grundsteuer C ermöglicht. Mit dieser sollen baureife, aber auf unbestimmte Zeit vorgehaltene Grundstücke steuerlich belastet werden, um einen Anreiz für eine baldige bauliche Nutzung zu schaffen.

Baureife Grundstücke i. S. von § 50a Abs. 2 LGrStG sind unbebaute Grundstücke, die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden können.

Baureife Grundstücke nach aktuellem Baurecht sind Grundstücke, die sofort bebaut werden können, weil alle rechtlichen und technischen Voraussetzungen dafür bereits erfüllt sind. Wesentliches Kriterium dafür ist, dass das Baugrundstück sich in einem Gebiet befindet, das nach einem Bebauungsplan (§ 30 BauGB) oder nach den Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) bebaubar ist. Nach § 30 und § 33 BauGB ist ein Grundstück nur dann baureif, wenn es ausreichend erschlossen ist oder wenn die Erschließung zeitnah sichergestellt werden kann. Die Erschließung im bauplanungsrechtlichen Sinn umfasst den Zugang zu öffentlichen Straßen sowie die Anbindung an Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, etc.).

Weitere Voraussetzung für die Einführung einer Grundsteuer C gemäß § 50a LGrStG ist neben der „Baureife“ der betroffenen Grundstücke auch eine städtebauliche Begründung. Als städtebauliche Gründe kommen insbesondere die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen oder die Stärkung der Innenentwicklung in Betracht.

Der Hebesatz für die unbebauten baureifen Grundstücke (Grundsteuer C) muss höher als der Hebesatz für die anderen Grundstücke (Grundsteuer A und B) sein.

6.2 Datengrundlage für die Erhebung der Grundsteuer C

Grundlage für die Grundsteuer C ist eine Allgemeinverfügung zu Beginn eines Kalenderjahres, die die baureifen Grundstücke, deren Lage sowie das Gemeindegebiet, auf das sich der gesonderte Hebesatz bezieht, beinhaltet. Die Grundstücke sind in einer Karte auszuweisen und die städtebaulichen Erwägungen sind nachvollziehbar darzulegen.

Die Identifikation der unbebauten baureifen Grundstücke gestaltet sich aufgrund der notwendigen besonderen Sorgfalt im Hinblick auf künftige Steuerbescheide und der damit verbundenen Mehrbelastung der betroffenen Grundstücke als sehr aufwendig. Neben der rechtlichen Einordnung der Grundstücke als baureif stellen

die Aufbereitung und der Abgleich verschiedener Datenbestände eine besondere Herausforderung dar. Die Einführung einer Grundsteuer C kann daher aufgrund der umfangreichen Vorarbeiten und Abstimmungsprozesse nicht zeitgleich mit der Grundsteuerreform umgesetzt werden. Unter Federführung der Bauverwaltung wird daher eine Lösung gesucht, die Identifikation baureifer Grundstücke zukünftig mit einem geringeren Verwaltungsaufwand zu ermöglichen.

Die Stadtkämmerei erhält vom Finanzamt einen „abgespeckten“ Datenbestand aus den Steuermessbescheiden, der Grundlage für die Erhebung der Grundsteuer ist. Nur für Grundstücke für die ein Steuermessbescheid erlassen wurde, kann die Grundsteuer B und somit auch die Grundsteuer C erhoben werden.

Erste Auswertungen des vom Finanzamt übermittelten Datenbestands haben gezeigt, dass dieser sich nicht ohne weiteres mit den im Liegenschaftskataster geführten Flurstücken verknüpfen lässt. Eine Verknüpfung ist jedoch dringend notwendig, da die Beurteilung der „Baureife“ nur im Zusammenhang mit der Lage möglich ist. Daher ist ein aufwendiger Abstimmungsprozess zwischen dem Finanzamt, der Stadtkämmerei und der Bauverwaltung erforderlich. Auch hier wird in den kommenden zwei Jahren eine Lösung mit möglichst geringem Verwaltungsaufwand erarbeitet.

6.3 Weiteres Vorgehen

Es wird aufgrund der o. g. Bedingungen vorgeschlagen, vor der Beratung über die Einführung einer Grundsteuer C im ersten Schritt die Erfahrungen mit der neuen Grundsteuer B abzuwarten. Da die Grundsteuer B für unbebaute Grundstücke ohnehin erheblich „teurer“ (ca. 30 %) als für zu Wohnzwecken bebaute Grundstücke ausfällt, ist eine Privilegierung von zu Wohnzwecken bebauten Grundstücken und damit ein Anreiz zur Bebauung damit bereits vorgesehen. Insgesamt betrachtet steigt die Grundsteuer für unbebaute Grundstücke im Vergleich zu bisher bei einem Hebesatz von 235 v.H. bereits um 315 %.

Es wird angestrebt, die nächsten beiden Jahre zu nutzen, um die entsprechenden Datengrundlagen, insbesondere die Erhebung einer Gebietskulisse für eine Grundsteuer C und die Darstellung der damit verbundenen wohnungsbaupolitischen Potentiale zusammenzustellen, zu bewerten und politisch zu diskutieren. Diese Grundlage stellt zudem eine sinnvolle Unterstützung für die Stadtplanung dar.

Im Zusammenhang mit der Vorbereitung des Doppelhaushaltes 2027/2028 soll dann die Einführung einer Grundsteuer C diskutiert werden.