

Protokollauszug Sitzung des Finanzausschusses vom 06.05.2025

Zu Ö 4 Sachstand zur Einführung einer Grundsteuer C zur Kenntnis genommen FB 22/0055/WP18

Der Ausschussvorsitzende Ratsherr Linden bedankt sich bei der Verwaltung für die Ausarbeitungen im Rahmen der Vorlage.

Herr Casper fragt nach, ob es möglich sei, weitergehende Informationen zu den Berechnungen zur Höhe der Grundsteuer C zu erhalten, ähnlich zu jenen, welche man im Rahmen der Beratungen zur Grundsteuerreform erhalten habe.

Ratsherr Baal merkt an, dass er mit seiner Fraktion der Einführung einer Grundsteuer C skeptisch gegenüber stehe. Man habe die Einführung einer Grundsteuer C bereits im Zusammenhang mit der Grundsteuerreform diskutiert. Anders als in der Verwaltungsvorlage ausgearbeitet, dürfe es seines Erachtens keine Rolle spielen, wer Steuerschuldner sei – ob die Stadt selbst oder Bürger*innen. Es seien alleine die finanziellen Auswirkungen zu beachten, welche auf der Einnahmenseite entstünden.

Die Grundsteuer C sei generell ein Steuerungsinstrument, wie es auch andere Steuerarten seien. Allerdings sehe die CDU-Fraktion keine Möglichkeit, wie dieses Steuerungsinstrument rechtssicher zur Anwendung kommen solle. Durch den Erlass einer Satzung generiere man möglicherweise Einzelfälle, durch eine Aufteilung im Stadtgebiet schließe man entweder Grundstücke ein oder fälschlicherweise aus. Er erachte das Handling und die grundsätzliche Ausgestaltung als schwierig.

Ratsherr Pilgram bedankt sich bei der Verwaltung für die ausführliche Ausarbeitung und merkt an, dass es sich bei der Vorlage lediglich um eine Kenntnisnahme durch den Finanzausschuss handele. Er stimme Herrn Casper zu, dass für eine abschließende Beschlussfassung eine Berechnung als Grundlage fehle, um tatsächlich auch den Nutzen der Einführung einer Grundsteuer C und die darauf erhoffte Lenkungsfunktion zu beurteilen. Er fragt im Zusammenhang mit der von ihm angesprochenen Lenkungsfunktion auch nach, ob die Verwaltung noch einmal, der besseren Nachvollziehbarkeit halber, die Anzahl der möglicherweise betroffenen Grundstücke mitteilen könne. Aus der Vorlage habe er einen Prozentsatz von 40 % als Anteil der städtischen Grundstücke an der Gesamtzahl in Erinnerung.

Frau Grehling erläutert, dass es sich bei den städtischen Grundstücken um die absolute Anzahl von ca. 40 handele und dies somit einen Prozentsatz von 10 % ergäben.

Ratsherr Baal merkt an, dass – da augenscheinlich bereits genaue Angaben zur Grundstücksanzahl und den möglichen Zuschnitten von Belastungsgebieten vorlägen – eine Vorlage nicht mit grundsätzlichen Informationen, sondern konkreteren Darstellungen wünschenswert gewesen sei und bitte darum für die nächste Sitzung eine möglichst konkrete Vorlage, möglicherweise zur Beratung in der nichtöffentlichen Sitzung, vorzulegen.

Frau Grehling betont, dass die Vorlage lediglich als Grundlagen- und Sachstandsbericht diene. In Zusammenarbeit mit FB 62 erfolge in enger Abstimmung mit dem FB 22 eine Aufarbeitung der Datenmenge und für die Sitzung des Finanzausschusses am 01.07.2025 werde diese nochmals geschärft.

Sie betont ebenfalls, dass es im Finanzausschuss in erster Linie darum gehe, die finanziellen Auswirkungen und die daraus resultierende Ertragslage zu beleuchten und im Umkehrschluss somit nicht, wer durch die Steuer betroffen

sei – ob Stadt, Stadtkonzern oder andere. Sicherlich sei jedoch im zweiten Schritt zu betrachten, wie sich die Ertragslage auch im Hinblick auf die städtischen zu steuernden Grundstücke schmälere, da hier kein echter Mehrertrag entstehe.

Sie weist noch einmal auf ihre Ausführungen zur Grundsteuerreform im Rahmen der Präsentation zu den Chancen und Risiken des Haushalts hin, hier insbesondere auf die sehr glimpflich und stressfrei umgesetzte Grundsteuerreform und das, obwohl sich die Besteuerung von unbebautem Land teils deutlich erhöht habe – aufgrund der Verschiebungen und Aufkommensneutralität nicht merklich für den Steuerertrag, aber stattdessen für einzelne Gruppen. Dann stelle sich die Frage, ob man die Effekte erziele, welche mit einer Einführung der Grundsteuer C beabsichtigt seien. Eine verbesserte Ertragslage könnte man vielleicht einer Hebesatzdifferenzierung für die Grundsteuer C erreichen. Dies sei jedoch nicht rechtssicher, da auch Personen von dieser Erhöhung betroffen gewesen wären, für welche der Grundstückskauf keinen spekulativen Hintergrund habe.

Es stelle sich für den Haushalt die Frage, ob am Ende durch die Grundsteuer C unter dem Strich etwas übrig bleibe, da man den erzielten Mehrerträgen zum einen die eigenen Zahlungen gegenüberstellen müsse, zum Anderen auch der entsprechende Verwaltungsaufwand zu berücksichtigen sei, z.B. durch eventuell zusätzliche Personalaufwendungen, aber auch erforderliche Abstimmungen mit dem Finanzamt und möglich Rechtsstreitigkeiten mit Bürger*innen. Dies stehe in keinem Verhältnis zueinander.

Frau Grehling betont, dass die Stadt Aachen nicht unbedingt Modellstadt in der Sache werden solle, sondern erst einmal abwarte, wie andere, mit Aachen vergleichbare Kommunen, agierten. Außerdem stellt sie klar, dass sie bezweifle, die große Baulandmobilisierung durch die Grundsteuer C zu bewirken, zumindest nicht in der erforderlichen Größenordnung, um auch Erträge zu generieren, welche entstehende Mehraufwendungen decken würden. Bezogen auf die städtischen Grundstücke hoffe sie, dass diese ohnehin schnellstmöglich dem normalen bestimmungsmäßigen Gebrauch zugeführt würden.

Der Ausschussvorsitzende Rats Herr Linden fragt zum besseren Verständnis, ob mit entsprechenden Ausformulierungen der in der Vorlage angeführten Argumente in der Satzung eine Rechtssicherheit erzielt werden könne. Beispielsweise könne das Beantragen oder Vorliegen einer Baugenehmigung bauwillige Grundstückseigentümer*innen von der Erhebung der Grundsteuer C ausschließen.

Rats Herr Deumens bedankt sich ebenfalls bei der Verwaltung für die eingehende Analyse und das zur Verfügung gestellte Zahlenwerk. Er fasst zusammen, die Verwaltung komme aufgrund dieser Analyse zu dem Ergebnis, die Einführung der Grundsteuer C sei nicht zielführend. Nach Auffassung seiner Fraktion könne man jedoch auch zu einer anderen Einschätzung kommen und aus diesem Grund stehe die Fraktion Die Linke nach wie vor hinter der Einführung einer Grundsteuer C. Er wolle nochmals die Wichtigkeit der politischen Positionierung hinsichtlich der Mobilisierung von Bauland hervorheben, die dadurch hoffentlich unterbundenen Spekulationen und so der gerechteren Chance für junge Bauherr*innen ihr Bauvorhaben umzusetzen.

Rats Herr Baal stimmt dem Ausschussvorsitzenden Rats Herrn Linden zu, die Idee über das Baugenehmigungsverfahren sei gut, wolle jedoch auf einen Bericht aus dem nichtöffentlichen Teil des Planungsausschusses verweisen, welcher aufzeige, wie viel Handlungsspielraum auch nach Beantragung oder Genehmigung einer Baugenehmigung bestehe. Er berichtet – selbstredend unter Berücksichtigung des Umstands der damals nichtöffentlichen Berichterstattung –, dass Baugenehmigungen grundsätzlich befristet seien, es teils aber Baugenehmigungen gebe, welche beispielsweise bereits 15 Jahre gültig, bislang aber nicht umgesetzt worden sei und trotzdem alle zwei Jahre entsprechend verlängert würden. Dieses Beispiel sei kein Einzelfall und bei einer Vielzahl von gleichgelagerten oder ähnlichen Fällen bedürfe es einer enormen Platzkapazität zur Aufbewahrung der Akten. Ein anderes Beispiel sei das Grundstück der ehemaligen Hauptschule in der Franzstraße. Für ihn stelle sich die Frage, wie man die Grundsteuer C tatsächlich und nützlich einsetzen könne, um solche Maßnahmen zu beschleunigen.

Frau Grehling erläutert nochmals und wie in der Vorlage bereits ausgeführt, dass die Grundsteuer C auch fällig würde, über den Zeitraum der Beantragung einer Baugenehmigung und so lange das Grundstück brach liege. Das Problem bei spekulativen Grundstücksgeschäften sei jedoch, dass durch die Baugenehmigung das Grundstück einer Wertsteigerung unterliege und der Spekulant das Grundstück zu einem höheren Preis weiter verkaufen könne. Setze man einen Hebesatz an, welcher bei nicht spekulativen Grundstücksgeschäften zur „Erdrosselung“ führe, dann würde eine Wirkung erzielt, welche man nicht haben wolle. Eine moderate bis geringfügige Hebesatzänderung habe hingegen gar keine Wirkung.

Frau Grehling betont, dass sie persönlich sofort zustimme und auch in rechtliche Prüfung einsteigen wolle, wie man Spekulanten auf die Füße treten könne. Aber sie sei der Ansicht, dass erst einmal sehr viel Vorarbeit geleistet werden müsse, mit einem derzeit vagen Ausgang und sie nicht glaube, dass in Aachen die Einführung einer Grund-

steuer C einfacher von statten gehe als in anderen Kommunen, die ebenfalls davon Abstand nähmen.
Aus haushalterischer Sicht prognostiziere sie, dass es keinen Mehrertrag geben werde, zumindest nicht in den ersten Jahren.

Der Ausschussvorsitzende Ratsherr Linden bedankt sich noch einmal bei der Verwaltung für die Vorlage und fasst zusammen, dass Ziel der Vorlage gewesen sei, Punkte herauszufiltern und zu sammeln, welche Informationen im Zuge der Debatte über die Grundsteuer C noch benötigt würden. Hier nimmt er Bezug auf die Modellrechnungen und die haushalterische Wirkung, die Frage nach der Rechtssicherheit und was sich in einer Satzung regeln lasse. Insgesamt sei eine Vorlage bezogen auf die Aachener Situation wünschenswert. Ihn persönlich würde interessieren, ob es heutzutage immer noch solche Konstrukte gebe, dass Eltern Bauland für ihre Kinder verwahren. Im Juli komme es zur weiteren Beratung, wenn das Thema der Grundsteuer C nochmals auf die Tagesordnung aufgenommen werde.

Frau Grehling vergewissert sich nochmals bei Herrn Casper bezüglich seiner Nachfragen hinsichtlich der Modellrechnung.

Herr Casper erläutert, dass die Modellrechnung seines Erachtens aufzeigen müsse, wie groß der Ertrag und wie groß der gegenüber zu stellende Aufwand sei. Außerdem solle aufgezeigt werden, wie beispielhaft ein spezifisches Grundstück bewertet werde.

Beschluss:

Der Finanzausschuss nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig, 0 Gegenstimmen, 0 Enthaltungen