

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 22/0013/WP18
Federführende Dienststelle: FB 22 - Fachbereich Steuern und Kasse		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum: 25.04.2022
		Verfasser/in: FB 22
Sachstandsbericht Vorbereitungen für die mögliche Einführung einer Grundsteuer C; hier: Tagesordnungsantrag der SPD-Fraktion vom 14.03.2022		
Ziele:		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
26.04.2022	Finanzausschuss	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Der Finanzausschuss nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

Investive Auswirkungen	Ansatz 2022	Fortgeschrieb ener Ansatz 2022	Ansatz 2023 ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 2023 ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 2022	Fortgeschrieb ener Ansatz 2022	Ansatz 2023 ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 2023 ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
x			

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			x

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
x			

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

<input type="checkbox"/>	vollständig
<input type="checkbox"/>	überwiegend (50% - 99%)
<input type="checkbox"/>	teilweise (1% - 49 %)
<input type="checkbox"/>	nicht
<input type="checkbox"/>	nicht bekannt

Erläuterungen:

§ 25 Grundsteuergesetz

Zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken sieht das Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung vom 30.11.2019 die Möglichkeit der Einführung einer Grundsteuer C vor.

Nach § 25 Abs. 5 Grundsteuergesetz kann die Gemeinde aus städtebaulichen Gründen allein baureife Grundstücke als besondere Grundstücksgruppe innerhalb der unbebauten Grundstücke bestimmen und für diese Grundstücksgruppe der baureifen Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festlegen.

Baureife Grundstücke sind unbebaute Grundstücke, die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden könnten.

Als städtebauliche Gründe kommen insbesondere die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten und die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen in Betracht. Allg. städtebauliche Gründe reichen damit aus, eine Grundsteuer C einzuführen. Mit dieser Regelung soll den Gemeinden das Setzen steuerlicher Anreize zur Mobilisierung baureifer Grundstücke bei der Grundsteuer ermöglicht werden.

Mindestens 10 % des gesamten Gemeindegebiets muss die Grundsteuer C umfassen und in diesem Gebiet müssen mehrere baureife Grundstücke liegen. Hiermit will der Gesetzgeber vermeiden, dass nur mit Blick auf ein oder zwei Grundstücke und damit gegen bestimmte Investoren die Grundsteuer C eingeführt wird.

Der Hebesatz für die baureifen Grundstücke muss einheitlich und höher als der einheitliche Hebesatz für die übrigen in der Gemeinde liegenden Grundstücke sein.

Die Grundsteuer C ist vergleichbar mit der Baulandsteuer von 1960, die aber nur in den Jahren 1961 und 1962 erhoben wurde.

Möglicher Hebesatz für Aachen

Hinsichtlich der max. Höhe eines Hebesatzes für die Grundsteuer C kann die Rechtsprechung des BFH zur damaligen Baulandsteuer herangezogen werden. So hat der BFH mit Urteil vom 19.04.1968 entschieden, dass der Grundsatz der Eigentumsgarantie des Art. 14 GG nur dann gewahrt bleibt, wenn die jährliche Belastung nicht mehr als 1,875 % des Verkehrswerts des Grundstücks beträgt (III R 78/67). Andernfalls handelt es sich um eine übermäßige Belastung, die die Vermögensverhältnisse des Grundstückseigentümers grundlegend beeinträchtigt.

Beispiel

Bei einem Verkehrswert von 120.000 € dürfte die max. Mehrbelastung der Grundsteuer C gegenüber der Grundsteuer B 2.250 € betragen. Um diesen Betrag dürfte die Grundsteuer C steigen.

Bei der heutigen Grundsteuer B für ein solches Grundstück von ca. 240 € dürfte die Grundsteuer C 2.490 €, d.h. max. etwa beim 10fachen Betrag liegen. Der aktuelle Hebesatz für die Grundsteuer B in Aachen von 525 v.H. kann damit max. bei ca. 5250 v.H. liegen. Ob angesichts der tatsächlichen Wertermittlungen, die seitens des Finanzamtes noch erfolgen werden, hier ein größerer Spielraum denkbar ist, bleibt abschließend zu prüfen.

Mögliche Fläche der Stadt Aachen für eine Grundsteuer C

Mindestens 10% der Fläche der Stadt Aachen müssen für die Grundsteuer C ausgewiesen werden und die baureifen Grundstücke in dieser Fläche sind zu ermitteln. Die Herausforderung liegt zudem in der Festlegung der baureifen Grundstücke, die im Gesetz nicht näher definiert werden. Werden beispielsweise nur die unbebauten aber bebaubaren Grundstücke mit einer Grundsteuer C belegt oder sind auch aufgrund der ausreichenden Grundstücksgröße bebaubare Flächen auf einem schon bebauten Grundstück betroffen (Bebauung in zweiter Reihe).

Wie effektiv eine solche Grundsteuer C mit ihrer Lenkungswirkung hin zu einer Bebauung der betreffenden Grundstücke sein wird, hängt zudem davon ab, welche städtebaulichen Planungen vorliegen und ob es überhaupt größere Baulücken im Stadtgebiet gibt. Das Neubaugebiet „Richtericher Dell“ beispielsweise würde derzeit nicht unter eine Grundsteuer C fallen, da hier noch keine baureifen Grundstücke vorliegen.

Die Grundsteuer C träfe auch städtische Grundstücke und Grundstücke stadteigener Konzerne. Aufgrund der grundsätzlichen Steuergleichheit privater und öffentlicher Eigentümer könnten diese Grundstücke nicht von der Grundsteuer C ausgenommen werden. Ob mit erbaurechtlichen Konstellationen ein Ausschluss für städtische Grundsteuer möglich wäre, bedarf noch einer weiteren Prüfung.

Berücksichtigt werden muss bei einem zu erzielenden Steueraufkommen der Grundsteuer C weiterhin, dass diese Grundstücke aus der Grundsteuer B fallen und damit an anderer Stelle die Steuererträge reduziert werden.

Wegen der oben genannten Unwägbarkeiten bedarf es weiterer Prüfungsschritte und sind derzeit noch keine Entscheidungen möglich.

Anlage:

Tagesordnungsantrag der SPD-Fraktion vom 14.03.2022