

Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin

Datum: 21.01.2025

Dezernat: I / Büro der
Stadtvertretung
Bearbeiter/in: Herr Nemitz
Telefon: 545-1021

Informationsvorlage Drucksache Nr.

01357/2024/PE

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

Stadtvertretung

Betreff

Prüfantrag | Prüfung der Einführung einer Grundsteuer C

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung nimmt das Ergebnis zur Kenntnis

Begründung

Die Stadtvertretung hat in ihrer 4. Sitzung am 09.12.2024 unter TOP 32.2 zur Drucksache 01357/2024 Folgendes beschlossen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Einführung einer Grundsteuer C gemäß § 25 (5) GrStG (in der künftigen Fassung gültig ab dem 01.01.2025) zu prüfen und der Stadtvertretung einen mindestens aufwandsneutralen Hebesatz vorzuschlagen.

Hierzu wird mitgeteilt:

Im Bundesmodell zur Grundsteuererhebung darf ab dem 1. Januar 2025 eine Grundsteuer C (Baulandsteuer) erhoben werden. Die Gemeinden könnten mithilfe dieser Grundsteuer C unbebaute baureife Grundstücke durch einen besonderen Hebesatz steuerlich höher belasten. Diesen Flächen würde damit ein höherer Steuerbetrag auferlegt.

Diese höhere Besteuerung verfolgt das Ziel, Bauland durch eine grundsteuerliche Mehrbelastung einer Bebauung zuzuführen und reine Spekulationen mit Bauland zu verteuern sowie finanzielle Anreize zu setzen, auf bereits baureifen Grundstücken zu bauen, insbesondere Wohnraum zu schaffen (Lenkungsziel). Die Eigentümer werden damit angehalten, baureife Grundstücke zu bebauen, um neuen Wohnraum zu schaffen. Mit diesem Instrument soll dem Wohnungsmangel in Ballungsgebieten entgegengewirkt werden. Zugleich soll verhindert werden, dass Grundstücke nur gekauft werden, um eine Wertsteigerung abzuwarten und die Flächen anschließend mit Zugewinn wieder zu

veräußern.

Bei der Grundsteuer C handelt es sich um einen staatlichen Eingriff in den Grundstücksmarkt, für den objektive Rechtfertigungsgründe vorhanden sein und nachgewiesen werden müssen.

Voraussetzung für die Grundsteuer C ist deshalb, dass die Gemeinde einen erhöhten Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Gemeindebedarfs- und Folgeeinrichtungen und an der Nachverdichtung von Siedlungsstrukturen gerichtsfest nachweist. Ein solcher Nachweis ist für das Gemeindegebiet in Schwerin derzeit nicht möglich, da die Voraussetzungen eines angespannten Wohnungsmarktes gemäß § 201 a BauGB nicht vorliegen. Denn im Stadtgebiet ist auf eine Wohnungsnotlage insbesondere vor dem Hintergrund verfügbarer Baugrundstücke nicht zu erkennen.

Grundsätzlich müsste es sich aber stets um solche Grundstücke handeln, die nach Lage, Größe und Zuschnitt sowie nach allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden könnten.

Die genaue Lage solcher baureifen Grundstücke müsste die Stadt erheben, in einer Karte nachweisen und dann in einer Allgemeinverfügung öffentlich und unter nachvollziehbarer Darlegung aller die Allgemeinverfügung begründenden städtebaulichen Erwägungen bekanntmachen. Die Erhebung ist jährlich zu überprüfen und zu aktualisieren.

Diese Allgemeinverfügung dürfte von betroffenen Eigentümern einer gerichtlichen Prüfung unterzogen werden und impliziert damit neue rechtliche Risiken.

Aus den hohen Anforderungen zur Erfassung und Dokumentation der baureifen Flächen sowie aus der fortdauernden Aktualisierung derselben und der Begründung der notwendigen städtebaulichen Belange entstünde ein erheblicher Einmalaufwand und ein andauernder Verwaltungsmehraufwand.

In welcher Zahl unbebaute, aber sofort bebaubare Grundstücke im Gemeindegebiet vorhanden sind, ist wegen der relativ geringen städtebaulichen Relevanz bislang nicht erfasst. Die angefragte Kalkulation eines aufwandsneutralen Hebesatzes liegt schon deshalb außerhalb des Möglichen.

Eine erhöhte Besteuerung von den Eigentümern ließe sich bereits in der Weise verhindern, dass eine Minimalbebauung der jeweiligen Fläche erfolgt, beispielsweise einer Baulücke im baulichen Innenbereich mit einem Nebengelass, einer Fahrradabstellanlage oder dergleichen mehr. Es bestehen daher ganz praktische aber zudem erhebliche rechtliche Hürden.

Fazit

Es fehlt in der Landeshauptstadt an der notwendigen Voraussetzung – einer Wohnraumnotlage im Stadtgebiet.

Die Steuer ist mit rechtlichen Risiken behaftet und andauernd erheblich verwaltungsaufwändig.

Eine erhöhte Besteuerung kann einfach durch eine Minimalbebauung abgewendet werden.

Die Einführung einer Grundsteuer C sollte daher nicht weiterverfolgt werden.

über- bzw. außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen im Haushaltsjahr

Mehraufwendungen / Mehrauszahlungen im Produkt: ---

Die Deckung erfolgt durch Mehrerträge / Mehreinzahlungen bzw. Minderaufwendungen / Minderausgaben im Produkt: ---

Die Entscheidung berührt das Haushaltssicherungskonzept:

☐ ja

Darstellung der Auswirkungen:

☐ nein

Anlagen:

keine

gez. Dr. Rico Badenschier
Oberbürgermeister