

Federführung:
20-Kämmerei, Stadtkasse
Produkt:

Datum:
07.02.2024

Beratungsfolge:
Rat der Stadt Coesfeld

Sitzungsdatum:
22.02.2024

Entscheidung

Antrag der Fraktionen des Kleeblattes zur Einführung eines eigenen Hebesatzes für baureife, unbebaute Grundstücke (Grundsteuer C)

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Coesfeld beschließt, die Verwaltung mit der Prüfung der Einführung eines eigenen Hebesatzes für baureife, unbebaute Grundstücke (Grundsteuer C) gemäß § 25 Abs. 5 Grundsteuergesetz (GrStG) zu beauftragen.

Sachverhalt:

Die Fraktionen des Kleeblattes haben am 06.02.2024 beantragt, dass die Verwaltung die Einführung eines eigenen Hebesatzes für baureife, unbebaute Grundstücke (Grundsteuer C) prüfen soll.

In der Begründung wird aufgeführt, dass die neuen Rechtsvorschriften ab dem 01.01.2025 eine s. g. Grundsteuer C ermöglichen, um die Spekulation mit unbebauten, aber baureifen Grundstücken zu verteuern und finanzielle Anreize zu schaffen, auf baureifen Grundstücken tatsächlich z. B. Wohnraum zu schaffen.

Dieses Argument entspricht der Zielsetzung bei der Änderung des § 25 des Grundsteuergesetzes mit der Erweiterung um Absatz 5. In der Begründung der Änderung ist genannt, dass die Schaffung der Möglichkeit einen höheren Hebesatz für eine besondere Grundstücksgruppe¹ (baureife Grundstücke) ein wichtiges Instrument ist, um einerseits Spekulationen zu begegnen und andererseits Bauland für die Bebauung zu mobilisieren. Dabei ist zu beachten, dass die örtlich zuständige Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen darüber zu entscheiden hat, ob eine besondere Nachfrage nach Bauland besteht und welche steuerliche Belastung im Rahmen der verfassungsmäßigen Vorgaben den betroffenen Grundstückeigentümern auferlegt werden soll.

Bei der Regelung handelt es sich um eine kann-Vorschrift. Aus städtebaulichen Gründen kann die Gemeinde für baureife Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festsetzen. Als städtebauliche Gründe kommen laut Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur

¹ Baureife Grundstücke = unbebaute Grundstücke im Sinne des § 246 des Bewertungsgesetzes, die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden könnten. Eine erforderliche, aber noch nicht erteilte Baugenehmigung sowie zivilrechtliche Gründe, die einer sofortigen Bebauung entgegenstehen, sind unbeachtlich

Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung insbesondere die Deckung eines erhöhten Bedarfes an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Gemeindebedarfs- und Folgeeinrichtungen, die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen oder die Stärkung der Innenentwicklung in Betracht. Dabei ist zu beachten, dass der Hebesatz auf einen bestimmten Gemeindeteil zu beschränken ist, wenn nur für diesen Teil die städtebaulichen Gründe vorliegen. Dieser Teil muss dann mindestens 10 Prozent des gesamten Gemeindegebietes umfassen und mehrere baureife Grundstücke enthalten. Die von dem Hebesatz betroffenen Grundstücke sind in einer Karte nachzuweisen und im Wege einer Allgemeinverfügung öffentlich bekannt zu geben. In der Allgemeinverfügung müssen die städtebaulichen Erwägungen nachvollziehbar dargelegt werden und die Wahl des Gebietes ist zu begründen.

Aus den v. g. Erläuterungen ergibt sich ein gewisser Vorbereitungs- und Klärungsaufwand für die Gemeinde. Darüber hinaus liegen leider bis heute die bereits in der Vorlage 128/2023 (Information zur Grundsteuerreform) erwähnten Informationen des Städte- und Gemeindebundes NRW nicht vor. Der Städte- und Gemeindebund NRW hat auf nochmalige Rückfrage mitgeteilt, dass die Arbeitshilfe zur Grundsteuer C im ersten Halbjahr 2024 zur Verfügung stehen soll. Um die Politik regelmäßig über den Sachverhalt zu informieren, sind weitere Vorlagen zum Thema „Grundsteuer“ geplant.

Bis dahin werden weitere Abstimmungen zwischen dem FB 20 Finanzen und Controlling und dem FB 60 Planung, Bauordnung und Verkehr stattfinden, um die Voraussetzungen für eine mögliche Grundsteuer C und eine korrekte Hebesatzsatzung abzustimmen.

Die öffentlichen Diskussionen über die Nutzung freier Flächen und die entsprechenden politischen Diskussionen über angemessene Instrumente (u. a. Grundsteuer C) werden in die weiteren Vorlagen einfließen.