

**TOP:**

Viernheim, den 17. Oktober 2024

**Federführendes Amt**

20 Kämmereiamt

<b>Aktenzeichen:</b>	
<b>Diktatzeichen:</b>	Hä
<b>Drucksache:</b>	VL-96-2024/XIX
<b>Anlagen:</b>	
<b>Produkt/Kostenstelle:</b>	
<b>Stand der Haushaltsmittel:</b>	
<b>Benötigte Mittel:</b>	
<b>Protokollauszüge an:</b>	Kämmereiamt

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	28.10.2024	
Haupt- und Finanzausschuss (Wirtschaftsförderung)	07.11.2024	
Stadtverordnetenversammlung	15.11.2024	

## **Beschlussvorlage**

### **Grundsteuerreform - Sachstand zur Grundsteuer C**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Sachstand zur Grundsteuer C wird zur Kenntnis genommen und das geschilderte Vorgehen gebilligt.

#### **Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):**

Mit Vorlage in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 30.06.2022 wurde bereits über erste Überlegungen zur Grundsteuer C berichtet.

Anhand einer damaligen groben Auswertung durch das Bauverwaltungs- und Liegenschaftsamt in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtentwicklung- und Umweltplanung, wurden die für die Grundsteuer C in Frage kommenden Grundstücke identifiziert. In Summe handelte es sich um rund 100 Grundstücke.

Mit der näher rückenden Grundsteuerreform, die zum 01.01.2025 greift, liegen mittlerweile nahezu alle neuen Messbescheide des Finanzamts vor. In diesen wird auch die Grundstücksart mit dem Merkmal „unbebautes Grundstück“ mitgeliefert, was jedoch nicht mit einer möglichen Baureife gleichzusetzen ist, dies ist durch die Kommune selbst zu prüfen. Aus den vorliegenden Messbescheiden lassen sich derzeit über 400 Grundstücke mit dem Merkmal „unbebautes Grundstück“ herausfiltern.

Für eine Einführung der Grundsteuer C ist es erforderlich, dass die baureifen Grundstücke, deren Lage sowie das Gemeindegebiet, auf das sich der gesonderte Hebesatz bezieht jeweils nach den Verhältnissen zu Beginn eines jeden Kalenderjahres in einer Karte nachgewiesen und öffentlich bekannt zu geben sind. Dies soll im Rahmen einer (gesetzlich nicht näher bestimmten) Allgemeinverfügung erfolgen, in der ebenfalls die städtebaulichen Erwägungen nachvollziehbar darzulegen sind sowie die Wahl des Gemeindegebiets, auf das sich der gesonderte Hebesatz beziehen soll zu begründen ist.

Welche Anforderungen an die Darlegung der „städtebaulichen Gründe“ und die zugrundeliegende Ermessenausübung aktuell und künftig auch in der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung gestellt werden, ist derzeit in keiner Weise absehbar. In diesem Zusammenhang gilt es zu bedenken, dass zumindest für die ersten Jahre der Geltung des neuen Grundsteuerrechts allgemein mit einer gesteigerten Beanspruchung durch Rechtsbehelfe und Klagen zu rechnen ist. Diese verwaltungsmäßige Belastung wird durch die Einführung einer zusätzlichen (und vollkommen neuen) Abgabe wie der Grundsteuer C noch erhöht. Zumal das Verhältnis des mit der Einführung und Erhebung der Grundsteuer C entstehenden Aufwands zum Nutzen der Grundsteuer C (auch in Form von Mehrerträgen) hierbei genauer zu betrachten ist. Laut der damaligen Vorlage ergab eine Auswertung der Grundstücke bei einem maximalen Hebesatz (das Fünffache des Hebesatzes der Grundsteuer B) einen Betrag für Grundsteuer C in Höhe von 57.500 €. Mögliche Mehrerträge, die sich daraus ergaben, bezifferten sich auf rund 46.000 €.

Wird eine Grundsteuer C erhoben, entfällt die Erhebung der Grundsteuer B, d.h. die Festsetzung der Grundsteuer C hat parallel Anfang des Jahres zu erfolgen. In Anbetracht der nicht unbeachtlichen Anzahl an Grundstücken, die zu den Grundstücken aus der Erstbetrachtung hinzugekommen sind sowie der erforderlichen intensiven Prüfung der Grundstücke hinsichtlich der Voraussetzungen für die Erhebung der Grundsteuer C, ist die vermeintlich rechtssichere u. möglichst gerichtsfeste Aufstellung der o.g. erforderlichen Allgemeinverfügung zu Beginn des Jahres 2025 aus derzeitiger Sicht personell nicht realisierbar.

Das weitere Vorgehen ist wie folgt angedacht:

- Intensive Prüfung der über 400 Grundstücke auf Vorliegen der für die Grundsteuer C erforderlichen Baureife
- Auswertung des Kosten-Nutzen-Verhältnisses anhand des belastbar vorliegenden Datenmaterials
- Ausarbeitung der städtebaulichen Gründe sowie des Gemeindegebiets/der Gemeindegebiete, in der ein gesonderter Hebesatz gelten soll
- Erneute Information der Gremien im Laufe des Jahres 2025 zum Sachstand sowie zu einer möglichen Entscheidungsfindung
- Im Falle einer konkreten Einführung der Grundsteuer C:
  - Erstellung eines Entwurfs einer Allgemeinverfügung inkl. rechtlicher Prüfung (und evtl. unter Berücksichtigung bis dahin vorliegender Rechtsprechung)