



Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Beschlussvorlage

Drucksachen Nr.:

BV/VII/0280

Beschlussdatum:

Beschluss-Nr.:

Gegenstand:

Grundsteuer C

Behandlung:

öffentlich

Einreicher:

Oberbürgermeister

Beratung	Sitzungs- datum	Abstimmungsergebnis				Bemerkungen
		Ja	Nein	Enth.	Bef.	
Hauptausschuss	16.09.21	11	1	1		verwiesen
Finanzausschuss	22.09.21	5	3	-	-	
Hauptausschuss	30.09.21	7	5	1	-	verwiesen
Stadtvertretung	14.10.21	-	-	-	-	zurückgezogen

Neubrandenburg, 08.09.2021

gez.
Silvio Witt
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage von § 22 Abs. 2 der Kommunalverfassung M-V wird durch die Stadtvertretung Neubrandenburg nachfolgender Beschluss gefasst:

1. Von der Möglichkeit der Erhebung einer Grundsteuer C ab dem 01.01.25 in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg wird aus heutiger Sicht kein Gebrauch gemacht.
2. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, Anfang 2024 zu prüfen, ob sich die Verhältnisse in der Vier-Tore-Stadt in Bezug auf baureife Grundstücke geändert haben, so dass die Erhebung einer Grundsteuer C ab dem 01.01.25 angezeigt ist. Über das Ergebnis der Prüfung ist die Stadtvertretung zu informieren.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Klimarelevanz:

Auswirkungen auf den
Klimaschutz

☐ ja, positiv*

☐ ja, negativ*

☒ nein

*Erläuterung:

Begründung:

Die Bemessung der Grundsteuer richtete sich bislang nach den Einheitswerten, welche in den alten Bundesländern 1964 bzw. in den neuen Bundesländern 1935 ermittelt worden sind. Das Bundesverfassungsgericht erklärte dieses Bewertungssystem 2018 für verfassungswidrig. Auf Bundesebene wurde ein neues Grundsteuergesetz erlassen. Die Länder haben aufgrund der Länderöffnungsklausel aus Art. 72 III Nr. 7 GG bis zum 31.12.24 die Gelegenheit, abweichende Regelungen vom Bundesrecht vorzubereiten. Die neuen Regelungen gelten ab 01.01.25 unabhängig von der möglichen Inanspruchnahme der Öffnungsklausel. Bis dahin greifen weiterhin die alten Regelungen. Mecklenburg-Vorpommern hat sich für die Anwendung des Bundesmodells entschieden.

Neben der Grundsteuer A für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft und der Grundsteuer B für bebaute und unbebaute Grundstücke wurde die Möglichkeit zur Einführung einer Grundsteuer C auf baureife, unbebaute Grundstücke geschaffen.

Mit der Grundsteuer C soll den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt werden, für baureife unbebaute Grundstücke einen höheren Hebesatz festzulegen. Voraussetzung dafür ist, dass auf den entsprechenden Grundstücken keine Bebauung stattfindet. Mithilfe einer Grundsteuer C soll der Attraktivitätsfaktor zur Schaffung von neuem Wohnraum erhöht und Grundstücksspekulationen entgegengewirkt werden.

Grundlage für die Erhebung einer Grundsteuer C ist zunächst das Vorliegen baureifer, unbebauter Grundstücke i. S. d. § 246 BewG¹. Demnach darf auf den entsprechenden Grundstücken keine Bebauung stattfinden.

¹ Bewertungsgesetz i. d. F. d. Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Art. 30 des Gesetzes vom 21.12.2020 (BGBl. I S. 3096).

Baureife Grundstücke sind gem. § 73 II 1 BewG unbebaute Grundstücke, wenn sie:

- in einem Bebauungsplan als Bauland festgesetzt sind,
- ihre sofortige Bebauung möglich ist und
- die Bebauung innerhalb des Plangebietes in benachbarten Bereichen begonnen hat oder schon durchgeführt ist.

Für die Bewertung der Baureife eines Grundstücks werden Hinderungsgründe privatrechtlicher Art, die nicht mit einer sofortigen Bebauung im Einklang stehen, außer Betracht gelassen. Die Beurteilung, ob eine besondere Nachfrage nach Bauland besteht und welche steuerliche Belastung den betroffenen Grundstückseigentümern auferlegt werden soll, obliegt den entsprechenden Gemeinden nach pflichtgemäßen Ermessen.

Die Erhebung der Grundsteuer C ist durch die Gemeinde auf einen Gemeindeteil zu begrenzen, soweit nur für diesen Teil der Gemeinde städtebauliche Gründe zur Erhebung dieser Steuer vorliegen. Innerhalb des Gemeindeteils müssen mehrere baureife Grundstücke gegeben sein und der Gemeindeteil muss mindestens 10 % des gesamten Gemeindegebiets ausmachen. Das Vorliegen baureifer Grundstücke ist nach den maßgeblichen Verhältnissen zu Beginn des Kalenderjahres zu ermitteln. Des Weiteren sind die Grundstücke innerhalb einer Karte aufzuzeigen und durch eine Allgemeinverfügung öffentlich bekannt zu geben. Gem. § 221 GrStRefG² werden die Grundsteuerwerte in Zeitabständen von 7 Jahren allgemein festgestellt, wobei die Verhältnisse zu Beginn des Kalenderjahres maßgeblich sind. Die Bewertung unbebauter Grundstücke richtet sich nach § 247 GrStRefG.

Für die Einführung einer Grundsteuer C gibt es folgende Vor- und Nachteile:

Vorteile	Nachteile
• Möglichkeit zur Schaffung von neuem Wohnraum und damit möglicher Zuzug aus dem Umland • höhere Bedarfsdeckung an Wohn- und Arbeitsstätten sowie an Gemeinbedarfseinrichtungen • effiziente und ökologische Nutzung vorhandener begrenzter Ressourcen • Verminderung von Grundstücksspekulationen • Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen • Schließen von Baulücken • Verminderung und Verhinderung von Zersiedlungen bzw. Suburbanisierungstendenzen • Stärkung einer nachhaltigen Innenentwicklung	• möglicher Verkaufszwang für finanzschwache Grundstückseigentümer, die sich keine höheren Steuerabgaben leisten können • Erhebung der Grundsteuer C liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde und könnte zu juristischen Auseinandersetzungen im Einzelfall führen • voraussichtlich keine zusätzlichen erheblichen Steuereinnahmen, da die Grundsteuer C keine neue Steuer ist und das Gesamtaufkommen der Grundsteuer ohne erhebliche Veränderung beibehalten werden soll • widerspricht lokaler Standortsicherung, da Unternehmen aufgrund unabsehbarer wirtschaftlicher Entwicklungen häufig ein hohes Interesse an Reserveflächen haben, um ggf. expandieren zu können • verminderte Investitionsbereitschaft neuer Unternehmen für die Ansiedlung auf solchen Grundstücken • verteuerte Bauplätze durch Aufschlag der Mehrkosten auf den Verkaufspreis

² Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts vom 28.11.2019, gültig ab 01.01.2022.

Das Ausbleiben einer Bebauung auf baureifen Grundstücken in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg tritt nur sehr selten auf und stellt eine Ausnahme dar. Vielmehr besteht ein Mangel an baureifen Grundstücken aufgrund der hohen Nachfrage durch Bauwillige.

Die genannten Nachteile überwiegen aufgrund des Ausnahmecharakters von Grundstücken, die der Grundsteuer C in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg unterliegen würden und dem gegenüberstehenden Verwaltungsaufwand gegenüber den geringen Vorteilen für die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg.