

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

20 Fachbereich Finanzen und Controlling

**Beteiligt:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

62 Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster

**Betreff:**

Entscheidung über die Einführung einer Grundsteuer zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken (Grundsteuer C)

**Beratungsfolge:**

27.10.2022 Haupt- und Finanzausschuss

10.11.2022 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

Eine Grundsteuer C zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken wird nicht eingeführt.

## Kurzfassung

Mit dem neuen Grundsteuergesetz ist es den Gemeinden ab 01.01.2025 möglich, aus städtebaulichen Gründen einen besonderen Hebesatz für baureife Grundstücke anzuwenden, um freie Flächen einer schnelleren Bebauung zuzuführen. Dem erwünschten Erfolg ist der erforderliche Aufwand gegenüber zu stellen; außerdem ist die rechtliche Durchsetzbarkeit zu prüfen.

Die Einführung einer Grundsteuer C wird nicht in Betracht gezogen. Das Klagerisiko hinsichtlich der bestehenden Rechtsunsicherheit und der zu erwartende Aufwand stehen in keinem Verhältnis zu einem zu erwartenden Erfolg.

## Begründung

Das neue Grundsteuergesetz eröffnet in § 25 die Möglichkeit, eine sogenannte Grundsteuer C einzuführen. Dies wäre frühestens zum 01.01.2025 möglich. Die erhöhte Grundsteuer für baureife Grundstücke soll Eigentümer dazu bewegen, diese Grundstücke eher zu bebauen.

Das Gesetz bestimmt weiter, dass die Gemeinde aus städtebaulichen Gründen baureife Grundstücke als besondere Grundstücksgruppe innerhalb der unbebauten Grundstücke im Sinne des § 246 des Bewertungsgesetzes bestimmen und dafür einen besonderen Hebesatz festsetzen kann. Als städtebauliche Gründe kommen insbesondere die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen oder die Stärkung der Innenentwicklung in Betracht.

Grundsätzlich gibt es in Hagen verschiedene Ansätze für eine städtebauliche Begründung. Zu nennen sind u. a.:

- der Bedarf an Schulen und Kitas insbesondere im Stadtbezirk Mitte
- der von einem Landesgutachten bestätigte qualitative Bedarf an Wohnraum
- die hohe Arbeitslosenquote und der von einem Gutachten (Wirtschaftsflächenkonzept) bestätigte Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen.

Zudem können verschiedene Ziele des ISEK (u. a. Z5, Z12, Z13, Z1) zur Begründung herangezogen werden.

Fraglich ist allerdings, ob die genannten Ansätze für eine gerichtsfeste Begründung ausreichend sind. Dagegen sprechen u. a.:

- die hohe Leerstandsquote bei Wohnraum spricht eher für eine Sanierungs- oder Ersatzneubaustategie statt für die Inanspruchnahme von unbebauten Grundstücken
- für Dienstleistungen und kleinteilige Produktion geeignete Leerstände u. a. in den Innenstädten.

Sollte trotz der aufgeführten Risiken eine städtebauliche Begründung rechtssicher hergeleitet werden können, müssen die baureifen Grundstücke detailliert festgelegt und dokumentiert werden. Dazu müssen

- die genauen Bezeichnungen der einzelnen baureifen Grundstücke ermittelt werden
- die betroffenen Grundstücke in einer Karte nachgewiesen werden
- das Ergebnis als Allgemeinverfügung bekanntgeben werden
- die Daten in die Grundsteuerdatei eingepflegt werden
- der beschriebene Aufwand muss für jedes Jahr neu betrieben werden
- eine Zonierung ist unzulässig

Es müssen alle baureifen Grundstücke in der Gemeinde oder in einem aus städtebaulichen Gründen begrenzten Gemeindeteil mit der Grundsteuer C belegt werden. Ausnahmen sind nicht möglich.

Die Stadt Hagen hat zum aktuellen Zeitpunkt kein qualifiziertes Baulückenkataster. Daher wäre es erforderlich, dass alle unbebauten (§ 246 BewG) und baureifen (§§ 30 u. 34 BauGB) Grundstücke erhoben werden. Diese Erhebung müsste jährlich aktualisiert werden. Grundsätzlich liegen in Hagen zwar Daten zu Baulandreserven (inkl. Baulücken) aus dem Siedlungsflächenmonitoring Ruhr vor. Allerdings sind diese Daten nicht eins zu eins verwendbar, da die Erhebungskriterien und die Maßstäblichkeit nicht dem für die Grundsteuer notwendigen Detaillierungsgrad entsprechen. Die Einrichtung und jährliche Aktualisierung eines Baulückenkatasters kann mit den aktuellen Personalressourcen in den Fachbereichen nicht realisiert werden. Die Einführung der Grundsteuer C würde hier zu neuen Personalbedarfen führen.

Auch sind die Definitionen der Begriffe unbebaut und baureif nicht abschließend gesetzlich geregelt und lassen einen gewissen Auslegungsspielraum zu, welcher zu einer gerichtlichen Angreifbarkeit führt.

Weiterhin sind die Bodenrichtwerte in Hagen im Vergleich zu anderen Regionen eher gering und haben in den letzten Jahren keine starken Steigerungen erfahren. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass Grundstücksspekulation in Hagen eher gering ausgeprägt bis nicht vorhanden ist. Eine Grundsteuer C würde sich in Hagen somit nicht auf die vom Gesetzgeber vorgesehene Zielgruppe richten, sondern zu großen Teilen den normalen Bürger und Unternehmer treffen.

Im Arbeitskreis Wertermittlung des Deutschen Städtetages, in dem der Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster vertreten ist, wurde das Thema „Einführung der Grundsteuer C“ in der 19. KW besprochen. Von den anwesenden Städten (zumeist Großstädte) wollte lediglich Frankfurt eine Grundsteuer C einführen. Hamburg war noch unentschlossen. Die restlichen Städte sahen aufgrund der Aufwand-Nutzen-Relation von der Einführung ab.

Die rechtlichen Voraussetzungen, die an die Allgemeinverfügung gestellt sind, sind gerichtlich überprüfbar. Das Klagerisiko gegen die Einstufung liegt bei der Stadt (und

nicht, wie bei sonstigen Bewertungen, beim Finanzamt). Es ist zu erwarten, dass gegen mindestens 50 % der Grundsteuer-C-Bescheide Widerspruch erhoben wird. Dieser muss formal vom Fachbereich Finanzen und Controlling beantwortet werden, inhaltlich jedoch von den Fachbereichen für Stadtentwicklung bzw. für Geoinformation. Das Gleiche gilt für danach drohende Klagen.

Nach Einschätzung des Fachbereichs Finanzen und Controlling würden sich die zusätzlich erzielten Steuereinnahmen in Grenzen halten. Es könnte angenommen werden, dass die Steuer von 100 € für unbebaute Grundstücke auf 2100 € für baureife Grundstücke steigt und im Stadtgebiet ca. 200 Grundstücke so besteuert werden könnten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der zu erwartende Aufwand zur Bestimmung der baureifen Grundstücke innerhalb der unbebauten Grundstücke mit entsprechender städtebaulicher Begründung, zur detaillierten Ermittlung und Dokumentation der festzusetzenden Grundstücke und das erhebliche Klagerisiko hinsichtlich der bestehenden Rechtsunsicherheit in keinem Verhältnis zu einem zu erwartenden Erfolg stehen. Es wird daher vorgeschlagen, von einer Einführung der Grundsteuer C abzusehen.

Konkrete finanzielle Auswirkungen hinsichtlich des zu erwartenden Personalmehrbedarfs und evtl. Sachkosten sind im Falle einer positiven Entscheidung zur Einführung einer Grundsteuer C noch zu ermitteln.

### **Inklusion von Menschen mit Behinderung**

Belange von Menschen mit Behinderung

sind nicht betroffen

### **Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung**

keine Auswirkungen (o)

### **Finanzielle Auswirkungen**

Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

gez.

Erik O. Schulz  
Oberbürgermeister

gez.

Christoph Gerbersmann  
Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer

## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich \_\_\_\_\_

**Oberbürgermeister**

**Gesehen:**

**Erster Beigeordneter  
und Stadtkämmerer**

**Amt/Eigenbetrieb:**

20

61

62

**Stadtsyndikus**

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

**Amt/Eigenbetrieb:** \_\_\_\_\_ **Anzahl:** \_\_\_\_\_

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Beigeordnete/r**

**Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:**

---

---

---

---

---

---

---

---