

DISSIDENTEN FRAKTION IM DRESDNER STADTRAT

Dissidenten-Fraktion Dresden
Dr.-Külz-Ring 19
01067 Dresden

E-Mail: dissidenten-fraktion@dresden.de

Antrag Nr.: A0567/24
Datum: 18.01.2024

ANTRAG Dissidenten-Fraktion

Gegenstand:

Grundstückspekulation begrenzen - Grundsteuer C einführen und Grundsteuer B ermäßigen!

Der Oberbürgermeister wird beauftragt,

dem Stadtrat eine Satzung über die Festlegung der Grundsteuerhebesätze ab dem 01.01.2025 unter folgenden Maßgaben vorzulegen:

- a) Der Hebesatz der Grundsteuer A bleibt unverändert bei 280%.
- b) Der Hebesatz der Grundsteuer B wird von 635% auf 600% gesenkt.
- c) für baureife aber unbebaute Grundstücke, deren Bebauung noch nicht begonnen wurde, wird die Erhebung der Grundsteuer C gemäß Grundsteuergesetz mit einem Hebesatz von 1000% festgelegt.

Beratungsfolge:*Plandatum*

Ältestenrat		nicht öffentlich	beratend
Dienstberatung des Oberbürgermeisters		nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen		öffentlich	1. Lesung (federführend)
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften		öffentlich	beratend
Ausschuss für Soziales und Wohnen		öffentlich	beratend
Wohnbeirat		öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen		öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat		öffentlich	beschließend

Begründung:**Einführung des § 25 Abs. 5 Grundsteuergesetz**

Der Bundestag hat 2019 mit dem "Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung" (BGBl I, 2019, 1875) im § 25 Abs. 5 Grundsteuergesetz die Kommunen ermächtigt, eine Grundsteuer C für unbebaute aber baureife Grundstücke aus städtebaulichen Gründen einzuführen. Die Vorschrift tritt zum 01.01.2025 in Kraft, so dass die Landeshauptstadt die Erhebung dieser Grundsteuer jetzt vorbereiten sollte.

Die Vorschrift lautet:

"(5) Die Gemeinde kann aus städtebaulichen Gründen baureife Grundstücke als besondere Grundstücksgruppe innerhalb der unbebauten Grundstücke im Sinne des § 246 des Bewertungsgesetzes bestimmen und abweichend von Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 für die Grundstücksgruppe der baureifen Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festsetzen. Baureife Grundstücke sind 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. 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.

Die Gemeinde hat den gesonderten Hebesatz auf einen bestimmten Gemeindeteil zu beschränken, wenn nur für diesen Gemeindeteil die städtebaulichen Gründe vorliegen. Der Gemeindeteil muss mindestens 10 Prozent des gesamten Gemeindegebiets umfassen und in dem Gemeindeteil müssen mehrere baureife Grundstücke belegen sein. Die genaue Bezeichnung der baureifen Grundstücke, deren Lage sowie das Gemeindegebiet, auf das sich der gesonderte Hebesatz bezieht, sind jeweils nach den Verhältnissen zu Beginn eines Kalenderjahres von der Gemeinde zu bestimmen, in einer Karte nachzuweisen und im Wege einer Allgemeinverfügung öffentlich bekannt zu geben. In der Allgemeinverfügung sind die städtebaulichen Erwägungen nachvollziehbar darzulegen und die Wahl des Gemeindegebiets, auf das sich der gesonderte Hebesatz beziehen soll, zu begründen.

Hat eine Gemeinde die Grundstücksgruppe baureifer Grundstücke bestimmt und für die Grundstücksgruppe der baureifen Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festgesetzt, muss dieser Hebesatz für alle in der Gemeinde oder dem Gemeindeteil liegenden baureifen Grundstücke

einheitlich und höher als der einheitliche Hebesatz für die übrigen in der Gemeinde liegenden Grundstücke sein.“

Zweck

Die Vorschrift schließt die Debatte über eine gerechtere Ausrichtung der Grundsteuer ab, die insbesondere der Spekulation mit unbebauten aber baureifen Grundstücken entgegenwirkt. Eine am Bodenwert und nicht am Wert der Bebauung ausgerichtete Grundsteuer wirkt auch der Zersiedlung und dem Flächenfraß entgegen.

Zu Buchstabe a)

Eine Veränderung des Hebesatzes für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen ist nicht angezeigt und wäre auch nicht sachgerecht.

Zu Buchstabe b)

Eine aufkommensneutrale Veränderung der Grundsteuer eröffnet die Chance, den bisherigen Hebesatz der Grundsteuer B von 635% um ca 5,5% auf 600% abzusenken. Davon profitieren sowohl Hauseigentümer als auch Mieter:innen durch die umgelegten Nebenkosten. Auf Basis der in 2022 erzielten Gesamteinnahmen aus der Grundsteuer A und B würden sich die Einnahmемinderung der Landeshauptstadt auf ca. 4 Mio € belaufen. (Gesamteinnahmen aus Grundsteuer A und B in 2022 83,58 Mio. €)

Zu Buchstabe c)

Zweck der im Grundsteuergesetz vorgesehenen Einführung der Grundsteuer C ist die Aktivierung bebauungsfähiger Grundstück für den Wohnungsbau und soziale Infrastruktur. Damit werden sowohl städtebauliche Zielstellungen verfolgt als auch der spekulativen Nichtnutzung baufähiger Grundstücke entgegengewirkt. Welche Stadtgebiete und Grundstücke in dieser Gruppe konkret betroffen sind, ist durch die Landeshauptstadt mittels einer detaillierten Karte festzulegen und bekannt zu machen. Der Hebesatz ist zwingend höher anzusetzen als der anderer Grundsteuerarten. 1000% scheint angesichts des Flächenbedarfes für den Wohnungsbau als angemessen.

Bisher muss für ein unbebautes Grundstück weniger Grundsteuer bezahlt werden als für ein bebautes. Damit wird ein wirtschaftlicher Anreiz gesetzt, das baureife Grundstück nicht zu bebauen, sondern auf Wertsteigerungen zu spekulieren.

Die Erhebung einer Grundsteuer C wird zu Mehreinnahmen führen, die der Absenkung des Hebesatzes der Grundsteuer B entsprechen dürfte.