

# Der Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Erfurt Der Oberbürgermeister 99111 Erfurt

Fraktion BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN,  
Herr Robeck  
Fischmarkt 1  
99098 Erfurt

**DS 2219/23- Spekulation mit Boden beenden - Grundsteuer C als Maßnahme zur Baulandmobilisierung? - Anfrage nach § 9 Abs. 2 GeschO - öffentlich**

Journal-Nr.:

Sehr geehrter Herr Robeck,

Erfurt,

Ihre Anfrage beantworte ich wie folgt:

- 1. Plant die Stadtverwaltung die Einführung der Grundsteuer C angesichts verknappten Wohnraums, steigender Mietpreise und aufgrund steigender Kosten im städtischen Haushalt und welche Ausnahme- und Übergangsregelungen kommen in Betracht?**

Die Stadtverwaltung Erfurt wird die Grundsteuer C nicht einführen.

Grund für diese Entscheidung ist u. a. auch ein hoher Verwaltungsaufwand (siehe auch Ausführungen unter Punkt 2).

Des Weiteren zeichnet sich bereits jetzt im Hoheitsgebiet der Landeshauptstadt Erfurt ab, dass Eigentümer von unbebauten Grundstücken aus der Grundsteuerreform stärker belastet werden. Durch die Festlegung der neuen Bodenrichtwerte werden nicht nur Bauträger, sondern vor allem Privatpersonen als auch die Landeshauptstadt Erfurt selbst als Eigentümerin von unbebauten Grundstücken ab dem Kalenderjahr 2025 eine wesentlich höhere Grundsteuer als bisher leisten müssen.

Weitere Belastungen durch die Einführung der Grundsteuer C ist hinsichtlich der Akzeptanz der Grundsteuerreform in der Bevölkerung nicht zielführend.

Ausnahme- und Übergangsregelungen kommen nicht in Betracht, weil hierfür keine gesetzlichen Grundlagen geschaffen sind.

- 2. Welchen Umfang und zeitlichen Vorlauf braucht die Einführung einer Grundsteuer C zur Baulandmobilisierung sowie welche Einnahmen könnten ungefähr bei einem durchschnittlichen Hebesatz verwirklicht werden?**

Der § 25 Abs. 1 Satz1 GrStG n.F. regelt, dass die Gemeinde aus städtebauli-

*Seite 1 von 3*

chen 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 kann.

Mit der Grundsteuer C dürfen ausschließlich unbebaute baureife Grundstücke besteuert werden.

Der § 73 Abs. 2 Bewertungsgesetz definiert die baureifen Grundstücke. Baureife Grundstücke sind unbebaute Grundstücke, wenn sie in einem Bebauungsplan als Bauland festgesetzt sind, ihre sofortige Bebauung möglich ist und die Bebauung innerhalb des Plangebiets in benachbarten Bereichen begonnen hat oder schon durchgeführt ist. Zu den baureifen Grundstücken gehören nicht Grundstücke, die für den Gemeinbedarf vorgesehen sind. Als Gemeinbedarfsflächen werden solche Flächen bezeichnet, die in einem Bebauungsplan zur baulichen Nutzung für Einrichtungen vorgesehen sind, die den Gemeinbedarf decken, z.B. Kindergärten, Schulen, Kirchen, Sportanlagen.

Nach § 25 Abs. 5 Satz 6 GrStG n.F. müssen die unbebauten baureifen Grundstücke mindestens 10% des gesamten Gemeindegebiets umfassen und in dem Gemeindeteil mehrere baureife Grundstücke belegen sein.

Ob die unbebauten baureifen Grundstücke mindestens 10% des gesamten Gemeindegebiets umfassen und ob generell städtebauliche Gründe vorliegen, für unbebaute baureife Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festzulegen, müsste in der Zuständigkeit des Bauamtes erst aufwendig ermittelt werden.

Des Weiteren sind besondere gesetzliche Vorgaben zu erfüllen. So sind nach § 25 Abs. 5 Satz 7 und 8 GrStG n.F. die genaue Bezeichnung der baureifen Grundstücke, deren Lage sowie das Gemeindegebiet, auf das sich der gesonderte Hebesatz bezieht, jeweils nach den Verhältnissen zu Beginn eines Kalenderjahres von der Gemeinde zu bestimmen, in einer Karte nachzuweisen und im Wege einer Allgemeinverfügung öffentlich bekanntzugeben. In der Allgemeinverfügung sind die städtebaulichen Erwägungen nachvollziehbar darzulegen und die Wahl des Gemeindegebiets, auf das sich der gesonderte Hebesatz beziehen soll, zu begründen.

Die Analyse der städtebaulichen Gründe und Prüfung der unbebauten baureifen Grundstücke von mindestens 10% des gesamten Gemeindegebiets hat jährlich zu erfolgen.

Welcher Umfang und welcher zeitlicher Vorlauf für die statistische Erfassung und Analyse aller nach Steuerrecht vorliegenden unbebauten Grundstücke mit Lage, Form und Größe und für die rechtssichere Ausarbeitung einer Allgemeinverfügung benötigt werden würde, kann nicht beantwortet werden. Angesichts der vorgenannten gesetzlichen Anforderungen lässt sich aber einschätzen, dass die Umsetzung und Einführung einer Grundsteuer C erhebliche personelle und sächliche Ressourcen binden würde.

Auch kann nicht abgeschätzt werden, welche Einnahmen bei einem durchschnittlichen Hebesatz verwirklicht werden könnten.

- 3. Inwieweit liegt der Stadtverwaltung bereits eine Übersicht von baureifen Grundstücken im Sinne der Grundsteuer C vor und inwieweit kann die Stadtverwaltung abschätzen wie viele Grundstücke betroffen wären?**

Da die Einführung der Grundsteuer C nicht vorgesehen ist, werden derzeit keine Übersichten zu baureifen Grundstücken im Sinne des GdStG n.F. vorgehalten.

Mit freundlichen Grüßen

A. Bausewein