

GRUNDSTEUER C SACHSTAND

TOP 2 des Sitzung des
Ausschusses für Finanzen und Beteiligungen
am 3. Juli 2024

Grundsteuer C

Antrag der CDU vom 26.06.2024

Der Magistrat wird gebeten,

2.) zu berichten

a. auf wie viele Grundstücke mit welcher Gesamtfläche eine Grundsteuer C erhoben werden könnte

Antrag von Bündnis90/Grünen, SPD, Linke und Volt vom 13.09.2023

Der Magistrat wird gebeten,

zunächst nur überschlägig zu ermitteln, welche bzw. wie viele Grundstücke auf der Gemarkung der Landeshauptstadt Wiesbaden unter den Aspekten eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, der Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen sowie einer Stärkung der Innenentwicklung unter die Kriterien des § 13 HGrStG fallen.

Wie viele Grundstücke ?

Mit dem Steuermessbetrag teilt die Finanzverwaltung die „**Art der wirtschaftlichen Einheit**“ mit - unter anderem auch die Kategorie „unbebautes Grundstück“.

Problem:

Über die Baureife eines Grundstücks, die für die Grundsteuer C maßgeblich ist, sagt die Einstufung als „unbebautes Grundstück“ jedoch nichts aus.

Die Frage ob ein Grundstück baureif im Sinne des § 13 HGrStG ist, teilt uns die Finanzverwaltung nicht mit.

Dies zu bestimmen, obliegt der Kommune.

→ Jedes Grundstück muss einzeln geprüft werden!

Wie viele Grundstücke ?

Überschlägiges Ergebnis auf Grundlage von 82.000 Messbescheiden

Entfernung aller Grundstücke der LHW, der ESWE Versorgung für Leitungswege und der DB InfraGO (Schienentrassen)

Entfernung aller Grundstücke mit Messbeträgen unter 100€/Jahr, da vermutlich zu klein für eine Bebauung

Insgesamt 136 Grundstücke in der LHW, die für die Grundsteuer C in Frage kommen könnten, Fläche derzeit noch unbekannt (auch nicht wesentlich für die Frage der Grundsteuer C)

Staffelung der Grundsteuer C

Antrag der CDU vom 26.06.2024

b. für welchen Anteil dieser Grundstücke Baureife bereits seit mehr als drei Jahren besteht

Antrag von Bündnis90/Grünen, SPD, Linke und Volt vom 13.09.2023

Dabei ist auch zu ermitteln, ob die Erhebung der Grundsteuer C auf Grundlage des § 13 (4) HGrStG auf bestimmte Teile des Stadtgebietes beschränkt werden müsste.

Finanzielle Aspekte

Bei den 138 Grundstücken der überschlägigen Recherche würden sich bei dem maximalen 5fachen Hebesatz von dann 3.450% (690,06% neuer Hebesatz $\times 5 = 3.450\%$) ein saldiertes Einnahmepotential von ca. **1,2 Millionen Euro** ergeben. Bei geringeren Hebesätzen entsprechend weniger, ca. 35.000€ pro 100 Hebesatzpunkte (ab 2025, nach Reform).

Es entstehen **Personalmehrbedarfe** für die jährliche Erhebung bei der Stadtplanung, dem Tiefbau und Vermessungsamt sowie dem Kassen- und Steueramt. Diese können noch nicht beziffert werden.

Der Städtetag weist auf das **geringe zu erwartende Steueraufkommen** bei der Erhebung der Grundsteuer C hin.

Lenkungswirkung der Grundsteuer C bleibt abzuwarten, Mehrbelastung pro Grundstück im Durchschnitt 8.700€/Jahr

Organisatorische Aspekte

In den Fachämtern 15 und 21 stehen die notwendigen Personalkapazitäten zur Einrichtung und Testung des notwendigen Fachverfahrens aufgrund der Grundsteuerreform und Einführung der von SAP4/HANA nicht zur Verfügung. Eine Einführung zum 01.01.2025 ist kritisch.