



Gemeinsamer Antrag der Fraktionen von CDU und SPD

Frau Stadtverordnetenvorsteherin
Ingrid Zimmermann
Wilhelm-Leuschner-Str. 75

64347 Griesheim

Gemeinsamer Antrag von CDU und SPD zu Grundsteuer C

27.11.2023

Sehr geehrte Frau Zimmermann,

wir bitten Sie, folgenden Antrag auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung der Stadtverordnetenversammlung zu nehmen.

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen, der Magistrat möge prüfen, ob es sinnvoll ist, für das gesamte Stadtgebiet Griesheims eine sogenannte Grundsteuer C gemäß § 13 Hessisches Grundsteuergesetz zum 1.1.2025 einzuführen.

Dabei ist auf Basis dieses politischen Grundsatzbeschlusses zweistufig vorzugehen. Bis September 2024 soll der Magistrat in einer öffentlichen Ausschusssitzung im WIFI eine Ermittlung der potenziellen städtischen Kosten für die Einführung der Grundsteuer C vorlegen und diese verschiedenen Rechenmodellen je nach Höhe des Hebesatzes bei den Einnahmen gegenüberstellen. Auf Basis dessen soll dann wenn es sich rechnet ein konkreter Hebesatz festgelegt werden und eine Hebesatzsatzung durch den Magistrat erarbeitet werden.

Nachrichtlich: § 13 Hessisches Grundsteuergesetz:

(1) Die Gemeinde kann aus städtebaulichen Gründen baureife Grundstücke als besondere Grundstücksgruppe innerhalb der unbebauten Grundstücke im Sinne des § 246 des Bewertungsgesetzes in der am 24. Dezember 2021 geltenden Fassung bestimmen und hierfür einen gesonderten Hebesatz festsetzen oder mehrere, nach der Dauer der Baureife der Grundstücke abgestufte, gesonderte Hebesätze festsetzen. 2Für die Dauer der Baureife bleiben Zeiträume vor dem 24. Dezember 2021 unberücksichtigt.

(2) Als städtebauliche Gründe im Sinne des Abs. 1 Satz 1 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.

(3) 1Baureife Grundstücke im Sinne des Abs. 1 Satz 1 sind unbebaute Grundstücke nach § 246 des Bewertungsgesetzes in der am 24. Dezember 2021 geltenden Fassung, die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden könnten. 2Eine erforderliche, aber noch nicht erteilte Baugenehmigung sowie zivilrechtliche Gründe, die einer sofortigen Bebauung entgegenstehen, sind unbeachtlich.

(4) 1Die Gemeinde hat den gesonderten Hebesatz oder die gesonderten Hebesätze nach Abs. 1 Satz 1 auf einen bestimmten Gemeindeteil zu beschränken, wenn nur für diesen Gemeindeteil die städtebaulichen Gründe vorliegen. 2Der Gemeindeteil muss mindestens 10 Prozent der Siedlungsfläche des Gemeindegebiets nach der Gemeindestatistik des Hessischen Statistischen Landesamtes umfassen und in ihm müssen mehrere baureife Grundstücke belegen sein.

(5) 1Die genaue Bezeichnung der baureifen Grundstücke, deren Lage sowie das Gemeindegebiet, auf das sich der gesonderte Hebesatz oder die gesonderten Hebesätze beziehen, sind jeweils nach den Verhältnissen zu Beginn eines Kalenderjahres von der Gemeinde zu bestimmen, in einer Karte nachzuweisen und öffentlich bekannt zu geben. 2Die städtebaulichen Erwägungen sind nachvollziehbar darzulegen und die Wahl des Gemeindegebiets, auf das sich der gesonderte Hebesatz oder die gesonderten Hebesätze beziehen sollen, ist zu begründen.

(6) 1Der gesonderte Hebesatz oder die gesonderten Hebesätze nach Abs. 1 Satz 1 müssen höher sein als der einheitliche Hebesatz für die übrigen in der Gemeinde liegenden Grundstücke, dürfen jedoch das Fünffache des einheitlichen Hebesatzes nicht überschreiten. 2Die Gemeinde kann eine Karenzzeit bestimmen, innerhalb der ein gesonderter Hebesatz nach Abs. 1 Satz 1 noch nicht gilt, sondern stattdessen der einheitliche Hebesatz für die übrigen in der Gemeinde liegenden Grundstücke.

Begründung

§ 13 im Hessischen Grundsteuergesetz ermöglicht ab dem 1.1.25 die Einführung einer zusätzlichen Steuerklasse, die sogenannte Grundsteuer C für unbebaute, aber baureife Grundstücke. Damit reagiert der Landesgesetzgeber auf die Lage am Wohn- und Immobilienmarkt. Zunehmend ist es für Städte schwieriger, eine geordnete Nachverdichtung vorzunehmen, weil es einzelne Eigentümer gibt, die lieber ihr baureifes Grundstück unbebaut lassen, um auf in Zukunft steigende Verkaufspreise zu spekulieren. Auf der anderen Seite gibt es aber eine konstant hohe Nachfrage an bezahlbarem Wohnraum auf dem Markt, welcher dann durch Ausweisung neuer Neubaugebiete gedeckt werden muss, wenn eine Innenverdichtung nicht gelingt.

Auch Griesheim gehört bezogen auf das ganze Stadtgebiet zu den Städten, in denen eine hoher Druck auf dem Wohnungsmarkt herrscht. Dies bringt ebenfalls der Landesgesetzgeber zum Ausdruck der Griesheim mittels Verordnung in die Liste der Kommunen aufgenommen hat, in denen die bundesrechtliche Mietpreisbremse gilt. Diese allein reicht jedoch zur Beruhigung des Marktes nicht aus. Es ist vielmehr auch erforderlich, dass weitere Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten errichtet werden, um das Angebot am Markt breiter aufzustellen.

Durch eine im Vergleich zu bebauten oder landwirtschaftlichen Grundstücken deutlich höhere Grundsteuer C kann nun ein gewisser Preisdruck auf Grundstückseigentümer erzeugt werden, der sie im optimalen Fall dazu verleitet, ihr Grundstück zeitnah zu bebauen – oder wenn sie das nicht tun, jedenfalls zu Mehreinnahmen und einer erhöhten Liquidität im angespannten Griesheimer Stadthaushalt führen wird.

Wie man einem Luftbild zb auf google maps unschwer entnehmen kann, gibt es in allen Neubaugebieten, auch welchen die schon seit 20 Jahren oder länger erschlossen sind, noch viele unbebaute Grundstücke und in deutlich geringerem Umfang auch in manchen Bestandsquartieren vereinzelt Brachflächen.

Daher sollten wir sowohl aus Aspekten des Wohnungsmarktes als auch fiskalpolitisch von der Ermächtigung des Landesgesetzgebers Gebrauch machen und eine Grundsteuer C einführen. Ein solcher Beschluss sollte auch Bestandteil eines Haushaltssicherungskonzeptes sein, um damit der Kommunalaufsicht zu signalisieren, wir sind in allen Bereichen bemüht um eine Verbesserung der Finanzsituation!

Mit freundlichen Grüßen

CDU-Fraktion

SPD-Fraktion

gez. Novotny

gez. Schecker