

An den Vorsitzenden der Gemeindevertretung Schöneck
Klaus Ditzel
Rathaus Kilianstädten
Herrnhofstraße 8
61137 Schöneck



Schöneck, den 10.02.2025

Antrag zur Sitzung der Gemeindevertretung am Donnerstag, den 06.03.2025

Gegen die Wohnungsnot: Aktivierung baureifer Grundstücke durch Grundsteuer C

Beschlussvorschlag:

Mit dem Ziel, vorhandene, unbebaute, aber baureife Baugrundstücke zur Linderung der Wohnungsnot zu aktivieren und deshalb ab dem 1.1.2026 eine Grundsteuer C zu erheben, wird der Gemeindevorstand zu Folgendem beauftragt:

1. Erarbeitung einer eigenständigen Hebesatzsatzung, in der der Hebesatz für baureife Grundstücke (Grundsteuer C) auf das Dreifache des aktuellen Hebesatzes für die Grundsteuer B festgesetzt wird.
2. Erarbeitung einer Allgemeinverfügung, in der der erhöhte Bedarf an Wohnungen in Schöneck als Teil des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main als Begründung für die Einführung der Grundsteuer C dargelegt wird.

Begründung:

Mit der Grundsteuerreform hat der Bundesgesetzgeber die neue Möglichkeit geschaffen, ab 2025 eine Grundsteuer C für baureife Grundstücke einzuführen. Die Länder konnten entscheiden, ob und wie sie diese Möglichkeit für ihre Kommunen eröffnen. Das Land Hessen hat davon erfreulicherweise Gebrauch gemacht und dabei die maximale Höhe auf ein Fünffaches des Hebesatzes für die Grundsteuer B festgelegt. Mit dem vorliegenden Vorschlag soll der Hebesatz auf das Dreifache der Grundsteuer B festgesetzt werden, womit der gegebene Spielraum nicht vollständig ausgeschöpft wird.

Die Hebesätze können entweder in der Haushaltssatzung festgesetzt werden oder alternativ in einer eigenständigen Hebesatzsatzung. Da die Grundsteuer C für alle „Neuland“ ist und daher ggf. mit rechtlichen Unsicherheiten zu rechnen ist, empfiehlt der Hessische Städte- und Gemeindebund die Festlegung in einer eigenständigen Satzung, um bei etwaigen Streitigkeiten nicht die gesamte Haushaltssatzung zu gefährden. Um erste Erfahrungen anderer Kommunen abzuwarten, wird mit vorliegendem Antrag zudem die faktische Einführung erst ab dem 1.1.2026 vorgeschlagen.

Im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main herrscht Wohnungsnot. Nicht zuletzt durch das Projekt „Großer Frankfurter Bogen“ bemüht sich die Landesregierung, auch im Speckgürtel Frankfurts Grundstücke und Wohnraum zu mobilisieren. Schöneck liegt im Geltungsbereich dieses Projekts.

Im Juli 2022 wurde im Ausschuss für Bauen, Umwelt, Verkehr, Energie und Klimaschutz von der Verwaltung über die eher vergebliche Mühe bei der Aktivierung von vorhandenen Grundstücken berichtet. Demzufolge waren 201 Baulücken identifiziert worden, 190 Eigentümer*innen wurden angeschrieben, wovon 58 geantwortet hatten, aber nur 14 eine Bebauung geplant hätten.

Hauptziel der Grundsteuer C ist es, einen Anreiz zu setzen, innerorts baureife Grundstücke auch zu bebauen, der Spekulation mit brachliegenden Grundstücken zu begegnen und damit dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Gleichwohl hat die Einführung einer Grundsteuer C auch finanzielle Auswirkungen. Nachfolgende Tabelle zeigt diese beispielsweise aus der Perspektive einer Eigentümerin eines fiktiven Grundstücks von 300 Quadratmetern, das z.B. mit einem Einfamilienhaus von 150 Quadratmetern bebaut werden könnte, auf. Ohne Bebauung würde sich der Steuerbetrag von 103 € auf 309 € erhöhen, mit Bebauung auf 553 €.

Berechnung des Effekts einer Grundsteuer C aus der Perspektive der Grundstückseigentümer

Szenario	Steermessbetrag							Steuer		
	Grundstück			Wohnfläche			Gesamt			
	Größe (qm)	Ansatz: € / qm ¹	Messbetrag	Größe (qm)	Ansatz: € / qm ²	Messbetrag	Messbetrag ³	Art	Hebesatz	Betrag
Status Quo: unbebautes Grundstück, mit Grundsteuer B versteuert	300	0,04 €	12 €	0	0,35 €	0 €	12 €	B	857%	103 €
Steueränderung: Grundstück bleibt unbebaut, wird aber mit Grundsteuer C versteuert	300	0,04 €	12 €	0	0,35 €	0 €	12 €	C	2571%	309 €
Bebauung: Grundstück wird bebaut und wieder mit Grundsteuer B versteuert	300	0,04 €	12 €	150	0,35 €	53 €	65 €	B	857%	553 €

Berechnungsgrundlagen / Annahmen:

¹Ansatz gem. § 5 Abs. 1 HGrStG = 0,04€/qm; Steermesszahl gem. § 6 Abs. 1 HGrStG = 100%

²Ansatz gem. § 5 Abs. 2 HGrStG = 0,50€/qm; Steermesszahl gem. § 6 Abs. 2 HGrStG = 70%

³Faktor = 1 unter Annahme des durchschnittlichen Bodenrichtwerts in Schöneck von 296€/qm

Als gewünschten Nebeneffekt stellt sich aus der Perspektive der Gemeinde angesichts der Haushaltsmisere die Einnahmesituation positiv dar, sogar insbesondere dann, wenn die Grundsteuer C die beabsichtigte Lenkungswirkung entfaltet und für zusätzliche Bebauung sorgt. Drei Szenarien machen dies deutlich.

Berechnung des Effekts einer Grundsteuer C aus der Perspektive der Gemeinde (3 Szenarien)

Szenario	Grundsteuer B	Grundsteuer C	Grundsteuer gesamt	Verbesserung ggü. Status Quo
Status quo: 200 Grundstücke unbebaut, versteuert mit Grundsteuer B	20.600 €		20.600 €	0 €
Steueränderung: 200 Grundstücke unbebaut, versteuert mit Grundsteuer C		61.800 €	61.800 €	+41.200 €
Ausbaustufe 1: 150 Grundstücke unbebaut, versteuert mit Grundsteuer C, 50 Grundstücke bebaut, versteuert mit Grundsteuer B	27.650 €	46.350 €	74.000 €	+53.400 €
Ausbaustufe 2: 100 Grundstücke unbebaut, versteuert mit Grundsteuer C, 100 Grundstücke bebaut, versteuert mit Grundsteuer B	55.300 €	30.900 €	86.200 €	+65.600 €

Den zusätzlichen Einnahmen muss selbstverständlich der entstehende Verwaltungsaufwand gegenübergestellt werden. Dieser kann vom Antragsteller schwer quantifiziert werden. Gleichwohl gehen wir davon aus, dass dieser deutlich unterhalb von 40 T€ liegen sollte, was etwa einer halben Stelle entspräche.

Klassifikation gemäß dem Gemeindevertretungs-Beschluss „Klimaschutz in Schöneck“ vom 25.06.2020

Auswirkungen auf den Klimaschutz

x Ja, positiv

Wenn die gewünschte Lenkungswirkung eintritt, dann werden innerorts Baulücken geschlossen, und damit wird Bauen auf der „Grünen Wiese“ vermieden. Dadurch wird weniger Fläche versiegelt, da innerorts die Erschließung mit Straßen schon gegeben ist. Außerorts müssten ansonsten zusätzlich Erschließungsstraßen gebaut werden. Durch die vermiedene Versiegelung bleibt mehr Versickerungsfläche erhalten, die für die erderhitzungsbedingt vermehrten Starkregenereignisse benötigt wird.

Wolfgang Seifried

Wolfgang Seifried
– Bündnis 90/Die Grünen / Fraktion –