



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

DER OBERBÜRGERMEISTER
WUŠY ŠOLTA

Die Linke
Fraktion der Stadtverordnetenversammlung
Cottbus/Chóšebuz

**GESCHÄFTSBEREICH
FINANZMANAGEMENT,
WIRTSCHAFTS-
ENTWICKLUNG & SOZIALES**

**Anfrage AN – 67/24 der Fraktion Die Linke
zur Stadtverordnetenversammlung am 18.12.2024**

Thema: Prüfung einer Grundsteuer C

Sehr geehrter Herr Neumann,

in Ihrer Anfrage vom 20.11.2024 haben Sie folgende Fragen zur Prüfung einer Grundsteuer C gestellt:

1. Gibt es eine verlässliche Übersicht bzw. eine verlässliche Schätzung der von einer möglichen Grundsteuer C betroffenen Grundstücke im Stadtgebiet?
2. Welche Größenordnung würde die Gesamtfläche ausmachen?
3. Würde sich der Aufwand zur Einführung einer Grundsteuer C im Stadtgebiet lohnen?

Um Ihre Fragen zur Prüfung einer Grundsteuer C zu beantworten, möchte ich zunächst allgemein ausführen:

Mit dem „Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung“ vom 30.11.2019 haben Kommunen ab dem 01.01.2025 die Möglichkeit, einen zusätzlichen (höheren) Hebesatz für baureife Grundstücke zu beschließen und somit die Grundsteuer C einzuführen.

Allerdings ist die Festsetzung eines gesonderten Hebesatzes für baureife Grundstücke entsprechend § 25 Grundsteuergesetz (neue Fassung) an folgende festgelegte Kriterien gebunden:

16. Dezember 2024

Ihr Zeichen:

Aktenzeichen:

Fachbereich Finanzmanagement

Ansprechpartner/-in

Frau Dürrschmidt

Sprechzeiten:

Di 9:00 Uhr - 12:00 Uhr

Do 13:00 Uhr - 18:00 Uhr

Besucheradresse:

Neumarkt 5

Zimmer

03046 Cottbus

T +49 355 612 2261

F +49 355 61213 2204

manja.duerrschmidt@cottbus.de

www.cottbus.de

Konto der Stadtkasse

Sparkasse Spree-Neiße

IBAN:

DE06 1805 0000 3302 0000 21

BIC: WELADED1CBN



- Baureife Grundstücke sind unbebaute Grundstücke entsprechend des Bewertungsgesetzes (§ 246 BewG), die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden könnten.
- Für die Legitimation eines höheren Hebesatzes müssen städtebauliche Gründe vorliegen, z.B.
 - Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohnungen,
 - Deckung eines erhöhten Bedarfs an Arbeitsstätten,
 - Deckung eines erhöhten Bedarfs an Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (wie z.B. Schulen oder Kindertagesstätten)
 - Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen
 - Stärkung der Innenentwicklung

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass Cottbus/Chósebusz gem. Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung keine der 19 Gemeinden im Land Brandenburg mit erhöhtem Wohnungsbedarf (Mietpreisbegrenzungsverordnung) ist.

- Sollten nur für einen bestimmten Gemeindeteil die städtebaulichen Gründe vorliegen, hat die Gemeinde die Festlegung der Grundstücksgruppe der baureifen Grundstücke auf diesen Gemeindeteil zu beschränken. Dann müsste dieser mindestens 10% der Gemeindegebietsfläche ausmachen und mehrere baureife Grundstücke enthalten.

Ihre Fragen beantworte ich wie folgt:

1. In der Stadt Cottbus/Chósebusz gibt es derzeit noch keine abschließende Übersicht zu den notwendigen Grundstücksdaten für eine Erhebung der Grundsteuer C.
Prioritär wird derzeit die Umsetzung der Grundsteuerreform hinsichtlich Grundsteuer A und B bearbeitet.
Für die mögliche Einführung einer Grundsteuer C ist u.a. eine Übersicht über die vom Finanzamt als unbebaut eingestuft Grundstücke notwendig. Wie im letzten Haushalts- und Finanzausschuss ausgeführt, haben wir bisher erst etwa 75% der erwarteten Messbescheide vom Finanzamt geliefert bekommen und unsererseits abschließend bearbeiten können.
Darüber hinaus müssten diese Grundstücke dann hinsichtlich ihrer Zuordnung zu baureifen Grundstücken untersucht werden und städtebauliche Betrachtungen erfolgen.
2. Da noch keine verlässliche Übersicht über die in Frage kommenden Grundstücke vorliegt, kann keine Aussage zu einer Gesamtfläche getroffen werden.
3. Bei einer Einführung einer Grundsteuer C wäre der entstehende Aufwand mit den beabsichtigten städtebaulichen Zielen und haushalterischen Folgen abzuwägen. Das ist gegenwärtig noch nicht einschätzbar. Zudem ist zu betrachten, dass bei einer Einführung einer neuen Steuer aufgrund noch fehlender Rechtsprechung in diesem Bereich ggfs. besondere rechtliche Risiken bestehen, z.B. bei Grundstücken mit rechtlichen oder praktischen Nutzungshindernissen.

Da in der Stadt Cottbus/Chósebuz die vorgeschriebenen Kriterien zur Einführung eines erhöhten Hebesatzes entsprechend §25 Grundsteuergesetz (neue Fassung) noch nicht abschließend geprüft sind, besteht derzeit keine Handlungsermächtigung, um eine Grundsteuer C einzuführen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Markus Niggemann