

Stadt Dömitz
Der Bürgermeister
Rathausplatz
19303 Dömitz

Ergänzungsantrag zur Beschlussvorlage 025/24

Der vorliegende Beschlussvorschlag wird um folgende Punkte ergänzt:

1. Es wird geprüft, ob die Aufnahme einer Härtefallregelung in Bezug auf die Grundsteuererhebung in die Hebesatzsatzung integriert werden kann. Das Ergebnis der Prüfung soll der Stadtvertretung spätestens in ihrer Sitzung im Februar 2025 vorgelegt werden.
2. Die Hebesätze sind im Laufe des Jahres 2025 auf ihre Tauglichkeit zu prüfen und ggf. rückwirkend anzupassen.
3. Prüfauftrag Grundsteuer C
 - a. Die Verwaltung wird beauftragt, die Grundlagen und Voraussetzungen zu prüfen und aufzulisten, die für die Entscheidung bedeutsam sind, um in Dömitz die sog. Grundsteuer C nach dem Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung mit Wirkung zum 01.01.2025 (rückwirkend) einzuführen.
 - b. Die Verwaltung soll mögliche Kriterien entwickeln mit denen die genaue Bezeichnung und die Größe der neu zu steuernden baureifen Grundstücke, sowie deren Lage im Stadtgebiet und Ortsteile konkretisiert werden können.
 - c. Die bei Einführung der Grundsteuer C in einer Allgemeinverfügung festzulegenden städtebaulichen Erwägungen und Kriterien für eine Einstufung sollen dargelegt und die Wahl des Stadtgebietes/der Stadtgebiete, auf das/die sich der gesonderte Hebesatz bzw. unterschiedliche Hebesätze beziehen sollen, erläutert werden.
 - d. Die zu erzielenden Mehreinnahmen sowie die dauerhaft anfallenden Verwaltungskosten sollen überschlägig dargestellt werden.
 - e. Die juristischen Gesichtspunkte (Gleichbehandlung von Grundstückseigentümern, zeitlichen Perspektiven, ab wann nach Festlegung bzw. nach Baureife des Grundstücks die Steuer erhoben werden kann) usw. sind kurz darzulegen.
4. § 3 der Satzung über die Festsetzung der Realsteuer-Hebesätze der Stadt Dömitz für das Haushaltsjahr 2025 (Hebesatzsatzung) erhält einen Absatz 2. Dieser lautet: „Die Hebesatzsatzung gilt hinsichtlich der Grundsteuer längstens bis zum Ende des Hauptfeststellungszeitraumes (bis Ende 2030).“

Begründung:

Nummer 1:

Die Neuregelung der Grundsteuer auf Basis des Bundesmodells führt in zahlreichen Kommunen, auch in der Stadt Dömitz, zu teils erheblichen Mehrbelastungen für Grundstückseigentümer. Vor allem für Ein- und Zweifamilienhäuser, die bislang aufgrund ihrer Lage oder ihres bisherigen Einheitswertes eine verhältnismäßig niedrige Grundsteuer zu entrichten hatten, können die neuen Steuermesszahlen und Hebesätze zu stark gestiegenen Steuerforderungen führen. Diese Mehrbelastung trifft insbesondere Haushalte mit niedrigem bis mittlerem Einkommen und kann in einzelnen Fällen eine unverhältnismäßige Belastung darstellen.

Das Bundesmodell zur Grundsteuerberechnung verwendet dabei pauschalisierte Annahmen und Durchschnittswerte, die in der Praxis oft nicht die tatsächlichen Verhältnisse des Steuerpflichtigen widerspiegeln.

In Berlin wird beispielsweise eine Härtefallgrenze für Haushalte mit einem zu versteuernden Einkommen von bis zu 40.000 Euro angedacht, wenn die Grundsteuer durch die Neuregelung nominal mehr als verdoppelt wird. Das durchschnittliche Bruttojahreseinkommen in Berlin liegt dabei bei etwa 46.500 Euro. Da der Bruttojahresverdienst in Mecklenburg-Vorpommern derzeit bei etwa 36.500 Euro liegt, könnte eine vergleichbare Härtefallgrenze für Haushalte mit einem zu versteuernden Einkommen von bis zu 30.000 Euro gelten. Dies würde Dömitz ermöglichen, soziale Härten in solchen Fällen zu berücksichtigen und sicherzustellen, dass die Neugestaltung der Grundsteuererhebung nicht zu unverhältnismäßigen Belastungen führt.

Nummer 2:

Der Bundesgesetzgeber ermöglicht ausdrücklich die Hebesätze im Laufe des Jahres 2025 zu prüfen und ggf. anzupassen. Bis zum Ende des Jahres 2025 kann auch eine Reduzierung der Hebesätze erfolgen. Durch diesen Ergänzungsantrag wird die Möglichkeit der Anpassung gewahrt.

Nummer 3:

Mit dem Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung wird den Kommunen ab 2025 erstmals ermöglicht, einen erhöhten, einheitlichen Hebesatz auf baureife Grundstücke festzulegen (sogenannte neue Grundsteuer C). Durch diese Änderung soll ein finanzieller Anreiz geschaffen werden, die baureifen Grundstücke einer sachgerechten und sinnvollen Nutzung durch Bebauung zuzuführen und diese damit einem reinen Spekulationsmarkt zu entziehen. Die jeweils örtlich zuständige Gemeinde entscheidet nach pflichtgemäßen Ermessen darüber, ob aus städtebaulichen Gründen eine sog. Grundsteuer C auf baureife Grundstücke erhoben und welche steuerliche Belastung im Rahmen der verfassungsmäßigen Vorgaben den betroffenen Grundstückseigentümern auferlegt werden soll.

Die Stadt Dömitz muss sich nun entscheiden, in welchen Teilen der Stadt und ihrer Ortsteile die genannten städtebaulichen Gründe vorliegen und welche baureifen Grundstücke hier ggf. einbezogen werden könnten.

Die Grundsteuer C ist aus unserer Sicht grds. ein Instrument, mit dem Kommunen für mehr Wohnraum sorgen können. Wenn es in Dömitz zum Beispiel baureife, aber unbebaute Grundstücke und Baulücken in der Innenstadt gibt, könnte die Kommune damit einen Anreiz zur Innenstadtentwicklung schaffen.

Um letztendlich entscheiden zu können, ob diese Steuer in Dömitz eingeführt werden sollte, benötigt die Politik die groben Rahmendaten.

Begründung 4

Dieser Hinweis basiert auf ein Schreiben des Innenministeriums M-V vom 19.12.2023 sowie § 36 GrStG Rz. 1.

Philipp Lübbert
Fraktionsvorsitzender

Torsten Scheper
Fraktionsvorsitzender