

## **Kleine Anfrage**

**der Abgeordneten Maurer (DIE LINKE)**

**und**

**Antwort**

**des Thüringer Finanzministeriums**

## **Reform der Grundsteuer in Thüringen: Grundsteuer Typ C**

Mit der Reform der Grundsteuer können die Kommunen auch wieder die Grundsteuer C einführen. Mit der Grundsteuer C können baureife, aber unbebaute Grundstücke besteuert werden. Damit soll ein Spekulationsschutz etabliert werden und ein Anreiz geschaffen werden, unbebaute Grundstücke schnellstmöglich für die Errichtung von Wohnraum zu nutzen. Für die Wiedereinführung der Grundsteuer C brauchen die Kommunen Planungs- und Rechtssicherheit.

Das **Thüringer Finanzministerium** hat die **Kleine Anfrage 7/5814** vom 15. März 2024 namens der Landesregierung mit Schreiben vom 24. April 2024 beantwortet:

1. Nach welchen Rechtsnormen kann die Grundsteuer C eingeführt werden? Gibt es hierzu Verordnungen des Landes, die das Bundesrecht konkretisieren?

Antwort:

Mit dem Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung ist die Möglichkeit der Erhebung einer Grundsteuer C ab dem 1. Januar 2025 eingeführt worden. Gemäß § 25 Abs. 5 Grundsteuergesetz (GrStG) hat jede Kommune mit der Grundsteuer C die Möglichkeit, einen eigenen Hebesatz für unbebaute, baureife Grundstücke zu bestimmen. Die Grundsteuer C nach § 25 Abs. 5 GrStG gilt für Bundesländer, die keine diesbezügliche Länderöffnungsklausel in Anspruch genommen beziehungsweise kein landeseigenes Grundsteuergesetz mit entsprechenden Regelungen verabschiedet haben.

Es besteht aktuell keine Veranlassung, die bundesgesetzlichen Regelungen des § 25 Abs. 5 GrStG durch Landesverordnungen zu konkretisieren oder gar vom Bundesrecht abweichende Regelungen zu treffen.

2. Welche Bedingungen geben diese Rechtsnormen vor, um die Grundsteuer C einzuführen?

Antwort:

Die Neuregelung des § 25 Abs. 5 GrStG ermöglicht den Gemeinden ein Wahlrecht dergestalt auszuüben, dass diese aus städtebaulichen Gründen baureife Grundstücke als besondere Grundstückshauptgruppe bestimmen und für diese Grundstückshauptgruppe einen gesonderten Hebesatz festzusetzen.

Die konkreten Tatbestandsvoraussetzungen ergeben sich explizit aus § 25 Abs. 5 Satz 1 bis 9 GrStG: Die Gemeinde hat den gesonderten Hebesatz auf einen bestimmten Gemeindeteil zu beschränken, wenn nur für diesen Gemeindeteil die städtebaulichen Gründe vorliegen. Der Gemeindeteil muss mindestens zehn Prozent des Gemeindegebiets umfassen und in dem Gemeindeteil müssen mehrere baureife Grundstücke belegen sein.

Die baureifen Grundstücke, deren Lage und das Gemeindegebiet, auf das sich der gesonderte Hebesatz beziehen soll, sind jeweils nach den Verhältnissen zu Beginn eines Kalenderjahres von der Gemeinde genau zu bezeichnen, in einer Karte nachzuweisen sowie im Wege einer Allgemeinverfügung öffentlich bekannt zu geben. Darüber hinaus sind in der Allgemeinverfügung die städtebaulichen Erwägungen nachvollziehbar darzulegen und die Wahl des Gemeindegebiets, auf das sich der gesonderte Hebesatz beziehen soll, zu begründen.

Als städtebauliche Gründe 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. Welche Merkmale muss das Steuerobjekt aufweisen, damit es mit der Grundsteuer C besteuert werden kann? Welche Rolle spielen dabei die bisherige Nutzung und der jeweilige Bebauungsplan?

Antwort:

Die bisherige Nutzung spielt nur insoweit eine Rolle, als dass sie dazu führt, dass das Grundstück bebaut ist und deshalb kein unbebautes Grundstück im Sinne des § 246 des Bewertungsgesetzes (BewG) vorliegt. Mit der Grundsteuer C sollen Grundstücksspekulationen verhindert und ein Anreiz für die Schaffung von Wohnraum auf baureifen Grundstücken geschaffen werden.

Nach § 25 Abs. 5 Satz 2 bis 4 GrStG kommt die Grundsteuer C für folgende Grundstücke in Betracht:

Es muss sich um baureife Grundstücke, das heißt um unbebaute Grundstücke im Sinne des § 246 BewG, handeln, die etwa nach Lage, Form und Größe sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden können. Eine erforderliche, aber noch nicht erteilte Baugenehmigung sowie zivilrechtliche Gründe, die einer sofortigen Bebauung entgegenstehen, sind unbeachtlich. Nach § 25 Abs. 5 GrStG sind das Vorhandensein eines Bebauungsplans und die Festsetzung als Bauland gerade keine Voraussetzung für eine mögliche Besteuerung. Hierdurch soll die Spekulation auf die Ausweisung als Bauland und die damit verbundene Wertsteigerung eingedämmt werden.

Die Einordnung eines unbebauten Grundstücks als baureifes Grundstück wird nicht im Grundsteuerwertbescheid als Grundlagenbescheid getroffen, sondern ist von der Gemeinde im Rahmen der gesetzlich vorgesehenen öffentlichen Bekanntmachung der Festlegung der baureifen Grundstücke vorzunehmen. Die Baureife schließt die rechtliche Zulässigkeit (gegebenenfalls auch durch Bebauungsplan) und das Vorhandensein der tatsächlichen Voraussetzungen (gesicherte Erschließung) ein.

4. Kann ein Grundstück, das keinem Bebauungsplan unterliegt, auf dem sich aber eine wirtschaftlich nicht nutzbare Immobilie befindet, besteuert werden (bitte die Antwort begründen unter Berücksichtigung der Frage, wann ein Gebäude als nicht nutzbar gilt)?

Antwort:

Grundstücke, auf denen sich wirtschaftlich nicht nutzbare "Immobilien" befinden, unterliegen bereits heute der Grundsteuer B.

Diese Grundstücke können – bei Vorliegen der oben in den Antworten zu Frage 2 und 3 dargestellten Voraussetzungen - einer Besteuerung mit der Grundsteuer C zugeführt werden. Befindet sich auf einem Grundstück ein nicht nutzbares Objekt - ist also die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mehr gegeben, zum Beispiel durch Anordnung der Baubehörde zum Abriss, Trennung der Versorgungsleitungen durch Energie- oder Wasserversorger oder Verfall des Gebäudes -, wird dieses Objekt bewertungsrechtlich als unbebautes Grundstück im Sinne des § 246 BewG qualifiziert.

Taubert  
Ministerin