

# Kampf gegen Wohnungsmangel: Kommt in Peine die neue Grundsteuer C?

Steuer soll **Grundstücks-Spekulationen verteuern** und kommunale Einnahmen erhöhen – Stadt bezweifelt Wirksamkeit

VON JAN TIEMANN

**Peine.** In Städten wie Peine herrscht vielfach erheblicher Wohnungsmangel. Um Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer dazu zu bewegen, auf unbebauten baureifen Grundstücken Wohnraum zu schaffen, hat der Gesetzgeber Kommunen im Rahmen der Grundsteuerreform die Möglichkeit gegeben, ab Januar 2025 neben der Grundsteuer A (Land- und Forstwirtschaft) und Grundsteuer B (Privatgrundstücke) die neue Grundsteuer C einzuführen. Damit sollen Spekulationen verteuert werden und die jeweilige Gemeinde könnte zudem ihre Einnahmen erhöhen. Auf Antrag der Gruppen SPD/Grüne und „Gemeinsam für Peine – CDU, FDP, Volt & Weitling“ hat die Stadtverwaltung die Einführung der Grundsteuer C jetzt überprüft.

„Die Verwaltung hat sich mit der sehr komplexen Sachlage beschäftigt und in einer Verwaltungsvorlage zum einen den Ansatz und die Rahmenbedingungen aufgezeigt, zum anderen eine Abwägung sämtlicher in der Meinungsbildung zu berücksichtigende Aspekte vorgenommen“, erklärt Petra Neumann, Sprecherin der Peiner Stadtverwaltung. Auf dieser Grundlage schlägt sie dem Rat der Stadt Peine vor, auf die Einführung einer Grundsteuer C im Gebiet der Stadt Peine zu verzichten.

Mit einer Einführung der Grundsteuer C sind höhere Einnahmen verbunden. Wegen der fehlenden Berechnungsgrundlagen könne die Höhe zu diesem Zeitpunkt aber nicht beziffert werden, heißt es in der entsprechenden Ratsvorlage. Daher wurde eine fiktive Berechnung mit den Werten für 2024 angestellt, um ansatzweise die Größenordnung zu verdeutlichen.

Im Jahr 2017 wurde in der Abteilung Stadtplanung ein Baulücken- und Leerstandskataster erstellt. Dabei seien etwa 270 Baulücken im Peiner Stadtgebiet und den Ortschaften identifiziert worden. Die fiktive Beispielrechnung hat eine Mehreinnahme je unbebautes Grundstück von 104,97 Euro ergeben, insgesamt also Mehreinnahmen rund 28.342 Euro.

„Inwieweit der Betrag realistisch ist, muss zum jetzigen Zeitpunkt offenbleiben“, erläutert die Stadtverwaltung. Für die Grundstücke würden weder die Messbeträge 2025 noch der aufkommensneutrale Hebesatz für



Im Neubaugebiet am Krankenhaus in Peine wird gebaut: Bei baureifen Grundstücken, auf denen nicht gebaut wird, soll die neue Grundsteuer C den Gemeinden bei der weiteren Baulandmobilisierung helfen.

FOTO: RALF BÜCHLER

2025 zur Verfügung stehen. Für die Grundstücke stehe außerdem nicht fest, ob sie unter die Grundsteuer C fallen würden, da ihre Bebaubarkeit im Einzelfall nicht überprüft wurde. Außerdem wird bezweifelt, dass der jährliche Mehrbetrag von 104,97 Euro pro Grundstück dazu führt, „Spekulationen zu unterbinden oder die Bauwilligkeit in Anbetracht immenser Baukosten zu fördern“.

Die Einführung einer Grundsteuer C ist laut Vorlage aber mit erheblichen Kosten und Arbeitsaufwand verbunden. Für die baurechtlichen Prüfungen wird eine Fachkraft mit der Vergütungsgruppe E 11 zugrunde gelegt (84.500 Euro pro Jahr) und mit der Veranlagung der Grundsteuerfälle sind Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter mit der Vergütungsgruppe E 7 (67.700 Euro) eingesetzt. Die Verwaltung würde mit weiteren Aufgaben belastet, die sie in Zeiten von Fachkräftemangel nicht anforderungsgerecht erledigen könnte. Fazit: „Die Nachteile und rechtlichen Unsicherheiten überwiegen, sodass von der Einführung einer Grundsteuer C abgesehen werden sollte.“

Übrigens: Die Grundsteuer C gab es schon einmal in Deutschland als sogenannte Baulandsteuer. Sie war 1960 eingeführt, aber bereits nach zwei Jahren wieder abgeschafft worden. Mit

ihrer Erhebung waren verfassungsrechtliche Zweifel und eine hohe Streitanzahl verbunden. Ihre fiskalische Bedeutung war eher gering.

2025 tritt die Grundsteuerreform und die damit einhergehende Umstellung der Berechnungsmethode in Kraft. Beim Finanzamt Peine seien rund 42.000 Erklärungen für die Grundsteuer auf den Stichtag 1. Januar 2022 abgegeben worden, etwa 1.900 Erklärungen fehlen noch, erläutert Inka Hamborg, stellvertretende Leiterin des Peiner Finanzamtes. „Durch das Finanzamt Peine wurden etwa 41.500 Grundsteuermessbescheide erlassen, das heißt, für 93 Prozent aller Grundstücke wurden mittlerweile Feststellun-

gen getroffen.“ Die Grundstückseigentümer, die noch keine Erklärung abgegeben haben, erhalten auf Grundlage der im Finanzamt vorhandenen Daten einen Schätzungsbescheid (rund 1.000 bis Mitte März).

Die neue Grundsteuer wird von den Gemeinden erhoben, das Finanzamt ist nur für den Grundsteuermessbetrag zuständig. „In Peine sind bis jetzt 3.500 Einsprüche eingegangen, in einer weit überwiegenden Anzahl werden diese mit Bedenken gegen die Verfassungsmäßigkeit der neuen Grundsteuer begründet“, führt Hamborg aus. „Da es noch keine Entscheidung des Bundesfinanzhofes beziehungsweise des Bundesverfassungsgerichts gibt, können diese Ein-

sprüche im Moment nicht weiter bearbeitet werden.“ Für Beschwerden gegen die Höhe der Grundsteuer, also den Betrag, der an die Gemeinde zu zahlen ist, sei die jeweilige Gemeinde zuständig.

Da seit dem Stichtag 1. Januar 2022 einige Zeit verstrichen ist, haben sich zwischenzeitlich bei einigen Grundstücken zum Beispiel durch Eigentümerwechsel oder Neu- und Anbauten Veränderungen ergeben. „Diese Veränderungen müssen grundsätzlich bis zum 31. März des Folgejahres dem Finanzamt angezeigt werden“, erklärt Hamborg. „Für Änderungen, die in den Jahren 2022 und 2023 eingetreten sind, gibt es eine Fristverlängerung bis zum 31. Dezember 2024.“

## + NOTDIENSTE AM WOCHENENDE+

Alle Angaben ohne Gewähr.

### APOTHEKEN

**PEINE Sonnen-Apotheke** Tel.

(05171) 6840, Bahnhofstr. 24: Sa. 9-9 Uhr

**VÖHRUM Kastanien-Apotheke**

Tel. (05171) 22505, Kirchvorderer Str. 42: So. 9-9 Uhr

**WENDEBURG Apotheke Wende-**

burg Tel. (05303) 2081, Peiner Str. 13: Sa. 9-9 Uhr

### ÄRZTE

**PEINE Allgemeiner Bereitschaftsdienst** telefonische Erreichbarkeit bis zum Folgetag 7 Uhr, Tel. 116117: Sa., So. 8 Uhr

**LEHRTE Kassenärztliche Notfallpraxis im Klinikum** Tel. 116117, Manskestr. 22: Sa., So. 10-14, 17-20 Uhr

### KINDERÄRZTE

**BRAUNSCHWEIG Kinderärztlicher Bereitschaftsdienst im Kli-**

**nikum** Tel. 116117, Salzdahlumer Str. 90: Sa., So. 10-20 Uhr

### ZAHNÄRZTE

**PEINE Zahnärztlicher Notdienst** Tel. (05176) 923399: Sa., So.

### TIERÄRZTE

**EDEMISSEN TÄ Maren Koch** Tel. (05176) 219, Am Raffturm 24: Sa., So.