Landeshauptstadt
Mainz

Antwort zur Anfrage Nr. 0544/2025 der ÖDP-Stadtratsfraktion betreffend
Grundsteuerbescheide in Mainz (ÖDP)

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

Frage 1:
Wie hoch werden die Grundsteuer-B-Einnahmen 2025 sein? Wie hoch waren die Grundsteuer-B-Einnahmen 2024?

Antwort:
Die Grundsteuer B Einnahmen betrugen:
2024 Haushaltsansatz 42,281 Millionen Euro; Ergebnis: 42,027 Millionen Euro
2025 Haushaltsansatz 49,963 Millionen Euro; derzeitiger Stand: 43,715 Millionen Euro; geschätztes Ergebnis: 47,9 Millionen Euro

Die Differenz zwischen dem Haushaltsansatz für 2025 und dem geschätzten neuen Ergebnis liegt daran, dass die durch das Finanzamt übermittelten Grundsteuermessbeträge durch Einsprüche und berichtigende Wertfortschreibungen nach unten angepasst werden. Das sich daraus ergebende geringere Ergebnis war zum Zeitpunkt der Ermittlung des Haushaltsansatzes nicht berechenbar.

Frage 2:
Bei wieviel Grundstücken bzw. wieviel Wohnungen hat sich der Grundsteuerbetrag reduziert? Wo hat sich der Betrag verringert?

Antwort:

Nach dem Stand der eingelesenen Dateien aus dem Elster-Postfach zum Zeitpunkt der Bescheiderstellung am 18.12.2024 hat sich der Grundsteuerbetrag bei 14.263 Grundsteuerobjekten reduziert.
Anzumerken ist, dass noch über 9.000 Datensätze in der Bearbeitung sind, da diese beim Einspielen auf Fehler gelaufen sind. Daher wird sich die genannte Zahl der Grundsteuerobjekte noch verändern. Eine belastbare Aussage, wo sich der Betrag verändert hat, ist deshalb momentan noch nicht möglich.

Frage 3:
Bei wieviel Grundstücken bzw. wieviel Wohnungen hat sich der Grundsteuerbetrag erhöht? Bitte differenzieren Sie bei der Auswertung Erhöhungen bis zu 100% und Erhöhungen über 100%.

Antwort:
Unter Berücksichtigung der Aussagen zur Frage 2 ergeben sich folgende Zahlen:
Erhöhungen bis zu 100 % = 41.397 Grundsteuerobjekte
Erhöhungen über 100 % = 13.544 Grundsteuerobjekte

Frage 4:
Wie viele Widersprüche gegen die Grundsteuer sind bei der Steuerverwaltung bisher eingegangen? Wie viele davon sind aus Sicht der Verwaltung begründet?

Antwort:
Bisher sind 1.620 Widersprüche eingegangen, wovon 900 noch nicht bearbeitet sind. Von den bearbeiteten Widersprüchen wurden ca. 100 Widersprüchen abgeholfen, da für diese neue Messbescheide vorlagen, Eigentumswechsel durchzuführen waren und Aufhebungen durch das Finanzamt nachgereicht wurden. Alle anderen Widersprüche wurden dahingehend bearbeitet, dass eine Abhilfe des Widerspruchs nicht möglich sei. Bis heute liegen 75 Widersprüche vor, die nicht zurückgenommen wurden und die an den Stadtrechtsausschuss zur Entscheidung weitergeleitet werden können. Ein Fall wurde aufgrund der Dringlichkeit bereits an den Stadtrechtsausschuss zur Entscheidung abgegeben.

Frage 5:
Warum wird den Widerspruchsführern ein Vorverfahren verbunden mit einer Kostenfestsetzung angedroht? Welchen Zweck hat dies? Wie hoch ist diese Kostenfestsetzung?

Antwort:
Die maßgebenden Vorschriften für das Widerspruchsverfahren ergeben sich aus der Verwaltungsgerichtsordnung. Hierin heißt es in § 69 „das Vorverfahren beginnt mit Erhebung des Widerspruchs“. Dies folgt aus der Regelung des § 68 VwGO. Dort heißt es „vor Erhebung der richtigen Klage sind Rechtmäßigkeit und Zweckmäßigkeit des Verwaltungsaktes in einem Vorverfahren nachzuprüfen“.
Die in unseren Schreiben genannten Kostenhinweise beziehen sich auf das Widerspruchsverfahren vor dem Stadtrechtsausschuss. Der Stadtrechtsausschuss bekommt Widersprüche dann vorgelegt, wenn dem Widerspruch nicht abgeholfen werden kann. Hierzu nennt die AGVwGO eine Frist von 6 Wochen nach Eingang des Widerspruchs bei der Behörde. Der Stadtrechtssschuss selbst erhebt Verfahrensgebühren, die sich nach dem Streitwert richten. So beträgt beispielsweise bei einem Streitwert bis 200,00 EUR die Gebühr 75,00 EUR. Bei einem Streitwert über 50.000 EUR beträgt nach der aktuellen Gebührentabelle des Stadtrechtsausschusses die Gebühr 1.000 EUR.

Frage 6:
Nach welchen Maßstäben und Kriterien erfolgte die Neufestsetzung der Bodenrichtwerte in Mainz?

a.) in Bezirken mit Grundstücksverkäufen
b.) in Bezirken ohne Grundstücksverkäufe?

Antwort:
Zu a)
Bodenrichtwerte werden bereits seit 1960 auf Grundlage des Baugesetzbuches (§ 196) durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss im zweijährigen Rhythmus beschlossen. Der Gutachterausschuss ist ein ehrenamtliches Kollegialgremium aus Fachleuten der Immobilienbranche, welche vom Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation bestellt werden. Er handelt als Landesbehörde unabhängig und weisungsungebunden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.
Grundlage der Bodenrichtwerte sind i. d. R. die Kaufpreise von unbebauten Grundstücken, welche vom Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle ausgewertet werden. Deren Eignung wird aufwendig geprüft; unter anderem werden die Akten der Bauaufsicht herangezogen, um die künftige Nutzung durch den Käufer feststellen zu können. Ebenso werden die Kaufverträge auf private oder geschäftliche Beziehungen zwischen den Beteiligten überprüft. Die Vertragsbeteiligten handeln dabei nicht immer streng rational, sondern entsprechend ihrer individuellen Wertkriterien, ohne dass deshalb der Kaufvertrag unbrauchbar wird. Des Weiteren werden vorliegende Wertabweichungen zum Bodenrichtwert hinsichtlich unterschiedlicher wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale untersucht.
In Bodenrichtwertzonen, in denen Kauffälle vorliegen, wird nach eingehender Beratung mit den Mitgliederinnnen und Mitgliedern des Gutachterausschusses unter Berücksichtigung ihrer Kenntnisse und Erfahrungen über den örtlichen Grundstücksmarkt der jeweilige Bodenrichtwert über die prozentuale Entwicklung der relativen Kaufpreise zum bisherigen Bodenrichtwert abgeleitet. Die als geeignet eingestuften Kaufpreise stellen in ihrer Summe ein reales Abbild des Grundstücksmarktes dar. In den Bodenrichtwerten sind alle Einflussfaktoren enthalten, welche die Kaufpreise in der jeweiligen Richtwertzone beeinflusst haben.

Zu b)
In Bodenrichtwertzonen, in denen keine geeigneten Kaufpreise vorliegen, erfolgt die Ermittlung der Bodenrichtwerte nach § 14 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung.
Stadtteilbezogen wird zunächst der arithmetische Mittelwert aus den prozentualen Änderungen der Bodenrichtwerte in den Richtwertzonen, in denen geeignete Kaufpreise vorliegen, ermittelt. Im Rahmen einer eingehenden Beratung wird unter Berücksichtigung der Marktkenntnisse und –erfahrungen der Mitglieder:innen und Mitglieder des Gutachterausschusses abgewogen, ob der abgeleitete Mittelwert auf die Richtwertzonen des jeweils zu betrachtenden Stadtteils, in denen keine heranziehbaren Kaufpreise vorliegen, übertragen werden kann.

Liegen im gesamten Stadtteil keine geeigneten Kaufpreise vor, dann erfolgt nach ausführlicher Beratung und sachverständiger Einschätzung i. d. R. die Neufeststellung der Bodenrichtwerte in diesem Bereich über die stadtweit allgemeine abgeleitete prozentuale Änderung der Bodenrichtwerte. Diese ergibt sich als Mittelwert aus den jeweiligen Bodenrichtwertänderungen der Stadtteile mit geeigneten Kaufpreisen.

Mainz, 09.04.2025

gez.

Günter Beck
Bürgermeister