Dezernat IV
Stadtkämmerer André Schellenberg

Postfach 11 10 61
64225 Darmstadt

Wissenschaftsstadt
Darmstadt

Frau
Samantha Härter
Stadtweg 53
64291 Darmstadt

s.haerter@mein.gmx

Stadtkämmerer
André Schellenberg

Neues Rathaus am Luisenplatz
Luisenplatz 5a
64283 Darmstadt
Telefon: 06151 13 – 2313
Telefax: 06151 13 – 3199
E-Mail: stadtkaemmerer@darmstadt.de
Internet: www.darmstadt.de
Datum:
19.07.2022

Kleine Anfrage zum Thema Folgen der Wertsteigerung bei Grundstücken in Darmstadt

Sehr geehrte Frau Stv. Härter,

Ihre Kleine Anfrage vom 07.06.2022 beantworte ich wie folgt:

1) Welche Auswirkungen gibt es für die Grundsteuer, und damit in der Folge für die Mieten?

   Für die Grundsteuer in den Jahren 2022 und 2023 haben weder die vom Gutachterausschuss ermittelten Verkehrswerte noch die Bodenrichtwerte steuerrechtliche Auswirkungen.

2) Welche Auswirkungen gibt es für die Grunderwerbsteuer und damit für die Eigentumsbildung?

   Beim Kauf eines Grundstücks, ob bebaut oder unbebaut, fällt die Grunderwerbsteuer an. Je nach Bundesland beträgt sie zwischen 3,5 und 6,5 Prozent des Kaufpreises, in Hessen beträgt sie 6,0 Prozent.
   Steuerfrei ist der Verkauf unter nahen Angehörigen, die in gerader Linie verwandt sind. Ob die Grunderwerbsteuer Auswirkungen auf die Eigentumsbildung hat, entzieht sich unserer Kenntnis.

3) Führt diese Erhöhung nicht zum Ausschluss junger Familien?

   Bei einem angenommenen Kaufpreis von 300 TEUR fällt in Hessen Grunderwerbsteuer in Höhe von 18 TEUR an, die zusätzlich zu Notar-, Grundbuch-, Maklerkosten zu zahlen ist. Steigen die Grundstückswerte, steigt auch die Grunderwerbsteuer. Ob damit junge Familien ausgeschlossen werden, kann nicht eindeutig beantwortet werden. Auch junge Familien können die erforderlichen Geldbeträge angespart haben.

Mitglied im Erfolgsfaktor Familie Unternehmensnetzwerk

4) Welche Auswirkungen hat die Erhöhung auf die Erbpachtbeträge?

Der Erbbauzins wird zu Beginn des Vertragsverhältnisses festgelegt. Grundlage hierfür ist der zu diesem Zeitpunkt geltende Bodenrichtwert, abzüglich eventuell wertmindernder Faktoren wie beispielsweise Leitungsrechte oder Baulasten.

Zwischen den Parteien wird vereinbart, dass dieser Erbbauzins in einem gewissen Turnus an diverse Indexentwicklungen angepasst wird.

Als Basis für die erstmalige Anpassung gilt der eingangs erwähnte Erbbauzins, als Basis für nachfolgende Änderungen der dann jeweils vorherige (geänderte) Erbbauzins.

Alle Anpassungen beruhen somit auf dem zu Beginn des Erbbaurechtsverhältnisses festgesetzten Bodenwert. Änderungen der Bodenrichtwerte haben daher keine Auswirkungen auf die Höhe des Erbbauzinses.

5) Eine Bremse war eine Erhöhung unter 25% in einem gewissen Zeitraum. Bezieht man den Zeitraum 2018 bis 2020 mit ein so liegt die Erhöhung zwischen 70% und 75%. Ist in diesem Fall der Bauverein mit betroffen? Könnte es dort auch Auswirkungen auf die Mieten geben?

Bislang wirkt sich die Wertsteigerung der Grundstücke nicht auf die Mieter*innen aus. Es handelt sich bisher um eine Einheitswertberechnung, die sich nicht an den aktuellen Grundstückswerten orientiert. Die Auswirkungen eines neuen Modells lassen sich noch nicht abschätzen. Auf die Kaltmiete hätte eine Änderung keine Auswirkungen, ggf. aber auf die Nebenkosten.

Mit freundlichen Grüßen

André Schellenberg
Stadtkämmerer

<u>Verteiler</u>
Büro der Stadtverordnetenversammlung und Gremiendienste
Büro des Oberbürgermeisters
Pressestelle zur Kenntnis
Finanzverwaltung
Rechtsamt
IDA