

Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin

Datum: 02.12.2020

Dezernat: I / Büro der
Stadtvertretung
Bearbeiter/in: Herr Nemitz
Telefon: 545-1021

Informationsvorlage Drucksache Nr.

00478/2020/PE

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

Stadtvertretung

Betreff

Prüfantrag | Einnahmemöglichkeit der Stadt bei dem Verkauf von Bootshäusern prüfen

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung nimmt das Ergebnis zur Kenntnis.

Begründung

Die Stadtvertretung hat in ihrer 12. Sitzung am 28.09.2020 unter TOP 39.4 zu Drucksache 00470/2020 Folgendes beschlossen:

Der Oberbürgermeister wird aufgefordert, bei dem Verkauf von Boots- und Wochenendhäusern auf stadteigenen Flächen Einnahmemöglichkeiten für die Stadt zu prüfen.

Hierzu wird mitgeteilt:

Auf kommunalem Grund und Boden stehen ausschließlich Bootsschuppen, Bootshäuser und Wochenendhäuser (im Folgenden Gebäude), die bereits zu DDR-Zeiten auf damals volkseigenem Grund und Boden errichtet wurden und sich im Eigentum der jeweiligen Erbauer bzw. deren Rechtsnachfolger befinden. Trotz anderer rechtlicher Möglichkeiten, die bei einer ersten Vertragsbeendigung eine Vereinigung von Grundstück und Gebäude ermöglicht hätten, wurde die wirtschaftliche Trennung der Gebäude vom Grundstück beibehalten. Dies ist in der Vermeidung von Aufwand begründet, der durch Entschädigungen, die laufende Unterhaltung, die Erhaltung der Verkehrssicherheit usw. entstanden wäre.

Die Gebäude stehen also im wirtschaftlichen Eigentum der jeweiligen Nutzer mit allen Rechten und Pflichten. Den Kaufpreis für die Gebäude bestimmt der freie Markt, teilweise treffen auch Vereine interne Regelungen über die Vergabe und den Verkauf von Bootshäusern.

Die Bestimmung der Höhe der Nutzungsentgelte erfolgt auf der Basis der Vorlage Drs. Nr:01005/2011 und des in dem Zusammenhang erstellten Gutachtens des Unabhängigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Schwerin. Eine Aktualisierung dieses Gutachtens wurde bereits in Auftrag gegeben, um die Nutzungsentgelte für Bootshausgrundstücke zu überprüfen und auf der Grundlage vergleichbarer Bedingungen gegebenenfalls zu erhöhen.

Hinsichtlich der Erhebung einer Steuer bei Verkäufen von Bootshäusern wird wie folgt Stellung genommen:

1. Steuergegenstand sind gemäß Grundsteuergesetz u.a. die Grundstücke. So gelten auch Bootshäuser als Grundstücke. Sie unterliegen bei steuerlichen Neufestsetzungen regelmäßig einer steuerlichen Bewertung durch das Finanzamt, die sodann in die Veranlagung zur Grundsteuer einfließt.

Mit den Hebesätzen bestimmen die Gemeinden, nach welchen Prozentsätzen die Grundsteuer erhoben wird. Gem. § 25 Abs. 4 GrStG muss der Hebesatz jeweils einheitlich sein

- für die in einer Gemeinde liegenden Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A);
- für die in einer Gemeinde liegenden Grundstücke (Grundsteuer B).

Einzelne Grundstücke gesondert erhöht zu besteuern, ist somit gemäß § 25 Absatz 4 GrStG ausgeschlossen.

2. Durch das Land Mecklenburg-Vorpommern wird bereits auf Grundlage des Kaufpreises die Grunderwerbsteuer erhoben. Das Erheben einer weiteren kommunalen Steuer, die auf den Kaufpreis abstellt, könnte aufgrund einer eventuellen Doppelbesteuerung unzulässig sein.
3. Weitere eventuell bestehende Besteuerungsansätze sind von hier zunächst nicht zu erkennen.

Ziel der Verwaltung ist es nicht an Spekulationen und überhöhten Preisen für Bootshäuser zu partizipieren. Vielmehr sollen solche Rechtsgeschäfte verhindert werden indem mit Vereinen, welche größere Bootshausanlagen bewirtschaften entsprechende Vereinbarungen getroffen werden. Bezüglich der größten Bootshausanlage des Werderwiesen e.V. ist dies bereits geschehen. Verein und ZGM wirken insofern eng zusammen, dass Beteiligte eines Kaufvertrages mit offenbar überhöhten Kaufpreisen keinen Nutzungsvertrag für städtische Grundstücke erhalten. Andere Vereine haben vereinsinterne Regelungen getroffen, um nur Verkäufe auf der Basis von Begutachtungen zu ermöglichen und Preistreibereien zu verhindern.

Der Prüfantrag ist damit abgearbeitet.

über- bzw. außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen im Haushaltsjahr

Mehraufwendungen / Mehrauszahlungen im Produkt: ---

Die Deckung erfolgt durch Mehrerträge / Mehreinzahlungen bzw. Minderaufwendungen / Minderausgaben im Produkt: ---

Die Entscheidung berührt das Haushaltssicherungskonzept:

ja

Darstellung der Auswirkungen:

nein

Anlagen:

keine

gez. Dr. Rico Badenschier
Oberbürgermeister