

BESCHLUSSVORLAGE

für die Sitzung des Gemeinderates vom 13.09.2023

Amt/Sachbearbeiter: Bauamt, Liegenschaften / Frau Schädlich

Datum: 06.09.2023

öffentlich

nichtöffentlich

Tagesordnungspunkt: TOP_12_Beschlussvorlage zur Festlegung des Pachtzinses für Grundstücke, die überwiegend dauerhaft im Besitz des Pächters verbleiben

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Ellefeld beschließt für Grundstücke, welche unmittelbar mit der Nutzung des im Eigentum des Pächters stehenden Grundstückes zusammenhängen, ab dem 01.01.2024 folgenden Pachtzins:

- für bebaute Grundstücke 5 % des aktuellen Bodenrichtwertes
- für unbebaute Grundstücke 3 % des aktuellen Bodenrichtwertes

Die Verwaltung wird beauftragt, die Pachtverträge (BGB) entsprechend auszufertigen. Ab 01.01.2025 werden die Pachtverträge um die jeweilige vom Pächter zu zahlende Grundsteuer ergänzt, die vom Finanzamt für die vorhandene Bebauung angesetzt wird.

Gesetzliche Anzahl der Gemeinderäte: 15 + 1 Anzahl der anwesenden Gemeinderäte:
(16 Sitze, 1 Sitz ist unbesetzt)

Abstimmungsergebnis:

Ja – Stimmen:

Nein – Stimmen:

Enthaltungen:

Aufgrund § 20 SächsGemO befangen:

lt. Beschlussvorschlag

abweichender Beschluss

Bei der Behandlung und Beschlussfassung haben keine Mitglieder des Gemeinderates mitgewirkt, für die nach § 20 SächsGemO ein Mitwirkungsverbot besteht.

J. Kerber
Bürgermeister

Sachbericht:

Pachtzins gilt nicht für:

- Freizeit- und Erholungsgrundstücke bzw. unbebaute und sonstig genutzte Grundstücke,
- Grundstücke, die dem Bundeskleingartengesetz unterliegen,
- Garagengrundstücke und
- landwirtschaftlich genutzte Grundstücke.

Wie in der Gemeinderatssitzung am 21.06.2023 bereits dargelegt und diskutiert, wurde im Rahmen der Grundsteuerreform festgestellt, dass einige Grundstücke der Gemeinde von den angrenzenden Grundstückseigentümern genutzt/überbaut wurden. Bei einigen Grundstücken war ersichtlich, dass diese eigentlich vom Nutzer gekauft werden müssten, da diese für die Nutzung des angrenzenden unabdingbar ist.

Grundstücke, welche unmittelbar mit der Nutzung des im Eigentum des Pächters stehenden Grundstückes zusammenhängen, weisen mehrere der folgenden Eigenschaften auf:

- Lage unmittelbar am Wohn- bzw. Geschäftsgrundstück,
- mit Nutzung des Wohn- bzw. Geschäftsgrundstückes direkt verbunden,
- teilweise über- oder bebaut mit Wohnhaus oder Garage,
- Rückgabe an Gemeinde durch Bebauung nicht möglich,
- Vergabe an Dritte zur Pacht nicht möglich,
- Zuwegung eingeschränkt oder
- Anbindung an öffentliche Verkehrsfläche nur über das Grundstück möglich.

Grundsätzlich ist es möglich, dass die Grundstücke vom Nutzer gekauft werden (wenige Ausnahmen). Dies wird den Nutzern auch angeboten. Da die Gesamtkosten für die Vertragsabwicklung hoch sind (Kaufpreis, Vermessungskosten, Notar- und Grundbuchkosten), wird eingeschätzt, dass nicht jeder Nutzer einem Kaufvertrag zustimmen wird. Um der Nutzung durch einen Vertrag Sicherheit zu geben und aber auch gleichzeitig einen Anreiz zum Kauf des Grundstückes zu setzen, wird für diese Verträge ein anderer Pachtzins angesetzt. Dieser Pachtzins bezieht sich immer auf den jeweiligen, zum Vertragsabschluss aktuellen, Bodenrichtwert.

Wie in der Beschlussfassung ersichtlich, wird auch hier zwischen bebaut und unbebaut unterschieden. Die Eigenschaft „unbebaut“ beschränkt sich hier ausschließlich auf Grundstücke, welche als Zufahrt/Zuwegung zum Grundstück des Nutzers dienen und nur über das Gemeindegrundstück die Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche möglich ist.

Ausnahme ist hier, dass nur die Fläche, welche unter die o. g. Voraussetzungen fällt, mit dem erhöhten Pachtzins berechnet wird. Die Restfläche kann demnach entweder mit dem Pachtzins unbebaut bzw. mit dem Pachtzins für Erholungs- und Freizeitflächen verpachtet werden.

Da die Nutzung der Grundstücke für die angrenzenden Grundstückseigentümer sehr wichtig ist (teilweise mit Wohnhaus überbaut), wird im Vertrag geregelt, dass sich das Pachtverhältnis mit dem Tod des Pächters vererbt.

Ab dem 01.01.2025 gilt die neue Grundsteuerreform. Mit dieser Grundsteuerreform wird der Verpächter (Grundstückseigentümer) zur Zahlung der Grundsteuer veranlagt. Die jeweils zu zahlende Grundsteuer wird mit einem Ergänzungsschreiben zum Pachtvertrag im laufenden Jahr 2025 an die Pächter zugesandt.