

<u>öffentlich</u> Verantwortlich: Fachdienst Grundstücke und Steuern	MITTEILUNGSVORLAGE
---	--

Geschäftszeichen 3-222 Ko	Datum 29.10.2025	MV/2025/109
------------------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Rat der Stadt Wedel	Kenntnisnahme	13.11.2025

**Antwort auf die Anfrage zur Leerstandsteuer aus dem Rat vom
17.07.2025**

Inhalt der Mitteilung:

In der Ratsversammlung vom 17.07.2025 wurde eine Anfrage zur Einführung einer „Leerstandsteuer“ analog einer Abgabe der Stadt Vancouver in Kanada gestellt (siehe Anlage).

Gemäß der Anfrage möge die Verwaltung bitte prüfen, ob eine Steuer auf leerstehende Immobilien mit 2-3% auf den Immobilienwert, für Wedel eine signifikante Einnahmeänderung bringen würden.

Die Verwaltung möchte hiermit darauf antworten:

Die kanadische Stadt Vancouver erhebt auf leerstehende Immobilien eine Steuer in Höhe von 1% des steuerpflichtigen Immobilienwerts. Die Steuerpflicht entsteht für Wohnungen, die mehr als 180 Tage im Jahr weder von den Eigentümern selbst noch von Mietern genutzt werden.

Die wissenschaftlichen Dienste des Bundestages haben sich bereits mit Datum vom 13.09.2018 mit der Einführung einer „Leerstandssteuer“ befasst. Danach kann die Erhebung einer derartigen Steuer grundsätzlich zulässig sein, sofern ihre Ausgestaltung nicht gegen europäisches und nationales Recht verstößt. Die wissenschaftlichen Dienste machten seinerzeit jedoch auch deutlich, dass eine Erhebung einer derartigen Steuer mit einem sehr hohen Vollzugsaufwand für die örtlichen Finanzbehörden verbunden wäre. Eine Kommune, die diese Steuer einführt, muss die Meldepflicht und alle Leerstände im gesamten Ortsgebiet kontrollieren. Da eine Leerstandssteuer die entsprechenden Immobilienwerte als Bemessungsgrundlage erfordern würde, müssten auch diese regelmäßig und nachvollziehbar erhoben werden.

Die Einnahmen aus dieser Steuer lassen sich auch gemäß dem wissenschaftlichen Dienst nicht abschätzen. Die Einnahmen wären abhängig von der örtlichen Leerstandsquote und der Bemessungsgrundlage (u.a. den Immobilienwerten und auch dem Steuersatz). Zudem dürfte die Steuer nur ab einem Leerstand von mehr als einem halben Jahr erhoben werden, da sich gewisse Leerstände in Folge von Mieterwechseln in der Praxis nicht ganz vermeiden lassen. Wie bei allen Abgabearten, die Sanktionsregelungen vorsehen, ist dabei natürlich auch immer mit Steuervermeidungsverhalten zu rechnen.

Die Verwaltung sieht in Wedel aktuell kein signifikantes Leerstandsproblem bei Wohnimmobilien.

Wedel ist als Wohnort immer noch sehr attraktiv. Die Mieten in Wedel sind auf einem hohen Niveau. Praktisch sind Leerstände für den Eigentümer der Immobilien wirtschaftlich unattraktiv.

Jeder Eigentümer würde bei einer vermietbaren Wohnung, die er leer stehen lassen würde, unnötigerweise auf Einnahmen verzichten. Aktuell werden von Eigentümern jährlich auch nur ca. 3 bis 5 Anträge auf Grundsteuererlass mit einem Leerstand begründet.

Gegenwärtig hat keine deutsche Gemeinde bisher die Einführung einer Leerstandsteuer beschlossen. Von allen Wohnungen in Schleswig-Holstein standen laut Zensus 2022 rund 43.241 leer.

Das entspricht einer Leerstandsquote von 2,73 Prozent, wobei davon einige Leerstände wohl auch nur temporär und durch Mieterwechsel bedingt sind.

Personelle Ressourcen zur Einführung und Erhebung einer Leerstandsteuer sind im Fachdienst Grundstücke und Steuern aktuell nicht vorhanden. Gegenwärtig ist eine Stelle im Sachgebiet Steuern und Abgaben unbesetzt. Es ist damit zu rechnen, dass dies aufgrund der Situation am gegenwärtigen Arbeitsmarkt leider auch weiterhin so bleibt.

Die Verwaltung rät von der Einführung einer Leerstandssteuer aus allen oben genannten Gründen ab.

Anlage/n