

Vorlagennummer: FB 22/0057/WP18
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 28.05.2025

Grundsteuer C - Ergänzungsvorlage

Vorlageart: Entscheidungsvorlage
Federführende Dienststelle: FB 22 - Fachbereich Steuern und Kasse
Beteiligte Dienststellen:
Verfasst von:

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
01.07.2025	Finanzausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Finanzausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt von einer Einführung der Grundsteuer C vorerst abzusehen.

Finanzielle Auswirkungen:

	JA	NEIN	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx ff.	Gesamtbedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx ff.	Folge-kosten (alt)	Folge-kosten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Keine

Klimarelevanz:**Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung** (in den freien Feldern ankreuzen)Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering ☐ unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel ☐ 80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß ☐ mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering ☐ unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel ☐ 80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß ☐ mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine **Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen** erfolgt:

- ☐ vollständig
☐ überwiegend (50% - 99%)
☐ teilweise (1% - 49 %)
☐ nicht
☐ nicht bekannt

Erläuterungen:

Aufbauend auf die Vorlage Nr. FB 22/0055/WP18 aus der Sitzung vom Finanzausschuss am 06. Mai 2025 waren Modellrechnungen und weitere Erläuterungen zur Grundsteuer C gewünscht.

Mit Beschluss der Position Grundsteuer C für das Planjahr 2026 war die Erwartung verbunden einen Netto-Ertrag von 500.000,- € durch eine Erhebung einer Grundsteuer C zu erlangen.

Dem gegenüber steht ein qualifiziert geschätzter Verwaltungsaufwand von 200.000,- € pro Jahr und eine Mindereinnahme von 264.000,- € im Bereich der Grundsteuer B, durch die Herausnahme der jeweiligen Grundstücke.

Basierend auf den Zahlen der letzten Vorlage sind dies die 375 nicht städtischen Grundstücke, die aufgrund des Baulandkatasters voraussichtlich zu einer Grundsteuer C herangezogen werden können. Zu beachten ist nach wie vor, dass es sich hierbei um eine grobe Voranalyse der Grundstücke handelt.

Somit ergibt sich folgende Ermittlung eines möglichen Hebesatzes für Grundsteuer C:

Netto-Grundsteueraufkommen für potenziell bebaubare – nicht städtische – Grundstücke	500.000,- €
Qualifiziert geschätzter jährlicher Verwaltungsaufwand	200.000,- €
Herausnahme der potenziell bebaubaren – nicht städtischen – Grundstücke aus Grundsteuer B	264.000,- €

Gesamtbetrag, der mit Grundsteuer C bei den o.g. Grundstücken erbracht werden muss	964.000,-€

Aus diesem Gesamtbetrag ergibt sich bei der Berücksichtigung der o.g. potenziell bebaubaren – nicht städtischen – Grundstücke ein **Hebesatz von 2.330 v.H. für die Grundsteuer C**.

Die Grundsteuerlast für die betroffenen Grundstücke würde sich somit um das 3,5-fache erhöhen.

Zur Verdeutlichung dieser Steuererhöhung wurden aus dem städtischen Baulandkataster Beispielsfälle mit potenziell bebaubaren -nicht städtischen- Grundstücken herausgefiltert und mit dem o.g. Hebesatz dargestellt.

Gemarkung	Fläche (m²)	GrSt B (aktuell)	GrStC	Differenz
Innenstadt	1.789	1.743,47 €	6.377,21 €	4.633,74 €
Innenstadt	3.770	3.674,28 €	13.439,67 €	9.765,39 €
Innenstadt	1.908	1.859,53 €	6.801,74 €	4.942,21 €
Innenstadt	888	865,43 €	3.165,54 €	2.300,11 €
Gesamt	8.355	8.142,71 €	29.784,16 €	21.641,45 €
Brand	800	857,85 €	3.137,81 €	2.279,96 €
Burtscheid	1.204	1.760,16 €	6.438,26 €	4.678,10 €
Eilendorf	1.410	1.099,33 €	4.021,11 €	2.921,78 €
Haaren	800	485,14 €	1.774,53 €	1.289,39 €
Kornelimünster	838	707,77 €	2.588,86 €	1.881,09 €
Laurensberg	1.107	1.498,29 €	5.480,39 €	3.982,11 €
Richterich	778	657,13 €	2.403,63 €	1.746,50 €

Bei der o.g. Filterung für Beispielsfälle aus den potentiell bebaubaren Flächen nach dem städtischen Baulandkataster sind weitere Aspekte aufgefallen, die eine Grundsteuer C Veranlagung bestimmter unbebauter Grundstücke nicht ermöglichen.

1. Das unbebaute separate Grundstück wird als erweiterte Gartenfläche des daneben liegenden Einfamilienhauses genutzt. (siehe Luftbild – Anlage 1) Hierbei handelt es sich um zwei eigenständige und katastermäßig erfasste Grundstücke derselben Eigentumsperson. Im Rahmen der Bewertung der Grundstücke wurden diese beiden eigenständigen Katasterflächen vom Finanzamt als eine wirtschaftliche Einheit und als bebaut bewertet. Somit ist trotz dieses erkennbaren Baulandpotentials eine Veranlagung mit Grundsteuer C rechtlich ausgeschlossen, da gemäß der Abgabenordnung die Bindung an den Grundlagenbescheid gegeben ist.
2. Das unbebaute Grundstück ist in der Straßenflucht eindeutig als Baulücke zu erkennen und somit auch

im städtischen Baulandkataster als Potenzialfläche enthalten. (siehe Luftbild – Anlage 2) Die Bewertung des Grundstückes durch das Finanzamt erfolgte aber als landwirtschaftliche Fläche nach dem Bewertungsgesetz und unterliegt somit der Grundsteuer A. Auch hier gilt für die Stadt die gesetzliche Bindungswirkung des Grundlagenbescheides, so dass eine Veranlagung mit Grundsteuer C rechtlich ausgeschlossen ist.

3. Aus den zusätzlichen 120 Teilflächen im Baulandkataster auch hierzu ein Beispiel. (siehe Luftbild – Anlage 3) Ein großes Grundstück weist im städtischen Baulandkataster noch eine erhebliche Fläche als Baupotential aus. Eine Veranlagung mit Grundsteuer C ist rechtlich ausgeschlossen, da die gesamte Grundstücksfläche aufgrund des bestehenden Wohnhauses vom Finanzamt als bebaut bewertet ist.

Ausschluss der Eigenschaft als unbebautes, sofort bebaubares Grundstück nach baurechtlichen Vorschriften

Von einer Verhinderung der sofortigen Bebaubarkeit eines baureifen Grundstücks wird insbesondere ausgegangen, wenn eines der nachfolgenden Kriterien nachgewiesen wird:

- Baugrundstücke in zweiter Reihe mit nicht gesicherter Erschließung
- Grundstücke im Geltungsbereich einer Satzung, welche die sofortige Bebauung ausschließt
- Grundstücke mit geschützten Biotopen nach dem Landes- und Bundesnaturschutzgesetz
- Grundstücke, welche aufgrund einer artenschutzrechtlichen Regelung nicht sofort bebaut werden können
- Grundstücke mit Waldflächen nach dem Bundeswald- sowie dem Landesforstgesetz NRW
- Grundstücke im Bereich eines Natura-2000-Gebiets welches nach den Maßgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) oder gemäß der Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Union ausgewiesen wurde
- Grundstücke, welche im Geltungsbereich einer Veränderungssperre nach Baugesetzbuch liegen
- Grundstücke für welche ein Bauantrag vorliegt, hier jedoch eine Zurückstellung nach §15 BauGB vorliegt
- Grundstücke, welche aufgrund einer denkmalschutzrechtlichen Regelung nicht sofort bebaut werden können

Das städtische Baulandkataster wurde vorrangig unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Aspekte aufgestellt. Weitere o.g. Ausschlussgründe wurden im Detail noch nicht geprüft und würden somit noch zu einer weiteren Verringerung der Potentialflächen führen.

Neben den Voraussetzungen für ein baureifes Grundstück hat der Gesetzgeber ebenfalls grundsätzliche städtebauliche Gründe für die Einführung der Grundsteuer C aufgestellt.

Gemäß § 25 Absatz V Satz 4 Grundsteuergesetz kommen insbesondere folgende städtebauliche Gründe in Betracht:

- Deckung eines erhöhten Bedarfes an Wohn- und Arbeitsstätten
- Deckung eines erhöhten Bedarfes an Gemeindebedarfs- und Folgeeinrichtungen
- Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen
- Stärkung der Innenentwicklung

Selbst wenn die städtebaulichen Gründe vorliegen würden, so ist die Gemeinde gemäß § 25 Absatz V Satz 5 Grundsteuergesetz dazu verpflichtet, den gesonderten Hebesatz nur auf die Gemeindeteile zu beschränken, in denen die Gründe vorliegen. Der Gemeindeteil muss dabei mindestens 10 Prozent des Gemeindegebietes ausmachen und es müssen mehrere baureife Grundstücke vorhanden sein.

Prüfung von Ausnahmen der Grundsteuer C Veranlagung für Grundstücke, welche mit den Bauarbeiten bereits begonnen haben oder sonstige Ausnahmen aus sozialen Erwägungen:

Gemäß § 25 Absatz V Grundsteuergesetz kann die Gemeinde aus städtebaulichen Gründen baureife Grundstücke als besondere Grundstücksgruppe innerhalb der unbebauten Grundstücke im Sinne des § 246 des Bewertungsgesetzes bestimmen und abweichend von Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 für die Grundstücksgruppe der baureifen Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festsetzen.

Unbebaute Grundstücke gemäß § 246 Bewertungsgesetz sind Grundstücke, auf denen sich keine benutzbaren Gebäude befinden. Die Benutzbarkeit beginnt zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit. Gebäude sind als Bezugsfertig anzusehen, wenn den zukünftigen Bewohnern oder sonstigen vorgesehenen Benutzern die bestimmungsgemäße Gebäudenutzung zugemutet werden kann. Nicht entscheidend für den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit ist die Abnahme durch die Bauaufsichtsbehörde.

Hat eine Gemeinde die Grundstücksgruppe baureifer Grundstücke bestimmt und für die Grundstücksgruppe der baureifen Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festgesetzt, **muss** dieser Hebesatz gemäß § 25 Absatz V letzter Satz Grundsteuergesetz für **alle** in der Gemeinde oder dem Gemeindeteil liegenden baureifen Grundstücke **einheitlich** und höher als der einheitliche Hebesatz für die übrigen in der Gemeinde liegenden Grundstücke sein.

Wenn eine Gemeinde (in NRW) sich dazu entschließt die Grundsteuer C einzuführen, hat sie also keine rechtliche Möglichkeit Ausnahmeregelungen zwecks Vermeidung der Anwendung des erhöhten Hebesatzes für einzelne Gruppen der gemäß obiger Definition baureifen Grundstücke festzulegen.

Nach der bundesgesetzlichen und in NRW anwendbaren Regelung ist somit eine Unterscheidung der zu belastenden Grundstückseigentumsparteien nach „Spekulanten“ und anderen oder der Grundstücke nach Größe und Art der Bebaubarkeit nicht vorgesehen. Auch ist eine zeitliche Befreiung für Grundstücke, welche erst seit kurzer Zeit bebaubar sind nicht darstellbar.

Im Gegensatz hierzu hat die Stadt Hamburg in ihrer Eigenschaft als Stadtstaat die Länderöffnungsklausel des Bewertungsgesetzes dahingehend genutzt, um gerade diese, für NRW-Gemeinden nicht zulässigen Ausnahmen, zu regeln (siehe Anlage 4 – § 5 Absatz II Hamburgisches Grundsteuergesetz vom 24.08.2021).

Anlage/n:

- 1 - Luftbild Anlage 1 (öffentlich)
- 2 - Luftbild Anlage 2 (öffentlich)
- 3 - Luftbild Anlage 3 (öffentlich)
- 4 - §_5_GrStG_Hamburg (öffentlich)