

**Mitteilungsvorlage, DS-Nr. 2022/0339**

öffentlich

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung am:</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	<b>Enth.</b>
Rat	26.04.2022			

**Betreff:** Information zur Grundsteuer C

**Mitteilungstext:**

Im November 2019 wurde das Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung beschlossen. Danach wird § 25 GrStG mit Wirkung vom 01.01.2025 durch untenstehenden Absatz 5 ergänzt. Die Gemeinden erhalten ab dem Kalenderjahr 2025 die Möglichkeit, einen gesonderten Hebesatz für baureife Grundstücke festzulegen (sogenannte Grundsteuer C).

**Auszug aus der ab 01.01.2025 gültigen Fassung § 25 GrStG:**

„(5) Die Gemeinde kann 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. Baureife Grundstücke sind unbebaute Grundstücke im Sinne des § 246 des Bewertungsgesetzes, die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden könnten. Eine erforderliche, aber noch nicht erteilte Baugenehmigung sowie zivilrechtliche Gründe, die einer sofortigen Bebauung entgegenstehen, sind unbeachtlich. Als städtebauliche Gründe kommen insbesondere die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen oder die Stärkung der Innenentwicklung in Betracht. Die Gemeinde hat den gesonderten Hebesatz auf einen bestimmten Gemeindeteil zu beschränken, wenn nur für diesen Gemeindeteil die städtebaulichen Gründe vorliegen. Der Gemeindeteil muss mindestens 10 Prozent des gesamten Gemeindegebiets umfassen und in dem Gemeindeteil müssen mehrere baureife Grundstücke belegen sein. Die genaue Bezeichnung der baureifen Grundstücke, deren Lage sowie das Gemeindegebiet, auf das sich der gesonderte Hebesatz bezieht, sind jeweils nach den Verhältnissen zu Beginn eines Kalenderjahres von der Gemeinde zu bestimmen, in einer Karte nachzuweisen und im Wege einer Allgemeinverfügung öffentlich bekannt zu geben. In der Allgemeinverfügung sind die städtebaulichen Erwägungen nachvollziehbar darzulegen und die Wahl des Gemeindegebiets, auf das sich der gesonderte Hebesatz beziehen soll, zu begründen. Hat eine Gemeinde die Grundstücksgruppe baureifer Grundstücke bestimmt und für die Grundstücksgruppe der baureifen Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festgesetzt, muss dieser Hebesatz 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.“

Ziel der Grundsteuer C ist es, den Kommunen zu ermöglichen, steuerliche Anreize bei der Grundsteuer zu setzen um somit baureife Grundstücke für eine Bebauung, insbesondere die Wohnraumschaffung, zu mobilisieren. Die zuständigen Gemeinden

entscheiden nach pflichtgemäßem Ermessen, ob eine besondere Nachfrage nach Bauland besteht und welche steuerlichen Belastungen den betroffenen Grundstückseigentümern auferlegt werden soll.

Der Gesetzgeber bestimmt in § 25 Abs. 5 GrStG zunächst die Begriffe „baureife Grundstücke“ sowie „städtebauliche Gründe“:

Die Vorschrift konkretisiert die städtebaulichen Gründe durch beispielhafte Nennung von Gründen für die Deckung eines erhöhten Bedarfs an

- Wohn- u. Arbeitsstätten,
- Gemeindebedarf- u. Folgeeinrichtungen,
- Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen,
- Stärkung der Innenentwicklung.

Zudem werden baureife Grundstücke definiert als

- unbebaute Grundstücke i.S.v. § 246 BewG,

#### § 246

##### **Begriff der unbebauten Grundstücke**

- (1) Unbebaute Grundstücke 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.

- welche nach Lage, Form und Größe und ihrem tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden könnten.
- Eine erforderliche, aber noch nicht erteilte Baugenehmigung sowie zivilrechtliche Gründe, die einer solchen Bebauung entgegenstehen, bleiben bei der Beurteilung der Baureife eines Grundstücks außer Betracht.

Des Weiteren regelt § 25 Abs.5 GrStG das Verfahren zur Umsetzung der Einführung einer Grundsteuer C innerhalb der Gemeinde:

Die Gemeinde muss zunächst das **Vorliegen städtebaulicher Gründe feststellen** und begründen. Die beispielhafte Aufzählung städtebaulicher Gründe im Gesetz kann der Gemeinde dabei als Orientierungshilfe dienen.

In einem weiteren Schritt sind der Verlauf der Grenzen sowie die Größe der Gebiete zu ermitteln, innerhalb derer die städtebaulichen Gründe vorliegen. Sofern die städtebaulichen Gründe nicht das gesamte Gemeindegebiet erfassen, sondern sich nur auf bestimmte Gemeindeteile beschränken, so müssen diese Gemeindeteile zur Festsetzung eines erhöhten Hebesatzes mindestens 10 Prozent des gesamten Gemeindegebiets umfassen.

Gleichzeitig sind die **baureifen Grundstücke sowie deren Lage im Gemeindegebiet zu ermitteln**. § 25 Abs. 5 GrStG schreibt vor, dass in den Gemeindeteilen, in denen die städtebaulichen Voraussetzungen erfüllt sind, zusätzlich mehrere baureife Grundstücke liegen müssen.

Die Gemeinde bestimmt zudem den **gesonderten Hebesatz**. Dieser ist auf die zuvor ermittelten Gemeindeteile zu beschränken, sofern die zuvor dargelegten städtebaulichen Gründe nur für diesen Gemeindeteil vorliegen.

Ferner ist zu beachten, dass der gesonderte Hebesatz für alle in der Gemeinde oder

dem Gemeindeteil liegenden baureifen Grundstücke einheitlich und höher als der Hebesatz für die übrigen in der Gemeinde liegenden Grundstücke sein muss.

Als weiterer Verfahrensschritt sind in einer **Karte** jeweils nach den Verhältnissen zu Beginn eines Kalenderjahres nachzuweisen

- die genaue Bezeichnung der baureifen Grundstücke,
- deren Lage sowie
- das Gemeindegebiet, auf das sich der gesonderte Hebesatz bezieht.

Anschließend erfolgt die öffentliche Bekanntgabe der vorstehenden Daten in Form einer **Allgemeinverfügung** mit nachvollziehbarer Darlegung und Begründung

- der städtebaulichen Erwägungen sowie
- der Wahl des betroffenen Gemeindegebiets.

Abschließend setzt die Gemeinde nach den Regelungen der §§ 25, 27 GrStG mit **Steuerbescheid** fest:

Steuermessbetrag x gesonderter Hebesatz nach § 25 Abs. 5 GrStG = Grundsteuer C

Die neue Grundsteuer C ist nur ein von mehreren Instrumenten, die der Gesetzgeber den Gemeinden im Rahmen der Grundsteuerreform zur Mobilisierung von Bauland zu Wohnwecken an die Hand gegeben hat. Das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14. Juni 2021 verfolgt ebenfalls das Ziel, eine schnellere Aktivierung von Bauland zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum zu ermöglichen. Zu diesem Zweck wurden die bereits bestehenden gemeindlichen Handlungsinstrumente zur Baulandmobilisierung erweitert und planungsrechtliche Erleichterungen für Wohnbauentwicklungen eingeführt.

Die Verwaltung wird bis Ende 2023 einen Vorschlag zur Umsetzung vorlegen.

In Vertretung

---

Tanja Gaspers  
Erste Beigeordnete