



ÖFFENTLICH

DN.: 2025/0149 vom 29.07.2025

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Stadtrat	18.12.2025	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB		

Beratungsgegenstand

Grundsteuer C
hier: Prüfung zur Einführung der Grundsteuer C

Beschlussvorschlag:

Die Einführung der Grundsteuer C wird zunächst zurückgestellt. Sobald weitere Erfahrungen, und im Idealfall Entscheidungen der Gerichte, hierzu vorliegen, wird die Verwaltung den Haupt- und Finanzausschuss und den Rat informieren und spätestens zu den Haushaltsplanberatungen für das Jahr 2027 erneut berichten.

Sachdarstellung:

1. Einführung

Die CDU-Fraktion hat im Rahmen der Haushaltsplanberatungen für das Jahr 2025 beantragt, die Voraussetzungen für die Einführung einer Grundsteuer C zu schaffen bzw. die Einführung zu prüfen. Der Rat hat die Verwaltung daraufhin im Sinne des CDU-Antrags beauftragt, die Einführung zu prüfen.

2. Allgemeines

Mit dem Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung vom 30.11.2019 wurden den Städten und Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, gemäß § 25 Abs. 4 und 5 Grundsteuergesetz (GrStG) neben der gängigen Grundsteuer A (Land- und Forstwirtschaft) und der Grundsteuer B (bebaute und unbebaute Grundstücke) einen erhöhten Hebesatz für sogenannte baureife Grundstücke, die nicht bebaut sind, festzulegen. Baureife Grundstücke sind Grundstücke, die grundsätzlich sofort bebaut werden könnten. Es reicht außerdem aus, wenn die Flächen grundsätzlich erschlossen werden können. Auf das tatsächliche Bestehen von Erschließungsanlagen kommt es im Einzelfall nicht an. Es existiert entweder ein gültiger Bebauungsplan oder eine Baugenehmigung könnte grundsätzlich im Rahmen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt werden. Weiterhin dürfen keine rechtlichen oder tatsächlichen Hindernisse, wie zum Beispiel Altlasten, belastende Dienstbarkeiten oder ähnliche Bauhemmnisse, vorliegen.

3. Ziele bzw. Zweck der Grundsteuer C

Grundsätzliches Ziel der Einführung eines erhöhten Grundsteuerhebesatzes für baureife Grundstücke ist es, einen zusätzlichen Anreiz zur Bebauung der Grundstücke zu schaffen bzw. dessen Bebauung zu mobilisieren. Zudem ist die Einführung der Grundsteuer C ein legitimes Mittel, im Rahmen der Stadtentwicklung die Nachverdichtung zu fördern. Und das stellt auf der Grundlage der maßvollen Nachverdichtung ein großes Ziel des Rates der Stadt Ochtrup dar.

Gleichzeitig erhofft sich der Gesetzgeber durch die Einführung der Grundsteuer C, dass baureife Grundstücke nicht als Spekulationsobjekte erworben werden und somit einer zeitnahen Bebauung entzogen werden.

4. Definition von baureifen Grundstücken

Gemäß § 25 Abs. 5 GrStG handelt es sich bei baureifen Grundstücken um unbebaute Grundstücke i.S.d. § 246 Bewertungsgesetz (BewG), die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden könnten.

Eine Mindestgröße von baureifen Grundstücken wird im Gesetz nicht normiert und kann auch nicht abstrakt (zum Beispiel über eine Allgemeinverfügung) bestimmt werden. Maßgeblich ist, dass für die zulässigen Nutzungsarten eine ausreichende bebaubare Fläche vorhanden ist.

Beispiel:

Auch bei einer geringen Grundstücksbreite kommt zum Beispiel nach den bauordnungs- und baurechtlichen Vorgaben die Errichtung eines Tiny-Houses in Betracht und dann kann grundsätzlich die Festsetzung der Grundsteuer C Anwendung finden.

Die Bebauung eines Grundstücks mit Nicht-Wohngebäuden schließt die Anwendung der Grundsteuer C in der Regel aus. Auch die Errichtung von Nebengebäuden, wie zum Beispiel Garagen, dürften nach den rechtlichen Regelungen einer Festsetzung der Grundsteuer C entgegenstehen.

Anders verhält es sich bei sehr großen Grundstücken, auf denen trotz vorhandener Nebengebäude relevante überbaubare Flächen verbleiben. Die Errichtung von kleineren Nebenanlagen dürfte die Anwendung der Grundsteuer C vom Grundsatz her nicht ausschließen. Auch sogenannte „Schrottimmobilien“, also Gebäude, die seit langer Zeit ungenutzt und entsprechend verfallen sind, könnten unter die Besteuerung der Grundsteuer C fallen, sofern diese durch das Finanzamt entsprechend als unbebautes Grundstück bewertet sind.

In der Praxis werden die Anwendung und Durchsetzung einer erhöhten Steuer erfahrungsgemäß zu langwierigen Diskussionen und Verfahren führen. Diese Beispiele und auch eine außerhalb des Baurechts vorgenommene Bewertung durch das Finanzamt sind i.d.R. nicht eindeutig.

5. Voraussetzungen für die Einführung einer Grundsteuer C

a) Satzung

Die Städte und Gemeinden erlassen, ähnlich wie es bei der Grundsteuer A und der Grundsteuer B der Fall ist, entsprechende satzungsrechtliche Grundlagen, in der ein gesonderter Hebesatz festgelegt wird.

Dieser gesonderte Hebesatz muss höher sein, als der Hebesatz für die übrigen in der Stadt liegenden Grundstücke. Grenzen in der Höhe des Hebesatzes liegen nur in der Form vor, dass Steuern nicht willkürlich erhöht werden und diese keine sogenannte „erdrosselnde“ Wirkung haben dürfen.

Der Gesetzgeber gibt nicht vor, dass eine gesonderte Hebesatzsatzung erlassen werden muss. Das heißt, dass die Regelungen für eine mögliche Grundsteuer C auch in der Hebesatzsatzung mit aufgenommen werden könnten, wie es derzeit für die Grundsteuer A und B sowie für die Gewerbesteuer der Fall ist.

b) Begründung der Satzung

Da bei der Grundsteuer C - anders als bei der Grundsteuer A und B - die Kommune die Kriterien zur Besteuerung selber festlegen muss, müssen diese in einer rechtskonformen Allgemeinverfügung geregelt werden, die jährlich erneut bekanntgemacht werden muss. Bestandteil müssen unter anderem Regelungen/Definitionen zur Baureife der Grundstücke sein. Weiterhin müssen die Katasterdaten der betroffenen Grundstücke bezeichnet werden. Die Höhe des erhöhten Hebesatzes muss ebenfalls begründet werden. Abschließend müssten die verfolgten städtebaulichen Ziele (z.B. Ziel der Nachverdichtung) genannt werden.

6. Mögliche Probleme bei der Umsetzung

Zwar ist in der Theorie eine Definition der baureifen Grundstücke recht eindeutig. In der Praxis ergeben sich hier aber oft Schwierigkeiten. Beispielsweise gibt es Flächen, die grundsätzlich mit der Grundsteuer C besteuert werden könnten, diese sind aber bereits als Gärten eingebunden oder werden als Wiese für Nutztiere oder als Spielplatz für Kinder genutzt. Aus diesem Grund hat die Stadt Ochtrup ausschließlich komplett unbebaute Grundstücke, die eine eigene Parzelle bzw. ein eigenes Flurstück darstellen, in die Betrachtung mitaufgenommen (nähere Ausführungen finden sich weiter unten in der Vorlage). Weiterhin liegt das Prozessrisiko, zwar ähnlich wie bei der Grundsteuer A und B, bei der Kommune, aber aufgrund der zusätzlichen Regelung durch die Allgemeinverfügung ist dieses möglicherweise erhöht.

7. Einschätzungen des Städte- und Gemeindebundes

Auch der Städte- und Gemeindebund verweist auf ein erhöhtes Prozessrisiko, da schlichtweg durch die Einführung einer weiteren Steuer Steuerpflichtige belastet werden. Inwiefern Spekulationskäufe verhindert werden können, ist ohnehin fraglich.

Für echte Spekulanten wird auch der erhöhte Grundsteuer C-Hebesatz voraussichtlich zu niedrig sein. Sogenannte Enkel-Grundstücke, also Grundstücke, die zu einem späteren Zeitpunkt auf Kinder oder Enkelkinder übertragen werden sollen, müssen möglicherweise aufgrund der zu hohen finanziellen Belastung durch die Eigentümer veräußert werden. Die Erwerber/innen wiederum, die sich die Grundsteuer C leisten können, werden weiterhin auf Wertsteigerungen spekulieren. Eine der Zielsetzungen der

Grundsteuer C, die zeitnahe Bebauung der Grundstücke und somit eine Nachverdichtung, könnte somit verfehlt werden. Insbesondere der Verwaltungsaufwand ist gerade in den ersten Jahren recht hoch. Allerdings dürfte sich dieser in den Folgejahren wieder mindern.

8. Aktuelle Ermittlungen und Feststellungen zu einer möglichen Grundsteuer C in Ochtrup

Die Verwaltung hat alle unbebauten Grundstücke in Ochtrup sowie in den Ortsteilen Langenhorst und Welbergen, die ein eigenes Flurstück (Buchgrundstück) darstellen, betrachtet.

Darüber hinaus gibt es noch große Grundstücke (tlw. über 5.000 m²), die trotz ihrer Lage im Innenbereich und der Vermutung einer Steuerpflicht zur Grundsteuer C nicht bebaubar sind und damit in der Folge auch nicht zur Grundsteuer C veranlagt werden können. In den allermeisten Fällen werden diese Grundstücke landwirtschaftlich genutzt und zur Grundsteuer A veranlagt. Die landwirtschaftliche Nutzung bedeutet nicht automatisch, dass der Eigentümer aktiver Landwirt ist. Nach überschlägiger Betrachtung befinden sich die Mehrheit dieser Grundstücke im Eigentum von Nicht-Landwirten (z.B. durch Erbschaft) und werden lediglich verpachtet.

Im Ergebnis und zur Erlangung einer gewissen Gerechtigkeit in der Grundsteuerveranlagung ist das bedauerlich, aber auch nicht ohne Weiteres zu ändern. Allenfalls die Aufstellung entsprechender Bauleitpläne könnte hier Abhilfe schaffen und wird sicherlich in der Kommunikation mit den Grundstückseigentümern zu weiteren Problemen führen.

Die Verwaltung hat Grundstücke ermittelt, die überprüft werden müssen, ob sie selbständig erschlossen und bebaubar sind und für die Veranlagung zur Grundsteuer C in Frage kommen.

Auch wenn die finanziellen Auswirkungen der Einführung der Grundsteuer C nicht relevant sind, waren sie bei der Beantragung durch die CDU-Fraktion insofern von Relevanz, dass der Verwaltungsaufwand in einem adäquaten Verhältnis zu einer möglichen Steuermehreinnahme stehen sollte.

Bei einem z.B. 600 m² großen unbebauten Grundstück mit einem Messbetrag von 40 € und dem Hebesatz von 775 v.H. für unbebaute Grundstücke beträgt die Grundsteuer 310,00 €/Jahr. Mit der Einführung der Grundsteuer C und einem Hebesatz von 2.500 v.H. würde der Messbetrag 1.000 € betragen und die Steuermehreinnahme 690,00 €. Bei geschätzt 150 unbebauten Grundstücken in Ochtrup würde die Steuermehreinnahme dann insgesamt bei 103.500 € liegen.

Aus Sicht der Verwaltung sollte allerdings das erhöhte Risiko der Veranlagung zur Grundsteuer C nicht unberücksichtigt belassen werden. Wie bereits zuvor ausgeführt, besteht ein beträchtliches Prozessrisiko. Auch Definitionsfragen können zu einer Nichtveranlagung führen. Daher sollte lediglich ein Anteil von 50 % bis 75 % der erwarteten Einnahmen aus der Grundsteuer C zur Reduzierung der Grundsteuer B verwandt werden. Damit wäre zumindest in einem geringen Maße sichergestellt, dass aufgrund von verwaltungsgerichtlichen Verfahren im Ergebnis die Summe der Grundsteuer B und Grundsteuer C nicht erheblich unter der Steuersumme der Grundsteuer B liegt.

Auch bei einer vollen Berücksichtigung der Steuermehreinnahmen aus der Grundsteuer C läge die Entlastung im Bereich von etwa 2,5 % und bei 75 % bei etwa 1,9 % und stellt aus Sicht der Verwaltung keine nennenswerte Entlastung der Steuerpflichtigen dar.

Aufgrund der Erfahrungen bei der Umsetzung der Grundsteuer C in anderen Kommunen und den möglichen Risiken, schlägt die Verwaltung vor, zunächst die Überprüfung der Einführung der Grundsteuer C zurückzustellen, bis weitere Erfahrungen und im Idealfall, Entscheidungen der Gerichte hierzu vorliegen.

Zum besseren Verständnis der komplexen Thematik wird die Handreichung des Deutschen Städte- und Gemeindebundes zur Grundsteuer C der Vorlage im Ratsinformationssystem beigelegt.

Umweltrelevanz/Generationengerechtigkeit

Entfällt.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Aktuell keine haushaltsrechtlichen Auswirkungen

Im Auftrage:

Roland Frenkert