

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Finanzwirtschaft	Datum: 16.05.2025	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 5.2	Bezeichnung der Vorlage: Einführung einer Grundsteuer C		Datum: 26.05.2025
Vorlage-Nr: VO/0253/24			Bürgermeister: Gez. Pape
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	01.07.2025	Haupt- und Finanzausschuss (HFA)	
Ö	08.07.2025	Rat der Stadt Wegberg	

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 18.03.2024 hat die Fraktion Freie Wähler Wegberg einen Antrag nach § 2 der Geschäftsordnung des Rates und seiner Ausschüsse zur Einführung der Grundsteuer C ab dem 01.01.2025 gestellt:

1. Die Stadt Wegberg führt ab dem 01.01.2025 eine Grundsteuer C nach Grundsteuergesetz ein. Der Hebesatz wird nach Beratung im Fachausschuss festgelegt, sollte aber mindestens 50% über der Grundsteuer B liegen.
2. Die Verwaltung zeigt auf, wieviel unbebaute Grundstücke in der Stadt Wegberg baureif sind, aufgeschlüsselt auch nach Ortschaften.

Die Verwaltung hatte mit Beratungsvorlage VO/0057/24 in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses bereits eine erste Einschätzung zur Thematik abgegeben, jedoch empfohlen, zunächst die Ergebnisse einer Arbeitshilfe des Städte- und Gemeindebundes abzuwarten. Diese Arbeitshilfe liegt nun in Form der „Handreichung zur Grundsteuer C“ des Städte- und Gemeindebundes und der Fachanwaltskanzlei Redeker/Sellner/Dahs aus Berlin vor. Diese Beratungsvorlage der Finanzwirtschaft behandelt Ziffer 1 des o.g. Antrages:

Mit dem „Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung“ vom 30.11.2019 ist nach § 25 Abs. 4 und 5 Grundsteuergesetz (GrStG) die Möglichkeit eröffnet worden, ab dem Jahr 2025 einen gesonderten (höheren) Hebesatz für baureife Grundstücke festzusetzen. Dies soll einen zusätzlichen Anreiz zur Bebauung dieser Grundstücke schaffen, um bestimmte zuvor ermittelte städtebauliche Ziele zu erreichen. Die Festsetzung der Grundsteuer C würde die vorherige Festsetzung eines einheitlichen Hebesatzes in einer Satzung sowie den Erlass einer Allgemeinverfügung, in der insbesondere die betroffenen baureifen Grundstücke und deren Lage bezeichnet werden, voraussetzen.

Dabei ist der Inhalt der Allgemeinverfügung in § 25 Abs.5 GrStG klar umrissen:

Räumlicher Geltungsbereich:

Festlegung für das gesamte Gemeindegebiet oder nur für einen Teil, bei einer Beschränkung auf Teilgebiete müssen diese mindestens 10 % des gesamten Gemeindegebietes umfassen und Teilgebiete müssten anhand des tatsächlichen Bebauungszusammenhangs, anhand von Baugebieten, wichtigen Verkehrsachsen oder markanter topografischer Trennlinien festgelegt werden.

Städtebauliche Gründe:

Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohnungen, Arbeitsstätten, Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen, Stärkung der Innenentwicklung sowie weitere Gründe nach § 1 Abs.5 und 6 BauGB. Die städtebaulichen Ziele müssen durch Neubebauung erreichbar sein, sonst ist eine ausreichende Begründung für einen gesonderten Hebesatz nicht gegeben. Das Vorliegen der städtebaulichen Gründe wäre in der Allgemeinverfügung darzulegen und zu begründen.

Genauere Bezeichnung der baureifen Grundstücke:

Genauere Bezeichnung der baureifen Grundstücke und genaues Dokumentieren der Lage in einer Karte (als Teil der Allgemeinverfügung) erforderlich.

Jährliche Aktualisierung:

Da nach dem Gesetz jeweils die Verhältnisse zu Beginn eines Kalenderjahres maßgeblich sind, wäre die Allgemeinverfügung jährlich zu aktualisieren.

Die Vorgaben, die im Rahmen der Allgemeinverfügung umzusetzen sind, greifen im Wesentlichen baurechtliche Fragestellungen auf. Dabei kommt der rechtlichen Richtigkeit der Allgemeinverfügung eine enorme Bedeutung zu: Die jährlich zu aktualisierende Allgemeinverfügung stellt den „Grundlagenbescheid“ dar auf dem die weitere Festsetzung der Grundsteuer C aufbaut. Kann die Allgemeinverfügung nicht rechtssicher aufgestellt werden oder wird diese, was zu erwarten ist, rechtlich angegriffen, wirkt sich dies unmittelbar auf die Folgebescheide aus. Dabei wären alle Fallgestaltungen der Grundsteuer C der Grundsteuer B entzogen, was Ertragsausfälle zur Folge haben könnte. Die Allgemeinverfügung kann daher nicht mit der Begrifflichkeit eines „Baulückenkatasters“ gleichgesetzt werden. Aktuell gibt es in der Stadt ca. 470 Baulücken.

Darüber hinaus ist unklar, ob mit der Einführung der Grundsteuer C die Lenkungsziele erreicht werden könnten, die der Gesetzgeber mit der Schaffung beabsichtigt hat:

Mit der Einführung der Grundsteuer C sollen u.a. Spekulationsgewinne begrenzt werden. Hier besteht jedoch die Gefahr, dass eben nicht Grundstücksspekulanten getroffen werden, sondern dass Grundstücke von Privatpersonen (z.B. sog. Enkel-Grundstücke) wegen der höheren Steuerlast gerade von Privatpersonen an Grundstücksspekulanten veräußert werden könnten. Zu einer Förderung der Erreichung der städtebaulichen Ziele und letztlich einer Bebauung der Grundstücke würde dies nicht führen.

Die Einführung würde indirekt zu höheren Baunebenkosten führen, wenn z.B. junge Familien, die ein Grundstück mit dem klaren Ziel der Bebauung erworben haben, nun bis zur Fertigstellung des Baus eine erhöhte Grundsteuer C zahlen müssten. Dies könnte sich nicht nur kontraproduktiv auf gesamtstädtische Ziele auswirken, sondern auch die Ertragssituation negativ beeinflussen.

Ebenso wird der Verwaltungsaufwand für die Einführung einer Grundsteuer C gerade in den ersten Jahren als sehr hoch eingestuft. Darüber hinaus wäre vermehrt mit Rechtsmittelverfahren gegen die Einbeziehung von Grundstücken in die Allgemeinverfügung zu rechnen.

Der Städte- und Gemeindebund hatte kürzlich eine Blitzumfrage zur Umsetzung der Grundsteuerreform durchgeführt. Die o.g. Gründe erklären, dass von den 290 teilnehmenden Kommunen nur 4 Kommunen die Option der Einführung der Grundsteuer C in Erwägung gezogen hatten.

Daher schlägt die Verwaltung vor, weiterhin auf die Einführung einer Grundsteuer C zu verzichten und Ziffer 1 des Antrages der Fraktion Freie Wähler vom 18.03.2024 abzulehnen. Gleichwohl soll die Entwicklung weiter beobachtet werden.

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat:

Der Rat beschließt, Ziffer 1 des Antrages der Fraktion Freie Wähler vom 18.03.2024 zur Einführung der Grundsteuer C ab dem 01.01.2025 abzulehnen.

Die Verwaltung wird dem zuständigen Fachausschuss regelmäßig über die rechtliche Situation der Grundsteuer C berichten. Sobald Rechtssicherheit vorliegt, beraten Politik und Verwaltung darüber, ob und wie die Einführung der Grundsteuer C erfolgen kann.

Kosten und Finanzierung:

Keine

Alternativen:

Keine

Anlage:

Antrag der Fraktion Freie Wähler Wegberg vom 18.03.2024

Unterschrift d. federführenden Fachbereichsleiters/Dezernenten		Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten	
Gez. Wilkens-Mathar	Kämmerer + FBL 203	Gez. Bieker	FBL 301
Gez. Karneth	Erste Beigeordnete	Gez. Neudek	Technische Beigeordnete