



Gemeinde Niederkrüchten  
Der Bürgermeister  
Finanzmanagement und Liegenschaften  
Aktenzeichen: 20 20 08

Niederkrüchten, den 4. November 2024

Vorlagen-Nr. 930-2020/2025 1. Ergänzung

Sachbearbeitung: Marie-Luise Schrievers

**öffentlich**

#### Beratungsweg

Haupt- und Finanzausschuss  
Rat der Gemeinde Niederkrüchten

29. Oktober 2024  
12. November 2024

### **Einführung der Grundsteuer C**

#### Sachverhalt:

In dem zum 1. Januar 2025 anwendbaren, geänderten Grundsteuergesetz hat der Gesetzgeber für die Kommunen die Möglichkeit geschaffen, für unbebaute Grundstücke einen gesonderten Hebesatz (Grundsteuer C) festzulegen.

Die Grundsteuerreform bietet somit für Gemeinden mit einem großen Bedarf an neuen Wohnungen die Möglichkeit, einen höheren Hebesatz für baureife Grundstücke festzusetzen. Demnach gelten Grundstücke als baureif, die nach Lage, Form und Größe, ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden können. Zur Baulandmobilisierung kann die Gemeinde aus städtebaulichen Gründen baureife Grundstücke als besondere Grundstücksgruppe der baureifen Grundstücke bestimmen und hierfür einen besonderen Hebesatz (Grundsteuer C) festsetzen.

Zusammenfassend sind somit die folgenden Regelungen einzuhalten:

- Die erhöhte Besteuerung muss städtebaulich nachvollziehbar begründet werden. Belastet werden können nur unbebaute, nach Lage, Form und Größe, sonstigem tatsächlichen Zustand und öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaubare Grundstücke.
- Unerheblich sind eine fehlende Baugenehmigung und zivilrechtliche Hindernisse.

- Als städtebauliche Gründe kommen 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 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.
- Der Hebesatz der Grundsteuer C muss höher sein als der für die übrigen im Gemeindegebiet liegenden Grundstücke.

Die Festsetzung der Grundsteuer C soll somit ordnungspolitisch durch finanzielle Anreize dazu beitragen, dass auf baureifen Grundstücken tatsächlich dringend benötigter Wohnraum entsteht. Mit Einführung der Grundsteuer C könnte die Gemeinde Niederkrüchten baureife Grundstücke durch einen festgelegten Hebesatz spürbar höher belasten und hätte für eine Übergangszeit zusätzliche Steuererträge.

Die Beratungsgruppe Haushalt hat sich in ihren Sitzungen mehrheitlich für die Einführung der Grundsteuer C ab dem 1. Januar 2026 ausgesprochen. Durch die Vorlaufzeit von mehr als einem Jahr haben die Betroffenen noch die Möglichkeit, für die in ihrem Eigentum stehenden bebaubaren Grundstücke eine Bebauung bzw. eine Veräußerung zu veranlassen.

Auf Basis des im Februar 2024 zuletzt aktualisierten Baulückenkatasters der Gemeinde Niederkrüchten und unter der Voraussetzung, dass nur ca. die Hälfte der hierin aufgenommenen Grundstücke alle Maßstäbe und Kriterien erfüllen, ist davon auszugehen, dass sich die Baulandmobilisierung auf eine Fläche von mindestens 100.000 qm auswirken könnte. Setzt man die derzeit vorliegenden Grundsteuermessbeträge dieser Grundstücke auch mit mindestens 50 v. H. an, ergeben sich bei einem 5-fachen Hebesatz der Grundsteuer B Mehrerträge bei der neuen Grundsteuer C von rd. 250.000,00 € jährlich. Nach Auffassung der Beratungsgruppe Haushalt sollte dieser Hebesatz dann ab 2027 jährlich weiter ansteigen.

Mit der Einführung der Grundsteuer C werden nach den gesetzlichen Bestimmungen umfassende administrative Tätigkeiten erforderlich werden. Nach Auskunft des Nordrhein-Westfälischen Städte- und Gemeindebunds erstellt dieser zurzeit einen Leitfaden für die Erhebung der Grundsteuer C. Dieser soll allen Mitgliedskommunen noch in diesem Jahr zur Verfügung gestellt werden. Seitens der Verwaltung ist vorgesehen, im Laufe des Jahres 2025 vom Rat die zur Umsetzung notwendigen Beschlüsse fassen zu lassen.

Der Haupt- und Finanzausschuss hat die Angelegenheit in seiner Sitzung am 29. Oktober 2024 beraten und den Beschlussvorschlag der Verwaltung, den Hebesatz für die Grundsteuer C ab dem 1. Januar 2026 auf 2.670 v. H. festzusetzen, mit 4 Ja-Stimmen, 7 Gegenstimmen und 6 Enthaltungen abgelehnt.

Auch unter Abwägung der in der Sitzung seitens der Fraktionen vorgetragenen Argumente ist die Verwaltung der Meinung, dass die Einführung der Grundsteuer C ab dem 1. Januar 2026 ein brauchbares Instrument zur Baulandmobilisierung darstellt.

Beschlussvorschlag:

Der Hebesatz für die Grundsteuer C wird ab dem 1. Januar 2026 auf 2.670 v. H. festgesetzt.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:		Ja	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>
Es stehen Mittel zur Verfügung:		Ja	<input type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>
Sachkonto/PSP-Element bzw. Kostenstelle:		1.100.16.01.01.01/40121000			
Kosten der Maßnahme:		im Jahr 2026 zunächst rd. 250.000,00 EUR Mehrertrag			
Folgekosten:		Trotz höherer Hebesätze in den Folgejahren wird sich bei erfolgreicher Baulandmobilisierung das Grundsteuer C-Aufkommen verringern.			
Erläuterungen:					
Rechtsgrundlage:	gesetzliche Grundlage	<input checked="" type="checkbox"/>	vertragliche Verpflichtung	<input type="checkbox"/>	Freiwillige Selbstverwaltungsangelegenheit
				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

In Vertretung

gez. Hinsen