

Fachbereich: Abteilung III - Finanzen

Sachbearbeiter: Stefanie Vincon

DSNR: XII-2024-0748

Anfragensteller: SPD-Fraktion

Anfrage

Anfrage der SPD-Fraktion: Grundsteuerneuregelung

Beratungsfolge:

Gremium	Am	Status
Gemeindevertretung	05.12.2024	zur Kenntnis

Anfrage:

Die Gemeinden in Hessen können ab dem Jahr 2025 eine sogenannte Grundsteuer C für unbebaute, aber bebaubare Grundstücke erheben. Für den weiteren Abwägungsprozess bitten wir um Auskunft, wie viele Grundstücke in unserer Gemeinde einer Grundsteuer C unterliegen könnten.

Antwort:

Im Zuge der Erstellung der Bewerbung für die Aufnahme in das Dorfentwicklungsprogramm des Landes Hessen wurden zum Ende des Jahres 2023 in der Gesamtgemeinde 89 Grundstücke oder Grundstücksbereiche erfasst, die unter der Perspektive von nachverdichtungspotentialen als Baulücken gelten können. Welcher Anteil dieser Flächen einer Grundsteuer C unterliegen könnten, kann derzeit noch nicht abgeschätzt werden, da die Erhebung dieser Steuer an umfängliche rechtliche und verwaltungstechnische Vorgaben geknüpft ist und noch keine Mustersatzung des HSGB vorliegt. Die Städte und Gemeinden des Landkreises befinden sich dazu bereits seit letztem Jahr in einem Abstimmungsprozess untereinander und mit dem Spitzenverband.

Die einschlägige Rechtsvorschrift findet sich im § 13 des Hessischen Grundsteuergesetzes:

(1) ¹Die Gemeinde kann aus städtebaulichen Gründen baureife Grundstücke als besondere Grundstücksgruppe innerhalb der unbebauten Grundstücke im Sinne des § BEWG § 246 des Bewertungsgesetzes in der am 24. Dezember 2021 geltenden Fassung bestimmen und hierfür einen gesonderten Hebesatz festsetzen oder mehrere, nach der Dauer der Baureife der Grundstücke abgestufte, gesonderte Hebesätze festsetzen. ²Für die Dauer der Baureife bleiben Zeiträume vor dem 24. Dezember 2021 unberücksichtigt.

(2) Als städtebauliche Gründe im Sinne des Abs. 1 Satz 1 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.

(3) ¹Baureife Grundstücke im Sinne des Abs. 1 Satz 1 sind unbebaute Grundstücke nach § BEWG § 246 des Bewertungsgesetzes in der am 24. Dezember 2021 geltenden Fassung, die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden könnten. ²Eine erforderliche, aber noch nicht erteilte Baugenehmigung sowie zivilrechtliche Gründe, die einer sofortigen Bebauung entgegenstehen, sind unbeachtlich.

(4) ¹Die Gemeinde hat den gesonderten Hebesatz oder die gesonderten Hebesätze nach Abs. 1 Satz 1 auf einen bestimmten Gemeindeteil zu beschränken, wenn nur für diesen Gemeindeteil die städtebaulichen Gründe vorliegen. ²Der Gemeindeteil muss mindestens 10 Prozent der Siedlungsfläche des Gemeindegebiets nach der Gemeindestatistik des Hessischen Statistischen Landesamtes umfassen und in ihm müssen mehrere baureife Grundstücke belegen sein.

(5) ¹Die genaue Bezeichnung der baureifen Grundstücke, deren Lage sowie das Gemeindegebiet, auf das sich der gesonderte Hebesatz oder die gesonderten Hebesätze beziehen, sind jeweils nach den Verhältnissen zu Beginn eines Kalenderjahres von der Gemeinde zu bestimmen, in einer Karte nachzuweisen und öffentlich bekannt zu geben. ²Die städtebaulichen Erwägungen sind nachvollziehbar darzulegen und die Wahl des Gemeindegebiets, auf das sich der gesonderte Hebesatz oder die gesonderten Hebesätze beziehen sollen, ist zu begründen.

(6) ¹Der gesonderte Hebesatz oder die gesonderten Hebesätze nach Abs. 1 Satz 1 müssen höher sein als der einheitliche Hebesatz für die übrigen in der Gemeinde liegenden Grundstücke, dürfen jedoch das Fünffache des einheitlichen Hebesatzes nicht überschreiten. ²Die Gemeinde kann eine Karenzzeit bestimmen, innerhalb der ein gesonderter Hebesatz nach Abs. 1 Satz 1 noch nicht gilt, sondern stattdessen der einheitliche Hebesatz für die übrigen in der Gemeinde liegenden Grundstücke.

Anlagen:

1. Anfrage_SPD_Grundsteuerneuregelung