Beschlussvorlage **VL-271/2026**

Amt:	Finanzen, Controlling, Wirtschaftsförderung
Sachbearbeiter/in:	Rozanski
Aktenzeichen:	FCW-TR Satzung Grundsteuer C

Beratungsfolge	Termin	TOP	Beratungsaktion
Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau	24.09.2026	1.3	beschließend
Finanz-, Digital-, Organisationsausschuss	12.11.2026		beschließend
Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Groß-Gerau	17.11.2026		beschließend

Betreff:

Satzung über die Erhebung der Grundsteuer C
Einführung der Grundsteuer C für baureife, unbebaute Grundstücke

Haushaltskompass	**Ja**	**Nein**
Rechtliche Einordnung: Politischer Schwerpunkt		
Pflichtaufgabe Grundlage:	☐	☒
Finanzielle Auswirkungen:		
Fördermöglichkeiten geprüft?	☐	☐
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung?	☐	☐
Haushaltsstelle: neu		
Ausdruck Mittelverfügbarkeit als Anlage beigefügt	☐	☐
Neue Investitionen / Instandhaltung:	☐	☒
Wesentlichkeitsgrenze von 300 T € überschritten	☐	☐
Folgekosten Berechnung als Anlage beigefügt	☐	☐
Personelle Ressourcen:		
Neue Stellen	☐	☐
Externe Berater	☐	☐
Mehrarbeitsaufwand	☒	☐
Nutzen: Sonstiges		
Schaffen von Wohnraum und Generierung von Mehreinnahmen		
Risiko: Risiko bei Umsetzung		
Mehrarbeit, Widersprüche und Klageverfahren		
Alternative bei nicht Umsetzung:		
Erfolgskontrolle:	☐	☒
Meilensteine der Umsetzung (bitte die 4 wichtigen Meilensteine mit Zeitangaben Monat/Quartal für die Umsetzung aufzeigen):		
Bericht durch FB ☐ vierteljährlich / ☐ halbjährlich / ☐ jährlich		
Bericht an:		

Sach- und Rechtslage:

Am 1. September 2026 wurde das Haushaltskonsolidierungskonzept der Kreisstadt Groß-Gerau beschlossen. Dieses sieht die Einführung der Grundsteuer C mit einem Hebesatz von 2.125 % vor. Groß-Gerau ist nach Büttelborn und Riedstadt die dritte Kommune, welche die Einführung der Grundsteuer C plant. Die Möglichkeit der Grundsteuer C wurde neu geschaffen, so dass heute noch wenig bezüglich der Akzeptanz sowie der Rechtssicherheit bekannt ist.

Die Möglichkeit zur Erhebung einer Grundsteuer C für baureife, unbebaute Grundstücke wurde mit der Grundsteuerreform ab dem 1. Januar 2025 eingeführt. Sie kann nach § 13 des Hessischen Grundsteuergesetzes aus städtebaulichen Gründen vorgesehen werden. Einer dieser städtebaulichen Gründe ist die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohnraum. Dieser Bedarf ist allgemein bekannt und wurde durch das Land Hessen bestätigt. Nach § 201 a des Baugesetzbuches (BauGB) können Landesregierungen durch Rechtsverordnung Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmen. Dies hat das Land Hessen in § 2 der Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung vom 28. April 2022 vorgenommen. Hier wird Groß-Gerau explizit aufgeführt.

Der erhöhte Bedarf an Wohnraum besteht damit im gesamten Stadtgebiet der Kreisstadt Groß-Gerau mit allen Stadtteilen. Gleichzeitig gibt es im Stadtgebiet unbebaute Grundstücke, die aufgrund ihrer Baureifen jedoch bebaut werden könnten. Die Einführung der Grundsteuer C soll die Baulandmobilisierung durch steuerliche Maßnahmen verbessern.

Zur Einführung der Grundsteuer C in Groß-Gerau bedarf es einer Hebesatzsatzung für die Grundsteuer C. Diese ist getrennt von der Hebesatzsatzung für die Grundsteuer A und B zu fassen, da für die Grundsteuer C weitere Ausführungen zu treffen sind als für die übrigen Steuern.

Der Hebesatz für die Grundsteuer C muss höher sein als der Satz der Grundsteuer B, darf aber das Fünffache nicht überschreiten. Es kann eine Karenzzeit nach Eintritt der Baureife bestimmt werden, innerhalb der noch keine Grundsteuer C erhoben wird. Die Hebesätze können gestaffelt nach Zeit der Baureife beschlossen werden.

Der im Haushaltskonsolidierungskonzept der Kreisstadt Groß-Gerau beschlossene Hebesatz von 2.125 % ist höher als der Satz der Grundsteuer B und kann damit angesetzt werden.

Es sollte eine Karenzzeit von 2 Jahren festgelegt werden. Wird ein Haus abgerissen und nicht sofort wieder so weit neu bebaut, so dass es bis zum Jahresende bezugsfertig ist, wird es nach § 246 des Bewertungsgesetzes als unbebaut deklariert. Eine sofortige Heranziehung zur Grundsteuer C würde nicht berücksichtigen, dass der Neubau einige Zeit in Anspruch nimmt. Je nachdem, wann mit dem Bau begonnen wird, wie groß das Projekt ist und wie gut Handwerksbetriebe verfügbar sind, kann sich ein Bau schon mal über zwei Kalenderjahre hinziehen. Aus diesem Grund sollte die Karenzzeit zwei Jahre betragen, um die Mehrbesteuerung von im Bau befindlichen Grundstücken zu vermeiden.

Eine Staffelung des Hebesatzes wird zurzeit nicht als notwendig erachtet, da alle betroffenen Grundstücke Objekte sind, auf denen nach Abriss unmittelbar neu gebaut wird, oder schon mindestens 5 Jahre, meist sogar deutlich länger baureif sind.

Neben der Hebesatzsatzung für die Grundsteuer C ist eine Allgemeinverfügung zu erlassen. Hier werden zum einen die betroffenen Grundstücke genehmigt, zum anderen wird die Erhebung der Grundsteuer C begründet. Diese Allgemeinverfügung kann erst nach umfangreicher Prüfung verfasst und erlassen werden.

Der Fachdienst Steuern und Gebühren prüft zurzeit, welche Grundstücke unbebaut sind. Erschwert wird die Ermittlung dadurch, dass der Kreisstadt Groß-Gerau kein Verzeichnis der unbebauten Grundstücke vorliegt. Erste Erkenntnisse wurden aus den Daten der Grundsteuermessbescheide des Finanzamtes gezogen. Diese Auswertung hat jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit, so dass noch eine umfangreiche Durchsicht von Kartenmaterial bevorsteht.

Im zweiten Schritt werden die unbebauten Grundstücke vom Fachdienst Stadt- und Umweltplanung bezüglich ihrer Baureifen bewertet. Aktuell könnten rund 125 Grundstücke zur Grundsteuer C herangezogen werden.

Aufgrund der aktuellen Zahl zu den betroffenen Grundstücken könnte mit Mehreinnahmen von rund 47.000€ gerechnet werden.

Die Einführung der Grundsteuer C führt zu erheblicher Mehrarbeit, insbesondere im Rahmen der Ermittlung der unbebauten, baureifen Grundstücke. Auch nach der Umsetzung ist nochmals Mehrarbeit in Form von Bürgeranfragen, Widersprüchen und eventuell Klageverfahren zu erwarten. Des Weiteren werden eine regelmäßige Pflege der Daten und in der Folge Änderungen der Allgemeinverfügung jährlich notwendig sein.

Beschlussvorschlag:

Das Gremium stimmt der folgenden Satzung über die Erhebung der Grundsteuer C der Kreisstadt Groß-Gerau zu.

Satzung über die Erhebung der Grundsteuer C der Kreisstadt Groß-Gerau

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 5. Februar 2026 (GVBl. 2026 Nr. 8), des § 13 des Hessischen Grundsteuergesetzes (HGrStG) vom 24. Dezember 2021 (GVBl. 2021 S. 906), zuletzt geändert durch Artikel 3b des Gesetzes vom 27. März 2025 (GVBl. 2025 Nr. 22) hat die Stadtverordnetenversammlung am [Datum der Beschlussfassung] die folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Erhebungsgrundsatz und Erhebungsgebiet

Die Kreisstadt Groß-Gerau erhebt aus städtebaulichen Gründen auf den in ihrem Gebiet liegenden Grundbesitz, wenn es sich bei diesem um unbebaute, aber baureife Grundstücke im Sinne des § 246 des Bewertungsgesetzes (BewG) handelt, Grundsteuer nach den Vorschriften des HGrStG (im Folgenden „Grundsteuer C“). Die städtebaulichen Gründe bestehen für das gesamte Stadtgebiet in der Nachverdichtung und Stärkung der Innenentwicklung bestehender Siedlungsstrukturen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Ziel ist es innerörtliche, baureife Grundstücke als bislang ungenutzte Baulandreserven für eine Bebauung zu aktivieren und die Bebauung im Innenbereich zu beschleunigen.

Die genaue Bezeichnung der baureifen Grundstücke, deren Lage sowie das Stadtgebiet, auf das sich der gesonderte Hebesatz bezieht, werden jeweils nach den Verhältnissen zu Beginn eines Kalenderjahres von der Kreisstadt Groß-Gerau im Rahmen einer Allgemeinverfügung bestimmt.

§ 2 Festsetzung der Hebesätze

Die Hebesätze für die Grundsteuer C für unbebaute, baureife Grundstücke werden wie folgt festgesetzt:

1. Ab dem Ende des Jahres des Eintritts der Baureife bis zum Ende des 2. Jahres nach Eintritt der Baureife werden die Grundstücke von der Grundsteuer C verschont. Es bleibt bei der Erhebung der Grundsteuer B für diese Grundstücke.
2. Ab Beginn des dritten Jahres beträgt der Hebesatz 2.125 %

§ 3 Gültigkeit

Die Hebesätze nach § 2 gelten ab dem Haushaltsjahr 2027.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.2027 in Kraft.

Anlage(n):
1 Microsoft Word - Hebesatzsatzung Grundsteuer C.docx

Mitzeichnungsprotokoll

16.09.2026	Rozanski	Erstellt	
16.09.2026	Jürgen Hoyer	Genehmigung	
16.09.2026	Thorsten Delp	Stellungnahme	
16.09.2026	Jörg Rüddenklau	Freigabe	