

	Verwaltungsmitteilung	
	Vorlagen-Nr.: VM/0241/2021-2026	Vorlagenbearbeitung: Horst Schlicht
Aktenzeichen: FD I/3.20.50.5	Federführung: Fachdienst I/3	Datum: 11.10.2024

Grundsteuerreform in Hessen Einführung einer Grundsteuer C

Beratungsfolge Gemeindevorstand Haupt- und Finanzausschuss	Behandlung nicht öffentlich öffentlich
---	---

Bezug:

Antrag der WGN-Fraktion: Grundsteuer C
Vorlage: AT/0075/2021-2026

Mitteilung:

Im Rahmen der Haushaltsplanungen 2025 soll die Möglichkeit der Erhebung einer neuen Grundsteuer C und die damit verbundenen rechtlichen Voraussetzungen geprüft werden. Ausführliche Informationen, rechtliche Voraussetzungen, Rechtsrisiken und Einschätzungen des HSGB sind der Anlage beigelegt.

Die Bauverwaltung hat nunmehr eine Zusammenstellung **aller** in den Ortsteilen der Gemeinde Niedernhausen in Betracht kommenden Grundstücke ermittelt.

Auf dieser Grundlage hat der FD I/3 (Steueramt) für die betreffenden Grundstücke die alten und neuen, vom Finanzamt bereits mitgeteilten, Messbeträge ermittelt und gegenübergestellt. Auf der Basis des Beschlusses der Gemeindevertretung, für die Grundsteuer B im Haushaltsplan 2025 mit einem Hebesatz von 600 v. H. zu planen und bei Anwendung eines **möglichen fünffachen** höheren maximalen Hebesatzes von 3.000 v. H. für die Grundsteuer C festzusetzen, ergibt sich für alle Grundstücke ein Mehrertrag von rd. **63.000 EUR**.

Voraussetzung ist, dass man alle Ortsteile zusammengefasst als Gemeindeteil definieren und festlegen würde. Da jedoch in den Ortsteilen Niederseelbach nur ein, in Oberseelbach nur vier und in Engenhahn (ohne Wildpark) nur zwei betreffende Grundstücke gelegen sind, kann hier von einem städtebaulichen Grund einer Nachverdichtung nicht rechtswirksam ausgegangen werden.

Ohne die genannten Ortsteile ergibt sich daher ein Mehrertrag von rd. **59.000 EUR**.

Der HSGB vertritt die Auffassung, dass es zulässig sein dürfte, nicht nur bestimmte Gebiete in einzelnen Ortsteilen, sondern auch ganze Ortsteile zusammengefasst als Gebiet, für das die Grundsteuer C gelten soll, festzulegen. Auf eine Anfrage wurde folgendes mitgeteilt:

„Das Gesetz spricht von der Gruppe der baureifen Grundstücke und dem Gemeindegebiet. Unseres Erachtens ist die Gemeinde nicht gezwungen, jeden Ortsteil als eigenständiges Gebiet zu definieren. Es dürfte zulässig und ausreichend sein, die Ortsteile zusammengefasst als Gebiet, für das die Grundsteuer C gelten soll, festzulegen. Wie die Rechtsprechung diese Fragestellung beurteilen wird, bleibt abzuwarten.“

Die Lage der Grundstücke und die Berechnungen des FD I/3 können ebenfalls der Anlage entnommen werden.

Schlicht
Oberamtsrat

Anlagen:

Informationen des HSGB zur neuen Grundsteuer C
Berechnung eines möglichen maximalen Mehrertrages