Stadt Helmstedt
Der Bürgermeister
FB15

22. April 2025

V 075/2025

öffentliche Sitzung

Vorlage

an den

Rat der Stadt Helmstedt

über den

Ortsrat Barmke (ORB),
Ortsrat Offleben (ORO),
Ortsrat Emmerstedt (ORE),
Ortsrat Büddenstedt (ORBue),
Finanzausschuss (FA)
und den
Verwaltungsausschuss (VA)

Erhebung der Grundsteuer C

In dem zum 01.01.2025 anwendbaren, geänderten Grundsteuergesetz hat der Gesetzgeber mit § 25 Absatz 5 für die Kommunen die Möglichkeit geschaffen, für unbebaute Grundstücke einen gesonderten Hebesatz (Grundsteuer C) festzulegen.

Zweck der Grundsteuer C ist es, unbebaute, aber baureife Grundstücke durch einen gesonderten Hebesatz höher zu belasten als andere unbebaute Grundstücke. Damit sollen die Grundstückseigentümer*innen motiviert werden, das Grundstück zu bebauen und Spekulationen mit Baugrund sollen bekämpft werden.

Die Grundsteuerreform bietet somit für Gemeinden mit einem großen Bedarf an neuen Wohnungen die Möglichkeit, einen höheren Hebesatz für baureife Grundstücke festzusetzen (§ 25 Abs. 5 Grundsteuergesetz n.F. -GrSTG-). Demnach gelten Grundstücke als baureif, die nach Lage, Form und Größe und 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 mit einem besonderen Hebesatz (Grundsteuer C) festsetzen.

Als städtebauliche Gründe 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. Die Gemeinde hat den gesonderten Hebesatz auf einen bestimmten Gemeindeteil zu beschränken, wenn nur für diesen Gemeindeteil die städtebaulichen Gründe vorliegen. Der Gemeindeteil muss mindestens 10 Prozent des gesamten Gemeindegebiets umfassen und in dem Gemeindeteil müssen mehrere baureife Grundstücke belegen sein. 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. In der Allgemeinverfügung sind die städtebaulichen Erwägungen nachvollziehbar darzulegen und die Wahl des Gemeindegebiets, auf das sich der gesonderte Hebesatz beziehen soll, zu begründen. Hat eine Gemeinde die Grundstücksgruppe baureifer Grundstücke bestimmt und für die Grundstücksgruppe der baureifen Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festgesetzt, muss dieser Hebesatz für alle in der Gemeinde oder dem Gemeindeteil liegenden baureifen Grundstücke einheitlich und höher als der einheitliche Hebesatz für die übrigen in der Gemeinde liegenden Grundstücke sein.

Zusammenfassend enthält § 25 Absatz 5 GrStG somit die folgenden Regelungen:

- 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 Grundsteuer C darf nur dort eingeführt werden, wo diese Gründe bestehen.
- Der entsprechende Gemeindeteil muss mindestens 10 Prozent der Gemeindefläche ausmachen und mehrere betroffene Grundstücke enthalten.
- Die Gründe, die zur Entwicklung abgegrenzten Gemeindeteile und die betroffenen Grundstücke müssen zu Jahresbeginn öffentlich bekanntgegeben werden.
- Der Hebesatz der Grundsteuer C muss höher sein, als der für die übrigen im Gemeindegebiet liegenden Grundstücke.

Aufstellung der aktuell bebaubaren Grundstücke:

Gebiet	**Anzahl der bebaubaren Grundstücke***
Emmerstedt	14
Industriegebiet	0
Windmühlenberg	8
Ziegelberg	0
Bruchweg	1
Brunnental	3
Steinmühlenkamp	1
Tangermühlenwegviertel	1
Galgenbreite	4
Piepenbrink	0
Gartenstadt	0
Warneckenbergsiedlung	0
Maschsiedlung	2
Wilhelmviertel	5
Elzwegviertel	3
Glockbergviertel	3
Conringviertel	1
Altstadt	0
Büddenstedt	0
Offleben	0
Reinsdorf	0
Hohnsleben	0
Barmke	3
Gesamt	**49**

* Stand April 2025

Die Anzahl der betroffenen Grundstücke in der Stadt Helmstedt ist mit 49 Grundstücken in Bezug auf die Gesamtstadt gering. Die Zahl bezieht sich auf erschlossene Grundstücke bei denen eine Bebauung ohne weiteres möglich wäre. In den meisten Quartieren und Ortsteilen (so gewählt wie bei der Leerstandsermittlung) gibt es kein bis ein Grundstück das für die Steuer in Frage käme. Mit 14 Grundstücken besitzt Emmerstedt das höchste und der Windmühlenberg mit acht Grundstücken das nächst größere Potential. In diesen Fällen könnte neben der Grundsteuer C auch auf Gespräche mit den Eigentümern gesetzt werden.
Die Grundsteuer C sollte vor allem in Gebieten mit einem erhöhten Wohnraumbedarf angewendet werden. Dieser besteht in der Stadt Helmstedt nicht. Außerdem wird die Fläche von 10 Prozent der Gemeindefläche durch die ermittelten Grundstücke deutlich unterschritten.

Die öffentliche Bekanntmachung in Form einer Allgemeinverfügung, die in § 25 Abs. 5 S. 7 des GrStG genannt wird, erfordert einen hohen Personalaufwand. Es müssen jährlich die baureifen Grundstücke in der Gemeinde festgestellt, in einer Karte dargestellt und zum Beginn eines jeden Kalenderjahres öffentlich bekannt gegeben werden. Mögliche Änderungen von baureifen Grundstücken zu bebauten Grundstücken müssen ebenfalls überprüft werden.

Um einen finanziellen Anreiz für Grundstückseigentümer*innen zur Bebauung des Grundstückes zu schaffen, muss die Höhe des Hebesatzes für die Grundsteuer C so hoch festgesetzt werden, dass die Motivation besteht, das Grundstück zu bebauen. Fraglich ist, ab welchem Grundsteuerbetrag die Eigentümer*innen zur Bebauung motiviert werden können. Jedoch stellt die hohe Grundsteuer C eine finanzielle Belastung für bauwillige Grundstückseigentümer*innen dar, die aufgrund von Finanzierungsproblemen, Streitigkeiten innerhalb von Erbengemeinschaften o.ä. nicht mit der Bebauung des Grundstückes beginnen können. Auch eine erforderliche und noch nicht erteilte Baugenehmigung wird bei der Festsetzung der Steuer nicht berücksichtigt.

Auch der Niedersächsische Städte- und Gemeindebund rät momentan von der Einführung der Grundsteuer C ab.

Beschlussvorschlag:

Die Grundsteuer C wird ab dem Haushaltsjahr 2026 nicht erhoben.

Gez. Wittich Schobert

(Wittich Schobert)