

Beschlussvorlage der Verwaltung

Nr.: I/019/2026 (öffentlich)

Inhalt / Betreff:

Einführung Grundsteuer C



Beratungsfolge:

Haupt- und Finanzausschuss			am 09.02.2026		
Abstimmungsergebnis	Einstimmig	Ja	Nein	Enthaltung	
RAT			am 17.02.2026		
Abstimmungsergebnis	Einstimmig	Ja	Nein	Enthaltung	

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Drensteinfurt beschließt,

1. von der Einführung eines gesonderten Hebesatzes für baureife, unbebaute Grundstücke (Grundsteuer C) gemäß § 25 Abs. 5 Grundsteuergesetz Abstand zu nehmen,
2. die Entwicklung der Rechts-, Haushalts- und Vollzugspraxis in anderen Kommunen weiterhin zu beobachten und
3. alternative Instrumente zur Baulandmobilisierung und Innenentwicklung zu priorisieren.

Finanzielle Auswirkungen:

Zusätzliche Steuereinnahmen in Abhängigkeit von dem gesonderten Hebesatz abzüglich Personal- und Verwaltungsaufwand

Inklusive / Klimarelevante Auswirkungen:

Inklusive Auswirkungen:

Die Einführung der Grundsteuer C würde unabhängig von der individuellen Lebenssituation alle Eigentümerinnen und Eigentümer baureifer Grundstücke gleichermaßen belasten. Dabei würde nicht zwischen spekulativem Flächenbesitz und Eigentum mit konkreter, jedoch verzögerter Bauabsicht differenziert.

Durch den Verzicht auf die Einführung der Grundsteuer C und die Priorisierung alternativer, stärker einzelfallbezogener Instrumente können soziale Härten vermieden und eine ausgewogene Berücksichtigung unterschiedlicher Eigentümer- und Lebenssituationen gewährleistet werden.

Andererseits könnten durch die Einführung der Grundsteuer C Bauflächen aktiviert werden,

auf denen dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum realisiert werden könnte.

Klimarelevante Auswirkungen:

Die Grundsteuer C stellt ein fiskalisches Instrument dar, das keinen unmittelbaren Einfluss auf Art, Qualität oder Lage der Bebauung nimmt.

Die Aktivierung von innerstädtischen Baulücken, gezielte Innenentwicklung und planerische Nachverdichtung dienen dem Prinzip des Flächensparens und können die zusätzliche Versiegelung von Außenbereichsflächen reduzieren.

Anlagen:

Keine

Erläuterungen:

Seit der Grundsteuerreform zum 01.01.2025 besteht für Kommunen die Möglichkeit, für unbebaute, aber baureife Grundstücke aus städtebaulichen Gründen einen gesonderten Hebesatz (Grundsteuer C) festzusetzen (§ 25 Abs. 5 Grundsteuergesetz - GrStG).

§ 25 Abs. 5 GrStG bietet somit für Kommunen mit einem großen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum die Möglichkeit, einen höheren Hebesatz für baureife Grundstücke festzusetzen und gleichzeitig Spekulationen mit Bauland zu reduzieren. Nach dieser Vorschrift gelten Grundstücke als baureif, die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden können. Ein Grundstück gilt selbst dann als baureif, wenn keine Baugenehmigung vorliegt oder zivilrechtliche Hindernisse vorliegen.

Zur Baulandmobilisierung kann die Gemeinde aus städtebaulichen Gründen diese baureifen Grundstücke als besondere Grundstücksgruppe der baureifen Grundstücke bestimmen und mit einem besonderen Hebesatz (Grundsteuer C) festsetzen.

Als städtebauliche Gründe kommen insbesondere in Betracht:

- die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen,
- die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen oder
- die Stärkung der Innenentwicklung

Die vorgenannten städtebaulichen Gründe liegen für die Stadt Drensteinfurt vor. Für das Stadtgebiet besteht ein erheblicher Wohnungsmangel. Dies schlägt sich in den Preisen, die für Wohnraum gezahlt werden müssen, nieder. In der Baulandmobilisierungs-Verordnung vom 06.01.2023 wurde Drensteinfurt dementsprechend als Stadt mit einem angespannten Wohnungsmarkt qualifiziert.

Ein Beitrag zur Haushaltskonsolidierung ist hingegen kein Grund für die Einführung der Grundsteuer C, sondern könnte lediglich eine Folge sein.

Für die Einführung der Grundsteuer C sind folgende Schritte notwendig:

- Ermittlung der betroffenen, baureifen Grundstücke
- Ggf. Abgrenzung der relevanten Gebiete (10 % Regelung)
- Nachweis der Grundstücke in einer Karte
- Darlegung der städtebaulichen Gründe
- Ermittlung und Festsetzung eines höheren Hebesatzes

- Umstellung der betroffenen Grundstücke in der Veranlagungssoftware von Grundsteuer B auf Grundsteuer C

Ermittlung der betroffenen, baureifen Grundstücke

In einem ersten Schritt wurden durch die Steuersachbearbeitung im Sachgebiet 4.1 insgesamt 367 Grundstücke aus der Veranlagungssoftware exportiert, die durch das Finanzamt als unbebaute Grundstücke gem. § 246 des Bewertungsgesetzes übermittelt wurden.

Anschließend wurden in dieser Liste durch das Sachgebiet 2.1 alle baureifen (§§ 30 und 34 Baugesetzbuch) Grundstücke gekennzeichnet. So wurden insgesamt 174 Grundstücke ermittelt, die für eine Veranlagung von Grundsteuer C infrage kommen. Die Summe der Grundsteuermessbeträge für diese Grundstücke beläuft sich auf insgesamt 10.437,97 €.

Abgrenzung der relevanten Gebiete

Der gesonderte Hebesatz ist auf einen bestimmten Stadtteil zu beschränken, wenn nur für diesen Stadtteil die städtebaulichen Gründe vorliegen. Der Stadtteil muss mindestens zehn Prozent des gesamten Stadtgebiets umfassen und in dem Stadtteil müssen mehrere baureife Grundstücke gelegen sein. Da die städtebaulichen Gründe in allen drei Ortteilen vorliegen und die betreffenden Grundstücke sich ebenfalls über alle drei Ortsteile verteilt sind, wäre das gesamte Stadtgebiet als Geltungsbereich für die Grundsteuer C im Rahmen einer Allgemeinverfügung festzulegen.

Nachweis der Grundstücke in einer Karte

Die genaue Bezeichnung der baureifen Grundstücke, deren Lage sowie das Stadtgebiet, auf das sich der gesonderte Hebesatz bezieht, sind jeweils nach den Verhältnissen zu Beginn eines Kalenderjahres zu bestimmen, in einer Karte nachzuweisen und im Wege einer Allgemeinverfügung öffentlich bekannt zu geben.

Darlegung der städtebaulichen Gründe

In der Allgemeinverfügung sind die oben genannten städtebaulichen Erwägungen nachvollziehbar darzulegen.

Ermittlung und Festsetzung eines höheren Hebesatzes

Der gesonderte Hebesatz für die Grundsteuer C muss für alle in dem festgelegten Stadtteil liegenden baureifen Grundstücke einheitlich und höher als der einheitliche Hebesatz für die übrigen in der Kommune liegenden Grundstücke sein. Als Belastungsgrenze für eine mögliche Grundsteuer C gilt eine rechtswidrige Erdrosselungswirkung. Laut BFH-Urteil (III R 78/67) vom 19.04.1967 setzt diese bei 1,875 % des Verkehrswertes ein. Nach § 15 Grundsteuergesetz (GrStG) beträgt die Steuermesszahl für unbebaute Grundstücke nach § 246 Bewertungsgesetz (BewG) 0,34 Promille. Der vorgenannte Richtwert von 1,875 % des Verkehrswerts würde erst erreicht werden, wenn der Hebesatz für die Grundsteuer C 5.515 % erreicht. Inwieweit diese Auffassung auch vor heutigen Gerichten noch Bestand hätte, darf aufgrund des Alters dieses Grundsatzurteils aber angezweifelt werden.

Der Rat der Stadt Monheim am Rhein hat für das Haushaltsjahr 2025 einen Hebesatz für die Grundsteuer C in Höhe von 10.000 % festgesetzt. Derzeit liegt noch kein Urteil eines Finanz- oder Verwaltungsgerichts vor, ob dieser Rekord-Hebesatz erdrosselnde Wirkung hat.

Umstellung der betroffenen Grundstücke in der Veranlagungssoftware von Grundsteuer B auf Grundsteuer C

Für die betroffenen Grundstücke müssten Änderungsbescheide erstellt werden, in denen die bisherigen Festsetzungen der Grundsteuer B in Festsetzungen von Grundsteuer C geändert werden.

Gegen die Einführung einer Grundsteuer C sprechen folgende Gründe:

1. Verwaltungsaufwand

Der Verwaltungsaufwand ist verhältnismäßig hoch.

Die Identifikation, Abgrenzung und jährliche Überprüfung baureifer Grundstücke erfordert eine fortlaufende fachliche Bewertung sowohl bauplanungsrechtlicher als auch tatsächlicher Voraussetzungen (z. B. Erschließungszustand, rechtliche oder faktische Bebauungshindernisse). Diese Prüfungen müssen jährlich aktualisiert werden, da sich die Baureife einzelner Grundstücke ändern kann.

Hinzu kommt der erhebliche zusätzliche Aufwand für die kartografische Darstellung, die rechtssichere Ausgestaltung und Bekanntmachung der Allgemeinverfügung sowie die laufende Pflege der Veranlagungsdaten in der Steuerveranlagungssoftware.

Aufgrund der gezielten höheren Belastung einzelner Grundstückseigentümer ist zudem von einem erhöhten Widerspruchs- und Klageaufkommen auszugehen. Die Bearbeitung dieser Verfahren würde weitere personelle Ressourcen binden. Vor dem Hintergrund der begrenzten Anzahl betroffener Grundstücke steht dieser Aufwand in keinem angemessenen Verhältnis zum erwartbaren Mobilisierungseffekt.

2. rechtliche Unsicherheit

Zwar besteht für die Einführung der Grundsteuer C eine gesetzliche Grundlage, gleichwohl sind die rechtlichen Anforderungen an ihre konkrete Ausgestaltung hoch. Insbesondere die Abgrenzung der baureifen Grundstücke, die Darlegung der städtebaulichen Gründe sowie die Festlegung des Hebesatzes müssen rechtssicher und widerspruchsfrei erfolgen.

Nach Auskunft des nordrhein-westfälischen Städte- und Gemeindebundes haben im Jahr 2025 nur fünf Kommunen in Nordrhein-Westfalen Grundsteuer C eingeführt. Im Kreis Warendorf hat keine der kreisangehörigen Kommunen Grundsteuer C eingeführt und nach derzeitigem Stand plant auch keine dieser Kommunen die Einführung im Jahr 2026.

Da bislang nur wenige Kommunen von diesem Instrument Gebrauch gemacht haben, fehlen belastbare Erfahrungswerte und gefestigte Rechtsprechung zur Auslegung der neuen Regelungen. Dies betrifft insbesondere Fragen der Gleichbehandlung, der Abgrenzung von Härtefällen sowie der zulässigen Höhe des Hebesatzes im Einzelfall.

Vor diesem Hintergrund besteht für die Stadt ein nicht unerhebliches Risiko langwieriger Rechtsstreitigkeiten, deren Ausgang derzeit schwer prognostizierbar ist. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass eine Allgemeinverfügung mit erheblicher Außenwirkung erlassen werden müsste.

3. Wahrscheinlichkeit der Zielerreichung

Grundsätzlich ist auch zu hinterfragen, ob das Instrument der Grundsteuer C tatsächlich den gewünschten Effekt zur Baulandmobilisierung erzielen könnte. So könnte auch die Gefahr bestehen, dass eine höhere Besteuerung von baureifen Grundstücken u.a. dazu führt, dass sich dies in den späteren Grundstückspreisen niederschlägt und sich dadurch die Dynamik von höheren Grundstückspreisen zusätzlich verstärkt, anstatt eine Preisdämpfung auf dem Grundstücksmarkt zu erzielen.

Fraglich ist ebenfalls, ob mit der Einführung einer Grundsteuer C die richtige Zielgruppe erreicht wird. Die Grundsteuer unterscheidet nicht zwischen Investoren und Unternehmen, die die Fläche vornehmlich zu Spekulationszwecken erworben haben und Privatpersonen, die das Grundstück mit dem Ziel einer späteren Bebauung gekauft haben. So könnte für Steuerpflichtige mit konkreter Bauabsicht eine Härte dadurch entstehen, dass die Heranziehung zur Grundsteuer C erst mit Fertigstellung des Gebäudes endet, obwohl bereits durch Beantragung einer Baugenehmigung der Bauwille ausgedrückt wurde. Bauverzögerungen, die Steuerpflichtige selbst nicht zu vertreten haben, z.B. durch Engpässe im Handwerk oder verspätete Materiallieferungen, würden eine längere Belastung durch die erhöhte Grundsteuer C bedeuten.

Des Weiteren könnte auch die Ausgestaltung der Grundsteuer C selbst dem Ziel der Schaffung zusätzlichen Wohnraums entgegenstehen, nämlich, wenn die Grundsteuer C durch eine Minimalbebauung, die keinen Wohnraum schafft (z. B. durch den Bau von Industrieanlagen oder Parkplätzen/Garagen), umgangen wird.

Abschließend hat bereits die Neubewertung der unbebauten Grundstücke im Rahmen der Grundsteuerreform zu höheren Grundsteuerbelastungen geführt. Dies könnte bereits im Einzelfall zur Motivation für eine zeitnahe Bebauung ausreichen.

Anstelle der Einführung der Grundsteuer C werden bereits zielgerichtete und städtebaulich besser steuerbare Instrumente eingesetzt und könnten zukünftig weiter ausgestaltet werden. Hierzu zählen insbesondere ein aktives Baulücken- und Flächenmanagement, Maßnahmen zur Nachverdichtung und Innenentwicklung sowie die Nutzung der bestehenden Instrumente des Baugesetzbuches, etwa durch den gezielten Einsatz des gemeindlichen Vorkaufsrechts in Verbindung mit Bauverpflichtungen oder städtebaulichen Verträgen.

Diese Instrumente ermöglichen eine differenzierte Steuerung, berücksichtigen individuelle Grundstückssituationen und bieten der Stadt die Möglichkeit, die Entwicklung des Wohnungsbaus qualitativ und sozial ausgewogen zu beeinflussen, ohne pauschale steuerliche Belastungen zu verursachen.

Beteiligte Fachbereiche:

Fachbereich 4 – Finanzen	Fachbereich 2 – Planen, Bauen, Umwelt	
gez. Ingo Herbst	gez. Christoph Britten	

Drensteinfurt, 30.01.2026

gez.
Markus Wiewel
Bürgermeister