

Informationen zur Grundsteuer C

§ 13 Hessisches Grundsteuergesetz (HGrStG)

Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 3. Juli 2024

Die Gemeinde kann aus städtebaulichen Gründen für baureife Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festsetzen.

(Zusammenfassung § 13 Hessisches Grundsteuergesetz)



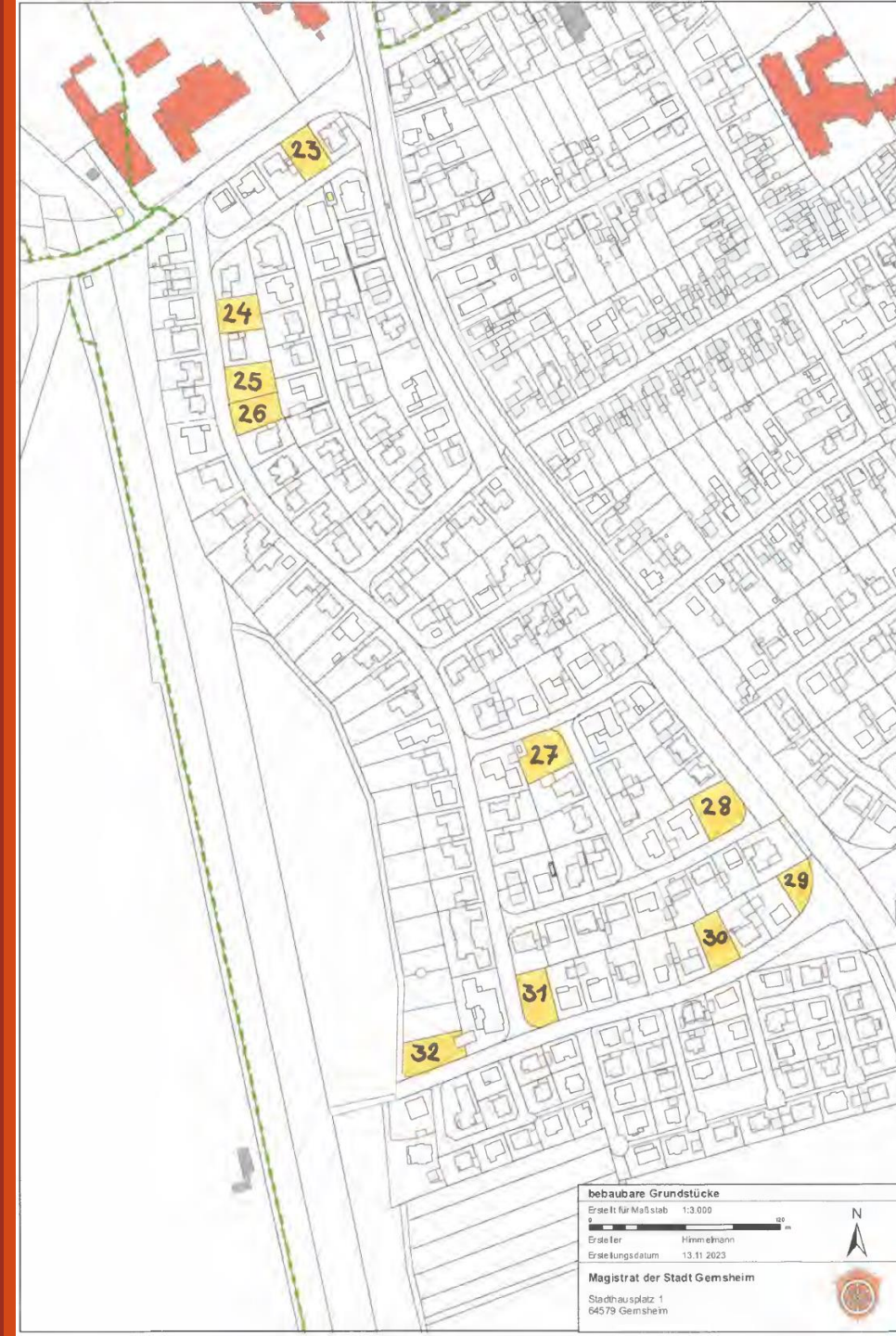
Informationen zur Grundsteuer C

§ 13 Hessisches Grundsteuergesetz (HGrStG)

Die Gemeinde kann aus städtebaulichen Gründen baureife Grundstücke als besondere Grundstücksgruppe innerhalb der unbebauten Grundstücke im Sinne des § 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.

Für die Dauer der Baureife bleiben Zeiträume vor dem 24. Dezember 2021 unberücksichtigt.

(Absatz 1)



Informationen zur Grundsteuer C

§ 13 Hessisches Grundsteuergesetz (HGrStG)

- (1) Die Gemeinde kann aus städtebaulichen Gründen baureife Grundstücke als besondere Grundstücksgruppe innerhalb der unbebauten Grundstücke im Sinne des § 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. Für 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) Baureife Grundstücke im Sinne des Abs. 1 Satz 1 sind unbebaute Grundstücke nach § 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. Eine erforderliche, aber noch nicht erteilte Baugenehmigung sowie zivilrechtliche Gründe, die einer sofortigen Bebauung entgegenstehen, sind unbeachtlich.
- (4) Die 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. Der 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) Die 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. Die 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) Der 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. Die 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.

Informationen zur Grundsteuer C

§ 13 Hessisches Grundsteuergesetz (HGrStG)

Die Gemeinde kann aus städtebaulichen Gründen baureife Grundstücke als besondere Grundstücksgruppe innerhalb der unbebauten Grundstücke im Sinne des § 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. Für die Dauer der Baureife bleiben Zeiträume vor dem 24. Dezember 2021 unberücksichtigt.

(Absatz 1)

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. (Absatz 2)

- erhöhter Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Gemeinschafts- und Folgeeinrichtungen, oder
- Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen, oder
- Stärkung der Innenentwicklung

Mit der Novelle des Baugesetzbuches 2013 wurde der Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung als allgemeines Ziel der Bauleitplanung formuliert.

Vor dem Hintergrund des aktuell hohen Bedarfs an zusätzlichem Wohnraum in städtisch-integrierten Lagen rückt dieser Grundsatz besonders in den Blickpunkt.

Die Vorteile von „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ liegen in der Vermeidung von Landschaftseingriffen und bieten die Möglichkeit, bereits vorhandene Infrastruktur zu nutzen bzw. besser auszulasten.

- Geringe Wohnungsleerstände, Einwohnerentwicklung (Zuzug/Wegzug)
- Steigende Grundstücks- und Mietpreise

Informationen zur Grundsteuer C

§ 13 Hessisches Grundsteuergesetz (HGrStG)

Die Gemeinde kann aus städtebaulichen Gründen **baureife Grundstücke** als besondere Grundstücksgruppe innerhalb der unbebauten Grundstücke im Sinne des § 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. Für die Dauer der Baureife bleiben Zeiträume vor dem 24. Dezember 2021 unberücksichtigt.

(Absatz 1)

Baureife Grundstücke im Sinne des Abs. 1 Satz 1 sind unbebaute Grundstücke nach § 246 des Bewertungsgesetzes [...], die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden könnten. Eine erforderliche, aber noch nicht erteilte Baugenehmigung sowie zivilrechtliche Gründe, die einer sofortigen Bebauung entgegenstehen, sind unbeachtlich. (Absatz 3)

§ 246 BewG: „Unbebaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich keine benutzbaren Gebäude befinden. Die Benutzbarkeit beginnt zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit.“

§ 73 Absatz 2 BewG: „Baureife Grundstücke sind unbebaute Grundstücke, wenn sie in einem Bebauungsplan als Bauland festgesetzt sind, ihre sofortige Bebauung möglich ist und die Bebauung innerhalb des Plangebietes in benachbarten Bereichen begonnen hat oder schon durchgeführt ist.“

Nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung ist ein Gebäude ein Bauwerk, dass

- Menschen oder Sachen durch räumliche Umschließung Schutz gegen äußere Einflüsse gewährt,
- den Aufenthalt von Menschen gestattet,
- fest mit dem Grund und Boden verbunden,
- von einiger Beständigkeit und
- ausreichend standfest

ist.

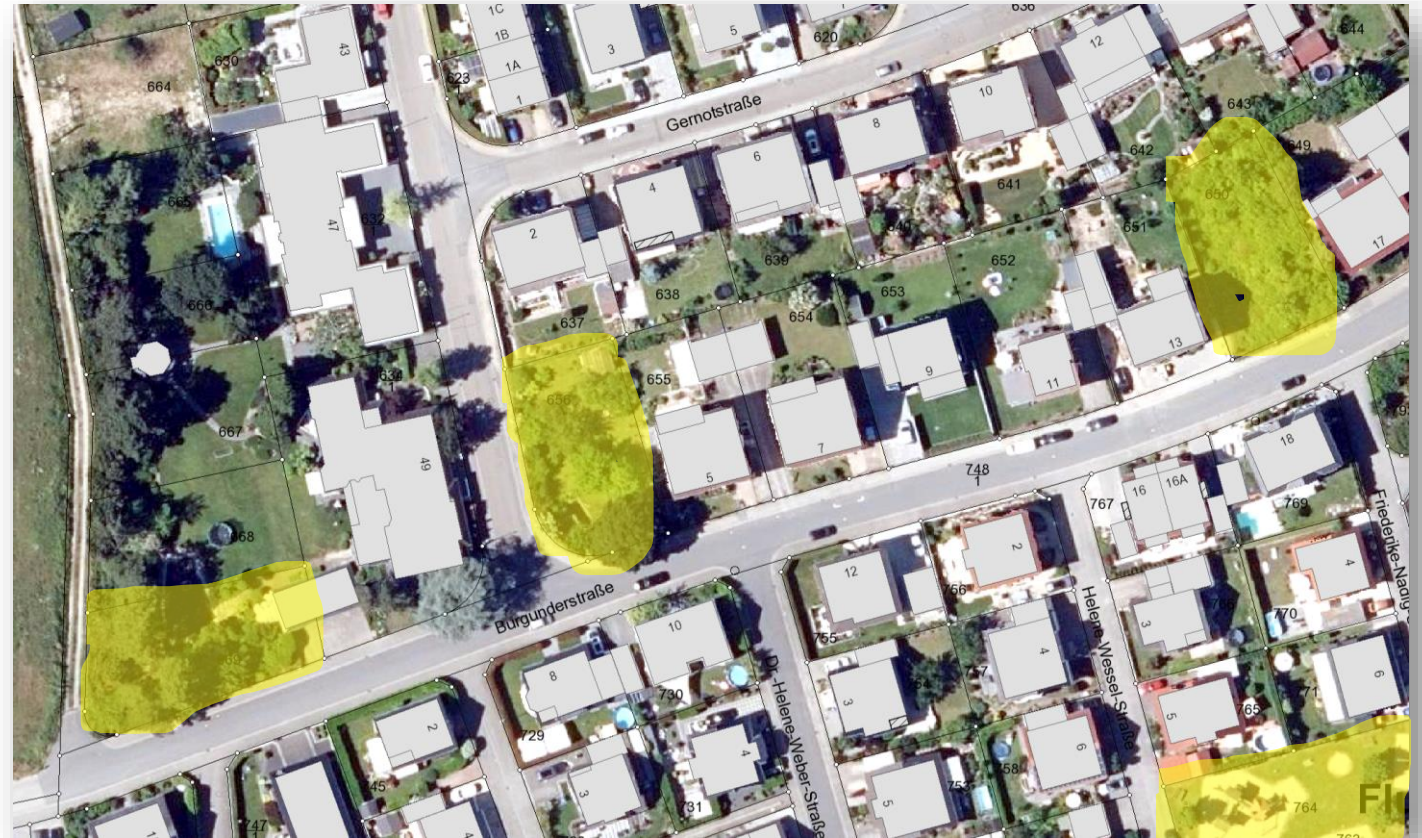
Informationen zur Grundsteuer C

§ 13 Hessisches Grundsteuergesetz (HGrStG)

Die Gemeinde kann aus städtebaulichen Gründen **baureife Grundstücke** als besondere Grundstücksgruppe innerhalb der unbebauten Grundstücke im Sinne des § 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. Für die Dauer der Baureife bleiben Zeiträume vor dem 24. Dezember 2021 unberücksichtigt.

(Absatz 1)

Baureife Grundstücke im Sinne des Abs. 1 Satz 1 sind unbebaute Grundstücke nach § 246 des Bewertungsgesetzes [...], die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden könnten. Eine erforderliche, aber noch nicht erteilte Baugenehmigung sowie zivilrechtliche Gründe, die einer sofortigen Bebauung entgegenstehen, sind unbeachtlich. (Absatz 3)



Informationen zur Grundsteuer C

§ 13 Hessisches Grundsteuergesetz (HGrStG)

Die Gemeinde kann aus städtebaulichen Gründen baureife Grundstücke als besondere Grundstücksgruppe innerhalb der unbebauten Grundstücke im Sinne des § 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. Für die Dauer der Baureife bleiben Zeiträume vor dem 24. Dezember 2021 unberücksichtigt.

(Absatz 1)

Die 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.

Der Gemeindeteil muss mindestens 10 Prozent der Siedlungsfläche des Gemeindegebietes nach der Gemeindestatistik des Hessischen Statistischen Landesamtes umfassen und in ihm müssen mehrere baureife Grundstücke belegen sein. (Absatz 4)

→ Liegen die städtebaulichen Gründe für die gesamte Siedlungsfläche vor, muss kein bestimmter Gemeindeteil definiert werden.

Gemäß der Gemeindestatistik des Hessischen Statistischen Landesamtes (Flächennutzung in Hessen 2021) beträgt die Siedlungsfläche in Gernsheim 518 ha. Folglich muss der Gemeindeteil mindestens 51,8 ha umfassen.

Zudem müssen in ihm mehrere baureife Grundstücke liegen.

Informationen zur Grundsteuer C

§ 13 Hessisches Grundsteuergesetz (HGrStG)

Die Gemeinde kann aus städtebaulichen Gründen baureife Grundstücke als besondere Grundstücksgruppe innerhalb der unbebauten Grundstücke im Sinne des § 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. Für die Dauer der Baureife bleiben Zeiträume vor dem 24. Dezember 2021 unberücksichtigt.

(Absatz 1)

Der 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. Die 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. (Absatz 6)

Beispiel für nach der Dauer der Baureife der Grundstücke abgestufte Hebesätze:

- Karenzzeit < 4 Jahre: 315 v. H.
- baureif > 4 Jahre, < 9 Jahre: 800 v. H.
- baureif > 9 Jahre, < 15 Jahre: 1.200 v. H.
- baureif > 15 Jahre: 1.575 v. H.

Informationen zur Grundsteuer C

§ 13 Hessisches Grundsteuergesetz (HGrStG)

Die Gemeinde kann aus städtebaulichen Gründen baureife Grundstücke als besondere Grundstücksgruppe innerhalb der unbebauten Grundstücke im Sinne des § 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. Für die Dauer der Baureife bleiben Zeiträume vor dem 24. Dezember 2021 unberücksichtigt.

(Absatz 1)

Die 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. Die 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. (Absatz 5)

„Durch die öffentliche Bekanntgabe wird die Bestimmung durch die Gemeinde zum gesonderten Hebesatz oder zu den gesonderten Hebesätzen sowie die auch kartenmäßig nachzuweisende Bezeichnung und Lage der baureifen Grundstücke im Gemeindegebiet, für das die Grundsteuer C gilt, transportiert. Dieser Bestimmung liegen die Verhältnisse zu Beginn des Kalenderjahres zugrunde, für das die Grundsteuer C gilt.

Es darf dabei auch auf die zu erwartenden Verhältnisse zum Jahresbeginn abgestellt werden, um den Beschluss zur Grundsteuer C bereits vor Beginn des Haushaltsjahres treffen zu können. Solange die Verhältnisse unverändert fortbestehen, müssen die städtebaulichen Erwägungen nicht erneut dargelegt und die Wahl des Gemeindegebietes, auf das sich der gesonderte Hebesatz oder die gesonderten Hebesätze beziehen, nicht erneut begründet werden. Der Hinweis auf die fortbestehenden Verhältnisse genügt.“

Quelle: Gesetzesbegründung zum Hessischen Grundsteuergesetz

Informationen zur Grundsteuer C

Berechnung der Grundsteuer C

Bei der Berechnung der Grundsteuer ist von einem Steuermessbetrag auszugehen. Dieser ermittelt sich, in dem die Flächenbeträge nach § 5 jeweils mit den Steuermesszahlen nach § 6 multipliziert werden, die Summe dieser Produkte (Ausgangsbetrag) wiederum mit dem Faktor nach § 7 multipliziert wird und das daraus resultierende Ergebnis auf volle Euro abgerundet wird.

(§ 4 HGrStG)

Steuermessbetrag x Hebesatz = Grundsteuer

100,00 Euro x 315 v. H. = 315,00 Euro

Steuermessbetrag =

(Flächenbetrag des Grundstücks x Steuermesszahl Grundstück

+ Flächenbetrag des Gebäudes x Steuermesszahl Gebäude)

x (Bodenrichtwert des Grundstücks / durchschn. Bodenwert der Gemeinde)^{0,3}

Informationen zur Grundsteuer C

Berechnung der Grundsteuer C

Bei der Berechnung der Grundsteuer ist von einem Steuermessbetrag auszugehen. Dieser ermittelt sich, in dem die Flächenbeträge nach § 5 jeweils mit den Steuermesszahlen nach § 6 multipliziert werden, die Summe dieser Produkte (Ausgangsbetrag) wiederum mit dem Faktor nach § 7 multipliziert wird und das daraus resultierende Ergebnis auf volle Euro abgerundet wird.

(§ 4 HGrStG)

Steuermessbetrag x Hebesatz = Grundsteuer

100,00 Euro x 315 v. H. = 315,00 Euro

Steuermessbetrag =

(Flächenbetrag des Grundstücks x Steuermesszahl Grundstück

+ Flächenbetrag des Gebäudes x Steuermesszahl Gebäude)

x (Bodenrichtwert des Grundstücks / durchschn. Bodenwert der Gemeinde)^{0,3}

Der Flächenbetrag für den Grund und Boden ist das Produkt aus der Fläche des zum Grundstück gehörenden Grund und Bodens in Quadratmetern und einem Ansatz von 0,04 Euro je Quadratmeter. Die Steuermesszahl für die Flächenbeträge beträgt 100 Prozent.

Fläche in m² x 0,04 Euro/m² x 100 Prozent = Grundsteuermessbetrag

Beispiel:

Für ein baureifes Grundstück mit einer Fläche von 550 m² wird demnach ein Grundsteuermessbetrag von 22,00 Euro festgelegt.

Die Grundsteuer C beträgt bei einem Hebesatz von 315 v. H. 69,30 Euro.

Die Grundsteuer C beträgt bei dem 5-fachen Hebesatz von 1.575 v. H. 346,50 Euro.

Informationen zur Grundsteuer C

Erhöhung des Steuermessbetrags durch die Grundsteuerreform

Bei der Berechnung der Grundsteuer ist von einem Steuermessbetrag auszugehen. Dieser ermittelt sich, in dem die Flächenbeträge nach § 5 jeweils mit den Steuermesszahlen nach § 6 multipliziert werden, die Summe dieser Produkte (Ausgangsbetrag) wiederum mit dem Faktor nach § 7 multipliziert wird und das daraus resultierende Ergebnis auf volle Euro abgerundet wird.

(§ 4 HGrStG)

Steuermessbetrag vor 2025 $\neq$ Steuermessbetrag ab 2025

Beispiel:

Baureifes Grundstück mit einer Fläche von 550 m².

Steuermessbetrag vor 2025:

$$550 \text{ m}^2 \times 4,00 \text{ Euro/m}^2 \text{ (Bodenwert)} \times 0,0035 = 7,70 \text{ Euro}$$

Steuermessbetrag ab 2025:

$$550 \text{ m}^2 \times 0,04 \text{ Euro/m}^2 \times 100 \text{ Prozent} = 22,00 \text{ Euro}$$

Allein durch die Grundsteuerreform ergibt sich bereits ein erhöhter Messbetrag !!!

→ Faktor: rd. 2,8

Vergleich der Grundsteuermessbeträgen

- Gesamtfaktor: rd. 10,78

Lfd. Nr.	Fläche [m²]	Messbetrag ALT [Euro]	Hebesatz ALT [v. H.]	Grundsteuer B ALT (410 v.H.)	Messbetrag NEU [Euro]	Hebesatz NEU [v. H.]	Grundsteuer B NEU (315 v.H.)	Grundsteuer C (5-fach: 1.575 v.H.) [Euro]	Mehrertrag / Mehrbelastung [Euro]	Faktor
1	797	11,28	410	46,21	31,88	315	100,42	502,10	455,89	10,87
2	671	9,48	410	38,87	26,84	315	84,55	422,75	383,88	10,88
3	692	9,84	410	40,34	27,68	315	87,19	435,95	395,61	10,81
4	548	7,69	410	31,53	21,92	315	69,05	345,25	313,72	10,95
5	481	6,79	410	27,84	19,24	315	60,61	303,05	275,21	10,89
6	504	7,16	410	29,36	20,16	315	63,50	317,50	288,14	10,81
7	808	11,45	410	46,95	32,32	315	101,81	509,05	462,10	10,84
8	528	7,51	410	30,79	21,12	315	66,53	332,65	301,86	10,80
9	537	7,52	410	30,83	21,48	315	67,66	338,30	307,47	10,97
10	548	7,69	410	31,53	21,92	315	69,05	345,25	313,72	10,95
...	...	...	...	...	...	...		...	...	

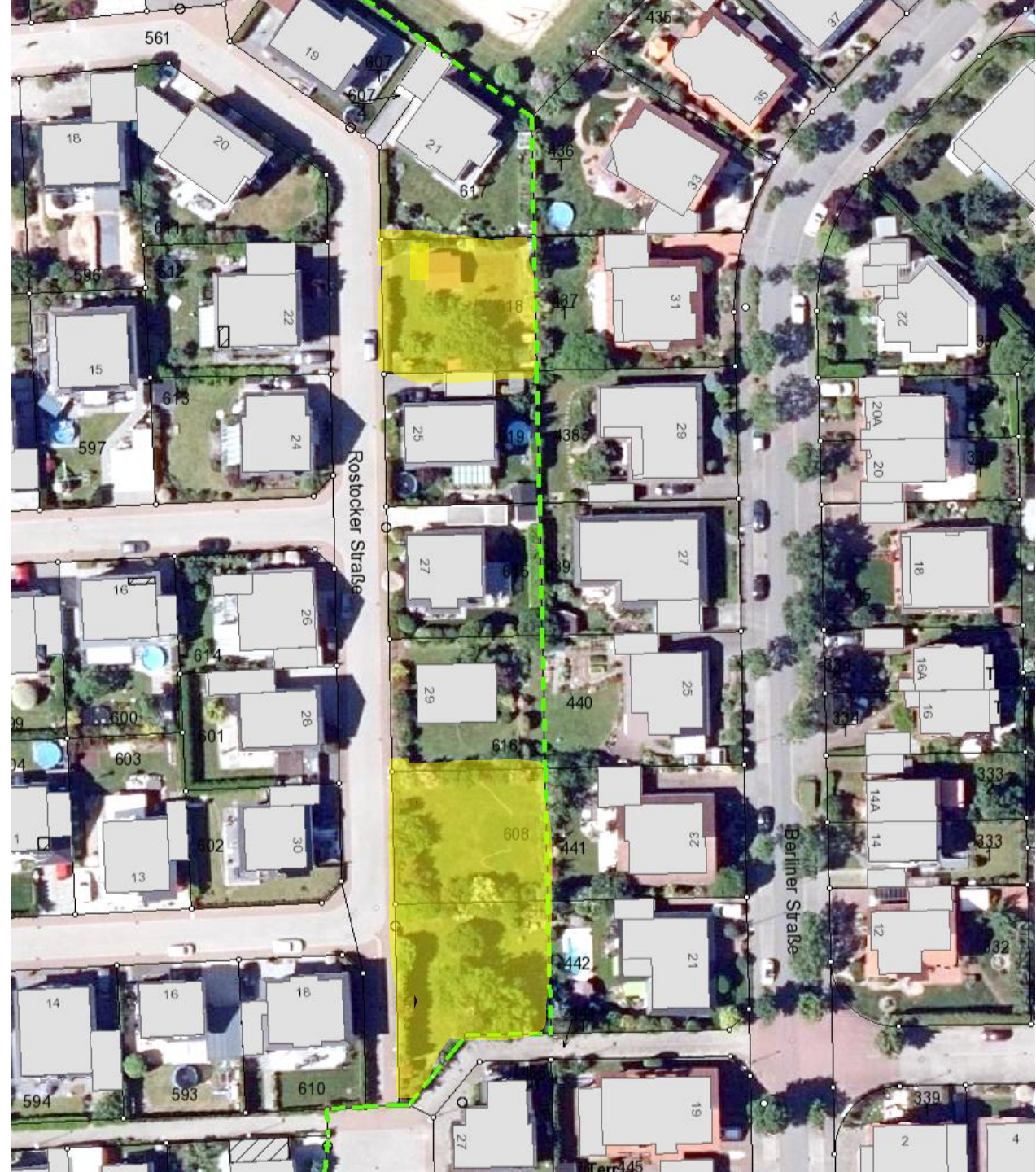
https://datenbank.nwb.de/Dokument/881290_257___4/

Informationen zur Grundsteuer C

Sonderfälle

Baureife Grundstücke im Sinne des Abs. 1 Satz 1 sind unbebaute Grundstücke nach § 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. Eine erforderliche, aber noch nicht erteilte Baugenehmigung sowie zivilrechtliche Gründe, die einer sofortigen Bebauung entgegenstehen, sind unbeachtlich.“

§ 13, Abs. 3 Grundsteuergesetz



Fazit zur Grundsteuer C

§ 13 Hessisches Grundsteuergesetz (HGrStG)

- Es gibt bisher keinerlei Rechtsprechung zum § 13 des Hessischen Grundsteuergesetz (HGrStG), daher auch keine Rechtssicherheit, gerade in Sonderfällen
 - Definition unbebauter / bebaubarer Grundstücke
 - Pflicht/Möglichkeit der Besteuerung von Teilflächen gem. § 257 BewG
- Es sollte keine Einführung der Grundsteuer C zeitgleich mit der Umsetzung der neuen Grundsteuer B erfolgen.
 - Wir gehen davon aus, dass im Rahmen der Grundsteuer B-Reform mit einem deutlich erhöhten Arbeitsaufkommen im Steueramt zu rechnen sein wird – sowohl bei der Datenübernahme vom Finanzamt im 4. Quartal 2024, als auch bei der Bearbeitung von möglichen Widersprüchen im ersten Halbjahr 2025.
- Betrachtung der Wirtschaftlichkeit
 - Abwägung von Zeiteinsatz der Verwaltung und Nutzen der Grundsteuer C
 - Kosten von möglichen gerichtlichen Prozessen bei Klageverfahren

