

Haupt- und Finanzausschuss, 18.03.2025
Dez. I / Kämmerei

öffentlich

Antrag zur Tagesordnung

Antrag von: WLH-Fraktion

Datum / Uhrzeit: 22.02.2025 / 07:18 Uhr

Eingang per: Mail

Thema: Prüfauftrag zur Grundsteuer C - bestmöglich gerechte Hebesatzsatzung der Stadt Haan

Sehr geehrte Frau Dr. Warnecke,
liebe Kollegen*innen im Haupt- und Finanzausschuss,

wie im Rat am 04.02.2025 besprochen, erfolgt von der WLH-Fraktion für den HFA am 18.03.2025

der Antrag zur Tagesordnung für einen Top:

Prüfauftrag zur Grundsteuer C als Lenkungssteuer - bestmöglich gerechte Hebesatzsatzung der Stadt Haan

Der Beschlussvorschlag der WLH-Fraktion erneut im Wortlaut:

"Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob in Haan die Voraussetzungen vorliegen,

dass eine Grundsteuer C (Baulandentwicklungssteuer) eingeführt wird und wenn ja, für welche Grundstücke diese eingeführt werden könnte.

Die Fachausschüsse werden dazu möglichst frühzeitig, spätestens vor der nächsten Haushaltsplanberatung informiert."

Begründung:

Neben der Neufestsetzung des Hebesatzes zum 1. Januar 2025 nach § 25 Abs. 2 GrStG (Grundsteuergesetz) ist in den Kommunen auch die Entscheidung zu treffen, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe zukünftig die sogenannte Grundsteuer C erhoben werden soll.

Nach § 25 Abs. 5 GrStG besteht ab 2025 die Möglichkeit, unbebaute baureife Grundstücke durch einen gesonderten Hebesatz für die Bebauung zu mobilisieren.

Die Grundsteuer C muss von den Kommunen in eigener Regie – unter Berücksichtigung der in § 25 Abs. 5 GrStG genannten Voraussetzungen – festgesetzt und erhoben werden.

- vgl. Info des FM NRW -

Aufgrund der Fragestellungen der CDU-Fraktion im Rat am 04.02.2025, was die WLH-Fraktion denn meint, anbei der Wortlaut des Bundesgesetzes:

§ 25 Abs. 5 GrStG sieht vor

Die Gemeinde kann aus städtebaulichen Gründen baureife Grundstücke als besondere Grundstücksgruppe innerhalb der unbebauten Grundstücke im Sinne des § 246 des Bewertungsgesetzes bestimmen und abweichend von Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 für die Grundstücksgruppe der baureifen Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festsetzen. Baureife Grundstücke sind unbebaute Grundstücke

im Sinne des § 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.

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.

Wir als WLH-Fraktion meinen, dass die Kommunen, der Rat der Stadt Haan vor eine fast unlösbare Aufgabe gestellt wurde,

eine tatsächlich für alle gerechte Hebesatzsatzung zu beschließen.

Damit wir aber zumindest eine möglichst gerechte Satzung beschließen können, müssen uns als Finanzfachausschuss und dem Rat der Stadt Haan alle

Informationen vorliegen,

wie im Grundsteuergesetz aufgezeigt.

Das lag bis 02.2025 mit Blick auf die Möglichkeit der Einführung der Grundsteuer C, welche zu veränderten Hebesätzen in den anderen Grundsteuern führen könnte, noch nicht vor.

Nach u.E. kann die bestmöglich gerechte Beschlussfassung in den Haushaltsplanberatungen 2026 nur dann erfolgen,

wenn wir nach Abwägung aller Informationen diese treffen können.

Wir als Ehrenamtler*innen können aktuell nicht abwägen,

ob für Haan die Einführung der Grundsteuer C wo konkret möglich ist und ob diese notwendig / geboten ist.

Dazu benötigen wir die von der WLH-Fraktion angeforderten Daten und Informationen.

Da die WLH-Fraktion diese nicht nur als Anfragen formulieren wollte,

sondern hier einen gemeinsamen Weg mit allen Fraktionen anstrebt,

-von dort ggfl. noch Ergänzungen zum Prüfauftrag formuliert werden -

haben wir diesen Antrag zur Tagesordnung gestellt.

Mit freundlichen Grüßen

Meike Lukat
- Fraktionsvorsitzende WLH-

Fraktion Wählergemeinschaft Lebenswertes Haan

Geschäftsstelle: Berliner Str. 6, 42781 Haan

Tel.: 02129/ 57 82 9 82 (AB)

Vorsitzende Meike Lukat, Am Kauerbusch 12, 42781 Haan Tel: 02129/6649

stellv. Vorsitzende Annegret Wahlers, Königstr.16, 42781 Haan, Tel: 02129/59464

Geschäftsführerin WLH-Fraktion: Barbara Kamm, Am Kauerbusch 10, Tel.:

02129/7794

Email: Ratsfraktion@wlh-haan.de