Beschlussvorlage
Nr. 132/2026

[X] öffentlich [ ] nicht öffentlich

Kommunalwirtschaft und Finanzen
Michael Dahlem
02463/9954-100
michael.dahlem@titz.de

Fachbereichsleitung: Michael Dahlem

Datum: 02.09.2026

Einführung der Grundsteuer C in der Landgemeinde Titz zum 1. Januar 2027

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Landgemeinde Titz beschließt die Einführung der Grundsteuer C zum 1. Januar 2027 und ermächtigt die Verwaltung, beigefügte Allgemeinverfügung zu erlassen.

Der Hebesatz für die Grundsteuer C soll das Vierfache des jeweiligen Hebesatzes für die Grundsteuer B betragen.

Termin	Beratungsfolge
24.09.2026	Haupt- und Finanzausschuss
01.10.2026	Rat

Sachverhalt

Mit Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung wurde die Möglichkeit geschaffen, dass Gemeinden – erstmals zum Veranlagungszeitpunkt 1. Januar 2025 – aus städtebaulichen Gründen für baureife Grundstücke einen gesonderten Grundsteuerhebesatz (Grundsteuer C) festsetzen können. Baureife Grundstücke sind unbebaute Grundstücke im Sinne des § 246 Bewertungsgesetz (BewG), die nach Lage, Form, Größe, ihrem tatsächlichen Zustand sowie nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften unmittelbar bebaut werden könnten. Eine erforderliche, jedoch noch nicht erteilte Baugenehmigung sowie zivilrechtliche Hindernisse stehen der Einstufung als baureifes Grundstück nicht entgegen.

Die Einführung eines gesonderten Grundsteuerbesatzes setzt das Vorliegen konkreter städtebaulicher Gründe voraus. Hierzu zählen insbesondere die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten sowie an Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen oder die Stärkung der Innenentwicklung. Vor Einführung der Grundsteuer C hat die Gemeinde die betroffenen baureifen Grundstücke nach den Verhältnissen zu Beginn des jeweiligen Kalenderjahres zu bestimmen, deren Lage kartografisch nachzuweisen und den räumlichen Geltungsbereich durch Allgemeinverfügung öffentlich bekannt zu geben. Die Allgemeinverfügung hat die städtebaulichen Erwägungen nachvollziehbar darzulegen und die Auswahl des betroffenen Gemeindegebiets zu begründen. Sofern die Gemeinde die Grundstücksgruppe der baureifen Grundstücke bestimmt und hierfür einen gesonderten Hebesatz festsetzt, ist dieser für sämtliche baureifen Grundstücke innerhalb des festgelegten Gemeindegebiets einheitlich anzuwenden. Der Hebesatz muss dabei höher sein als der für die übrigen Grundstücke der Gemeinde geltende einheitliche Hebesatz, insbesondere der Grundsteuer B.

Die Nachfrage nach baureifen Grundstücken ist in allen Ortsteilen der Landgemeinde Titz weiterhin hoch. Vor diesem Hintergrund sieht die Verwaltung die Einführung der Grundsteuer C grundsätzlich als geeignetes Instrument an, um die Mobilisierung bislang unbebauter, jedoch baureifer Grundstücke zu fördern und diese einer Wohn- oder Gewerbebebauung zuzuführen.

Bei einer Einführung der Grundsteuer C zum 1. Januar 2027 wäre das Verzeichnis der betroffenen Grundstücke auf den maßgeblichen Stichtag (jeweils der 1. Januar eines jeden Jahres) fortzuschreiben und gemeinsam mit der städtebaulichen Begründung im Wege einer Allgemeinverfügung öffentlich bekannt zu geben. Darüber hinaus wäre der gesonderte Hebesatz durch die Hebesatzsatzung bzw. die Haushaltssatzung festzusetzen. Nach Auffassung der Verwaltung sollte der Hebesatz der Grundsteuer C deutlich über dem Hebesatz der Grundsteuer B liegen, um den angestrebten Lenkungseffekt zu erreichen. Da der Hebesatz der Grundsteuer B für das Haushaltsjahr 2027 zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung noch nicht feststeht, wird vorgeschlagen, den Hebesatz der Grundsteuer C grundsätzlich auf das Vierfache des jeweils geltenden Hebesatzes der Grundsteuer B festzusetzen.

Die Auswertung der für die Grundsteuer C infrage kommenden Grundstücke in der Landgemeinde Titz ist nahezu abgeschlossen. Derzeit ist mit rund 120 entsprechend zu veranlagenden Grundstücken zu rechnen. Für diese Grundstücke sind die Lage und Bezeichnung der betroffenen Grundstücke einer tabellarischen und kartografischen Übersicht zu entnehmen, diese sind noch zu erstellen. Beigefügt ist bereits jetzt der Entwurf einer Allgemeinverfügung inkl. der städtebaulichen Begründung. Der Erlass der Allgemeinverfügung ist für das Ende des Jahres vorgesehen, sodass sich etwaige Änderungen in der Auflistung der Grundstücke (bspw. zwischenzeitliche Bebauung) noch einarbeiten lassen. Der Entwurf einer Haushaltssatzung bzw. einer Hebesatzsatzung würde den hier zu beschließenden Hebesatz für die Grundsteuer C enthalten. Da der gemeinsame Antrag der CDU-Fraktion, der SPD-Fraktion sowie der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 13. Mai 2026, beschlossen am 28. Mai 2026, für 2027 einen Hebesatz für die Grundsteuer B in Höhe von 1.249 v.H. vorsieht, wäre folglich – dem Vorschlag der Verwaltung folgend – die Grundsteuer C mit 4.996 v.H. festzusetzen. Auf dieser Basis wäre derzeit mit einem Mehrertrag im Haushalt 2027 in Höhe von rund 180.000 Euro zu rechnen.

Allgemeinverfügungen stellen grundsätzlich ein so genanntes Geschäft der laufenden Verwaltung dar. Ein erster und somit einmaliger Beschluss über die erste Allgemeinverfügung zur grundsätzlichen Einführung der Grundsteuer C scheint der Verwaltung allerdings geboten.

Haushaltsrechtliche Stellungnahme

Sachverhalt enthält finanzielle Auswirkungen	☒ ja	☐ nein
Kämmerer ist einverstanden	☒ ja	☐ nein

Jürgen Frantzen