

Die Grundsteuer C – erste Eindrücke

Sie erinnert zwar an die kurzfristig erhobene Baulandsteuer von 1961/62, weicht jedoch in zwei wesentlichen Punkten von der damaligen Rechtslage ab. Zum einen war damals die erhöhte Besteuerung baureifer Grundstücke über eine einheitliche, im Zeitablauf steigende Messzahl – nicht über den Hebesatz – vorgesehen. Zum anderen war angesichts des Wiederaufbaus nach dem Krieg keine städtebauliche Begründung erforderlich. Die Hürde für die Einführung der neuen Grundsteuer C ist also deutlich höher als damals.

Mehrere Gemeinden haben für die Grundsteuer C gesonderte Rechtsgrundlagen durch Allgemeinverfügung geschaffen. Damit sollte erreicht werden, dass im Rahmen von möglichen Klageverfahren nicht auch die Grundsteuern A und B mitgeprüft würden. Einige Gemeinden haben die Einführung der Grundsteuer C erst im zweiten Jahr nach der Reform vorgenommen, um erste Erfahrungen abzuwarten. Die ganz überwiegende Zahl der Gemeinden ist nach wie vor in „Wartestellung“.

Die Festsetzung eines besonderen Hebesatzes für unbebaute, aber sofort bebaubare Grundstücke ist für sich genommen wenig problematisch; sie obliegt der Gemeinde. Der Hebesatz muss lediglich höher sein als der für die übrigen Grundstücke geltende Satz (§ 25 Abs. 5 Satz 10 GrStG). Hierbei haben die wenigen Gemeinden, die bisher von der Möglichkeit zur Einführung der Grundsteuer C Gebrauch gemacht haben, allerdings ganz unterschiedliche Relationen zur Grundsteuer B beschlossen. Hierzu sind Beispiele aus Nordrhein-Westfalen, Hessen und Baden-Württemberg aufgelistet (Abbildung).¹

Abbildung

Hebesätze der Grundsteuer C im Vergleich zur Grundsteuer B (in v.H.)*

Gemeinde	Grundsteuer C	Grundsteuer B	Abweichung in %
Maulbronn (BW)	205	160	28%
Merchingen (BW)	450	240	88%
Sasbach (BW)	870	290	300%
Tübingen (BW)	540	350	54%
Wendlingen (BW)	250	170	47%
Erzhausen (HE)	6000	1200	500%
Griesheim (HE)	6450	1290	500%
Riedstadt (HE)	**	1600	
Brüggen (NRW)	1600	572	280%
Hamminkeln (NRW)	3855	771	500%
Monheim (NRW)	10000	1000	1000%

* Die Übersicht erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit

¹ Es sei darauf hingewiesen, dass die absolute Höhe von Hebesätzen wegen der unterschiedlichen Bewertungsgrundlagen in den Ländern keinen Vergleich erlaubt.

** nach 3 Jahren 300%, nach 5 Jahren 500% des Hebesatzes der Grundsteuer B

Eigene Zusammenstellung und Berechnungen. Die Angaben wurden aus den Haushalts-/Hebesatzsatzungen der Gemeinden übernommen (einige Gemeinden haben erst 2026 die Steuer eingeführt).

Ein klares Muster ist nicht zu erkennen; recht zurückhaltend sind die Gemeinden in Baden-Württemberg verfahren. In Hessen dominiert der fünffache Satz, während in Nordrhein-Westfalen sehr unterschiedlich beschlossen wurde. Interessant ist der Stufenansatz in Riedstadt, der an die schrittweise Steigerung der Messzahl bei der alten Baulandsteuer erinnert.

Der Fall Monheim

Monheim war bisher durch seine aggressive Gewerbesteuerpolitik („Gewerbesteuerdumping“) bekannt geworden. Allerdings hatte sich die Stadt mit mehreren Infrastrukturprojekten übernommen und daher im Zuge der Grundsteuerreform nicht den aufkommensneutralen Hebesatz der Grundsteuer B (354), sondern (zur Haushaltskonsolidierung) einen fast 3-fach höheren Satz beschlossen. Von der Einführung der Grundsteuer C mit dem exorbitanten Hebesatz von 10.000 v.H. versprach sich die Stadt weitere Mehreinnahmen von fast 600.000 Euro.

Bei der Kommunalwahl 2025 verlor die bis dahin mit absoluter Mehrheit im Stadtrat vertretene Wählergruppe erhebliche Stimmenanteile. Die neue Mehrheit der übrigen Parteien „kassierte“ die Grundsteuer C komplett rückwirkend zum 1.1.2026.

Angesichts des erheblichen Verwaltungsaufwands, der erforderlich ist, um die Einführung der Grundsteuer C zu begründen und zu dokumentieren,² wird die Grundsteuer C wohl auf längere Zeit noch die Ausnahme bleiben. Denn viele Gemeinden werden zunächst die Rechtsprechung zu dieser Abgabe abwarten.

August 2026

² S. dazu die Vorlage der Gemeinde Brüggen, https://ris.brueggen.de/sdnetrim/UGhVM0hpd2NXNFdFcExjZfbz5SU0wLwHBZJH2saBxOPwHdvEGEHMREvcTdm-yWG2/Allgemeinverfuegung_zur_Erhebung_der_Grundsteuer_C_auf_dem_Gebiet_der_Burggemeinde_Brueggen_fuer_das_Jahr_2025.pdf