

Grundsteuer C – Hebesätze heben ab

*The Taxman's taken all my dough
The Kinks, Sunny Afternoon (1966)*

„Der Steuereintreiber hat mein ganzes Geld genommen“. Das mag mancher befürchten, der einen Blick auf Hebesätze für die Grundsteuer C wirft. Diese Form der Grundsteuererhebung ist auf unbebaute, aber sofort bebaubare Grundstücke begrenzt und an bestimmte städtebauliche Voraussetzungen gebunden. Trotz der Vielfalt der Regelungen zur Grundsteuer in den Ländern, kann sie – außer in Bayern – überall erhoben werden. Zwar haben die meisten Gemeinden auf die Erhebung verzichtet oder die Entscheidung hierüber erst einmal zurückgestellt. Das dürfte auch daran liegen, dass die erforderlichen Voraussetzungen erst noch geschaffen müssen. So muss es ein genaues Verzeichnis der betreffenden Grundstücke geben, die definitiv unmittelbar bebaut werden können. Außerdem sind die städtebaulichen Gründe für die Einführung der Steuer darzulegen.

Doch einige Gemeinden haben sich bereits hervorgewagt. So hat die Stadt Tübingen einen Hebesatz für die Grundsteuer C in Höhe von 540 v.H. beschlossen, der genau das Doppelte des Hebesatzes für die allgemeine Grundsteuer B ausmacht. Die ebenfalls in Baden-Württemberg gelegene Stadt Wendlingen erhebt die Grundsteuer C in Höhe von 250 v.H., gegenüber 170 v.H. für die Grundsteuer B im Übrigen.

Wendet man den Blick nach Nordrhein-Westfalen, so muss man sich die Augen reiben. Die Stadt Hamminkeln (rd. 27.000 Einwohner) hat für die Grundsteuer B einen Hebesatz von 650 v.H., für die Grundsteuer C hingegen das Fünffache, d.h. 3.250 v.H. beschlossen. Immerhin steht auf der Internet-Seite der Stadt eine komplette Übersicht über die als baureif klassifizierten Grundstücke bereit (<https://www.hamminkein.de/rathaus-buergerservice/finanzdaten/grundsteuer-c>)

Noch extremer ist die Situation in Monheim (knapp 45.000 Einwohner), einer Stadt, die bisher vor allem durch ihre niedrigen Gewerbesteuersätze („Gewerbesteuerdumping“) bekannt war. Sie erhebt bereits die Grundsteuer B mit einem (weit über der Aufkommensneutralität liegenden) Satz von 1.000 v.H. Für die Grundsteuer C wird dann das Zehnfache mit 10.000 v.H. angesetzt. Damit übertrifft Monheim sogar die Stadt Hamburg, die sich mit einem Satz von 8.000 v.H. „begnügt.“

Während Tübingen, aber auch Wendlingen eher maßvoll mit dem neuen Instrument umgehen, wecken die exorbitanten Hebesätze in NRW (und Hamburg) doch Zweifel. Dass damit Streitverfahren schon vorprogrammiert sind, dürfte allen Beteiligten klar sein. Viele Gemeinden, die noch zögern die neue Steuer einzuführen, werden zu Recht Gerichtsentscheidungen abwarten, um absehen zu können, wie weit die Hebesätze „ausgereizt“ werden können.

April 2025