Stadt Rödermark
Beschlussvorlage
vom 09.11.2026
öffentlich

Drucksache Nr.: DS/324/26
Geschäftszeichen:
Aktenzeichen: I/2/2-Rod

Einführung der Grundsteuer C in der Stadt Rödermark zum 01.01.2027 zwecks steuerlicher Mobilisierung baureifer Grundstücke (Nachverdichtung) und Sicherung eines genehmigungsfähigen Haushalts 2027

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Ö/N
Magistrat der Stadt Rödermark (Vorberatung)	16.11.2026	N
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss (Entscheidung)	26.11.2026	Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark (Entscheidung)	08.12.2026	Ö

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Einführung der Grundsteuer C in der Stadt Rödermark mit Wirkung zum 01.01.2027.
2. Die Festsetzung des gesonderten Hebesatzes für die Grundsteuer C erfolgt auf Basis der vom Fachbereich 6 zu erlassenden Allgemeinverfügung über die Bestimmung der baureifen Grundstücke.
3. Die Satzung wird um eine sachliche Regelung ergänzt, nach welcher betroffene Grundstücke für einen Zeitraum von 5 Jahren von der Grundsteuer C befreit bleiben und nach Ablauf dieses Zeitraums mit einem Hebesatz von 6.635 % besteuert werden.
4. Auf Empfehlung des Hessischen Städte- und Gemeindebundes (HSGB) wird für die Grundsteuer C eine separate Satzung in der anliegenden Fassung beschlossen.

Begründung:

1. Sach- und Rechtslage

Mit dem Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts wurde den Kommunen gem. § 25 Abs. 5 GrStG i.V.m. § 13 des Hessischen Grundsteuergesetzes (HGrStG) das Instrument der Grundsteuer C zur Verfügung gestellt. Dies ermöglicht die Festsetzung eines gesonderten, erhöhten Hebesatzes für baureife, aber unbebaute Grundstücke. Voraussetzung hierfür ist der Nachweis städtebaulicher Gründe. Die Stadt Rödermark verfolgt das strategische Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung, um die Neuausweisung von Außenbereichsflächen zu minimieren, vorhandene Infrastrukturen optimal zu nutzen und dem dringenden Wohnraumbedarf zu begegnen.

Die Identifikation und parzellenscharfe Zuordnung der betroffenen Flächen ist abgeschlossen. Die rechtsverbindliche Festlegung erfolgt auf Grundlage der durch den Fachbereich 6 zu erlassenden und öffentlich bekanntzugebenden Allgemeinverfügung zur Bestimmung baureifer Grundstücke.

Auf ausdrückliche Empfehlung des Hessischen Städte- und Gemeindebundes (HSGB) wird die Grundsteuer C nicht in die allgemeine Hebesatzsatzung (für die Grundsteuern A und B)

integriert. Um die rechtliche Angreifbarkeit zu minimieren und eine saubere Trennung der städtebaulichen Begründungserfordernisse zu gewährleisten, wird eine vollständig separate Satzung für die Grundsteuer C erlassen. Dies sichert das Satzungswerk im Falle potenzieller Klageverfahren gegen einzelne Grundstücksbewertungen isoliert ab.

2. Ausgestaltung der Satzungsregelung (Befreiung und Hebesatz)

Um den Eigentümern eine angemessene Frist zur Planung, Beantragung und Umsetzung von Bauvorhaben einzuräumen und den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu wahren, sieht der Satzungsentwurf eine Karenzzeit vor.

1. Befreiungsphase: Ab dem Ende des Jahres des Eintritts der Baureife bis zum Ende des 5. Jahres nach Eintritt der Baureife werden die Grundstücke nicht mit Grundsteuer C besteuert. Es bleibt bei der Erhebung der Grundsteuer B für diese Grundstücke.

2. Festsetzung des Hebesatzes: Nach Ablauf der 5-jährigen Befreiungsphase wird für die weiterhin ungenutzten baureifen Grundstücke der erhöhte Hebesatz auf 6.635 % angewandt.

3. Haushaltsrelevanz und Dringlichkeit

Die Maßnahme ist ein zwingender Kernbestandteil des geltenden Haushaltssicherungs-konzepts (HSK) der Stadt Rödermark. Um die gesetzlichen Vorgaben zur Haushalts-konsolidierung zu erfüllen und einen genehmigungsfähigen Haushalt für das Jahr 2027 durch die Kommunalaufsicht zu erhalten, muss die Maßnahme fristgerecht zum Stichtag umgesetzt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Auf Basis der ermittelten Grundstücke und der Messbeträge wird ab dem Haushaltsjahr 2027 mit Einnahmen aus der Grundsteuer C in Höhe von 100.000 € gerechnet.

Anlage/n:

1 - 2026-11-02-ENTWURF-Erhebung Grundsteuer C (öffentlich)