

ÖFFENTLICH Nr. 11/0314 Stadt vom 04.05.2026	ÖFFENTLICH
Mitgezeichnet	
Gesehen BM	

Beratungsvorlage

B

Einführung der Grundsteuer C Teil 2

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Sitzungstermin
Rat der Stadt Dormagen	Beschlussfassung	19.05.2026

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung bereitet die Einführung der Grundsteuer C zum 01.01.2027 vor.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die betroffenen Eigentümer von unbebauten und baureifen Grundstücken anzuschreiben und über das beabsichtigte Vorhaben der Einführung einer Grundsteuer C mit dem Faktor 5 zu informieren. Zudem soll die Bereitschaft seitens der Stadt erklärt werden, das jeweilige Grundstück zum Bodenrichtwert anzukaufen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Beschluss hat keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung:

Mit der Beschlussfassung des Rates der Stadt Dormagen vom 09.12.2025 (11/0078 Stadt), wurde die Verwaltung damit beauftragt die Einführung der Grundsteuer C auf dem Gebiet der Stadt Dormagen vorzubereiten und die entsprechende Satzungsänderung dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Von der Finanzverwaltung wurden ca. 700 Grundstücke als unbebaut deklariert. Jedes einzelne Grundstück wurde auf die Baureife und Bebaubarkeit zum Zeitpunkt des 01.01.2026 überprüft.

Dabei hat sich herauskristallisiert, dass lediglich 236 Grundstücke nach deren Lage, Art

und Beschaffenheit tatsächlich baureif sind und somit die Voraussetzung für die Besteuerung mit der Grundsteuer C erfüllen.

Die Anzahl der betroffenen Grundstücke ändert sich stets, da die Finanzverwaltung in unregelmäßigen Abständen Änderungsdaten übermittelt, die zur Folge haben, dass unbebaute Grundstücke nachträglich oder zukünftig als bebaut oder bebaute als unbebaut eingestuft werden.

Die Auflistung der betroffenen Grundstücke ist dieser Beschlussvorlage beigelegt. Diese ist nach den Vorschriften und Anforderungen aufgebaut, wie die in der Allgemeinverfügung für Zwecke der Grundsteuer C verlangt und erlaubt werden.

In der Beschlussvorlage vom 09.12.2025 wurde von der Verwaltung angenommen, dass mit einem Messbetragsvolumen in Höhe von 115.000 € gerechnet werden kann.

Nach dem derzeitigen Stand und den intensiven Einzelfallprüfungen vermindert sich das Messbetragsvolumen auf die Höhe von ca. 19.000 €. Somit würde sich das Grundsteueraufkommen (Hebesatz 610 %) von den zuvor angedachten 701.500 € auf 115.900 € reduzieren.

Die folgende Tabelle zeigt aktualisierte rechnerische Varianten des Aufkommens der Grundsteuer C:

Messbetrag	Hebesatz	Grundsteuer B	
19.000,00 €	610%	115.900,00 €	
Faktor		Aufkommen GrSt C	Mehrertrag durch Grundsteuer C
2	1220%	231.800,00 €	115.900,00 €
3	1830%	347.700,00 €	231.800,00 €
4	2440%	463.600,00 €	347.700,00 €
5	3050%	579.500,00 €	463.600,00 €
6	3660%	695.400,00 €	579.500,00 €
7	4270%	811.300,00 €	695.400,00 €
8	4880%	927.200,00 €	811.300,00 €
9	5490%	1.043.100,00 €	927.200,00 €
10	6100%	1.159.000,00 €	1.043.100,00 €

Die bereits in der Beschlussvorlage vom 09.12.2025 aufgeführten Argumente für und gegen die Einführung einer Grundsteuer C auf dem Gebiet der Stadt Dormagen sieht die Verwaltung immer noch als aktuell an.

Da die Verwaltung eine rückwirkende Einführung der Grundsteuer C zum 01.01.2026 als derzeit nicht praktikabel ansieht, wird eine Einführung zum 01.01.2027 avisiert und als möglich betrachtet.

Die Verwaltung möchte ein Signal an die Eigentümer der unbebauten und baureifen Grundstücke setzen und die in Frage kommenden Eigentümer kontaktieren.

Es wird daher beabsichtigt ein Schreiben an die Grundstückseigentümer zu übersenden, in dem die Dringlichkeit der Wohnbebauung im Stadtgebiet dargestellt und der Weg einer Kontaktaufnahme zum Amt für Bauen, Stadtplanung und Umweltschutz aufgezeigt wird, um die Möglichkeiten einer Veräußerung an die Stadt Dormagen zum Bodenrichtwert sowie Abläufe einer denkbaren Bebauung zu erfahren.

Durch dieses Schreiben sollen die Grundstückseigentümer auch darüber informiert werden, dass die Stadt Dormagen (vorbehaltlich eines Ratsbeschlusses) die Einführung der Grundsteuer C zum 01.01.2027 mit einem angedachten Faktor 5 des Hebesatzes der Grundsteuer B anstrebt.

Dies könnte die Eigentümer dazu bewegen, bereits vor dem Bescheid über die Grundsteuer C eine Wohnbebauung auf dem Grundstück anzustreben.

In Vertretung

Dr. Spillmann
Kämmerer

Anlage:

- Grundstücksliste