

Stadtverwaltung | Postfach 11 20 | 63111 Dietzenbach

Herrn  
Dr. Jens Hinrichsen  
FW-UDS Fraktion



Magistrat der  
Kreisstadt Dietzenbach

Zentrale Steuerung /  
Stadtplanung & -entwicklung  
Gremienmanagement  
Europaplatz 1  
63128 Dietzenbach

Volker Lotz  
Raum: 344  
Telefon: 06074 373 325  
gremienmanagement@dietzenbach.de

Dietzenbach, 16.05.2024

**Beantwortung Ihrer Anfrage vom 30.04.2024**  
**Betreff: Mögliche Verwerfungen durch die Grundsteuerreform**  
**19A/0159/FW-UDS – Dezernat I**

Sehr geehrter Herr Dr. Hinrichsen,

Ihre Anfrage „Mögliche Verwerfungen durch die Grundsteuerreform“ beantworten wir gerne.

Hier noch einmal Ihre den Fragen vorangestellte Information:

*In den letzten Monaten wurde in Verbindung mit der Grundsteuerreform wiederholt von Verwerfungen bei den für die Steuerzahler zu erwartenden Auswirkungen berichtet (z.B. DER SPIEGEL 14/2024). Mit Blick auf NRW werden bis zu 50% Entlastung für Gewerbegebiete bei gleichzeitiger erhöhter Belastung von 20% für Ein- und Zweifamilienhäuser befürchtet.*

*Auch wenn Hessen im Gegensatz zu NRW nicht das Bundesmodell, sondern das Flächen-Faktor-Verfahren anwendet, ist der grundsätzliche Schutz gegen ähnliche Verwerfungen bisher nicht bestätigt. Für die Lokalpolitik ist ein Mehr an Information notwendig, um ggfs. mögliche Risiken bei Hebesatzänderungen von Grund- und Gewerbesteuer angemessen würdigen zu können.*

*Zusätzlich steht die Frage im Raum, ob die zukünftig mögliche Erhebung einer Grundsteuer C eine für Dietzenbach erfolversprechende Option sein könnte.*

...

**Rathaus der  
Kreisstadt Dietzenbach**

Europaplatz 1  
63128 Dietzenbach  
Telefon: 06074 373-0  
Telefax: 06074 373 206  
stadt@dietzenbach.de  
www.dietzenbach.de

**Haltestellen**

der S-Bahnlinie:  
S2 (Dietzenbach Mitte)  
und der Buslinien:  
56, 57, 95, 96, 99 (Rathaus)

**Parkplätze & Lieferadresse**

Offenbacher Straße 11



## Fragen:

1. Sind mit den kommunalen Verbänden Analysen zur Abschätzung der zu erwartenden Ergebnisse geplant

Es ist davon auszugehen, dass die kommunalen Interessensverbände auf die Kommunen zukommen werden, um eine Abschätzung der zu erwartenden Effekte zu treffen. Da die Finanzämter aber erst vor wenigen Wochen (fast) alle Berechnungen zur Verfügung gestellt hat, wird dies wohl noch bis zum 3. Quartal dauern.

2. Wie groß ist für Dietzenbach der aktuelle Flächen- und Grundsteueranteil für Grundstücke mit gewerblicher Nutzung?

Leider ermöglicht die Steuersoftware Dietzenbachs keine Auswertung nach Privat- und Gewerbeflächen. Eine manuelle Auswertung der 13.000 Liegenschaften wäre mit einem nicht zu rechtfertigenden Zeitaufwand verbunden. Die Verteilung des Flächenanteils lässt keine Aussage über die Grundsteuer zu, da die Bodenrichtwerte sich erheblich unterscheiden. Die Einzelberechnungen haben begonnen, so dass im Laufe des 3. Quartals belastbare Ergebnisse zu den Auswirkungen für die verschiedenen Gebiete und Kategorien zu erwarten sind.

3. Wie groß ist der Anteil erschlossener, aber nicht bebauter Grundstücke?

Der Anteil unbebauter (aber bebaubarer) Flächen im Stadtgebiet ist sehr gering. Eine überschlägige Hochrechnung hat ergeben, dass mögliche Einnahmen aus einer Grundsteuer C bei Einhaltung der gesetzlichen Regelungen zur Maximalhöhe im mittleren 5-stelligen Bereich (also 50 TEUR +/-) liegen würden. Ein Bericht zu der Thematik folgt im 2. Halbjahr 2024.

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Dr. Dieter Lang  
Bürgermeister

gez.  
René Bacher  
Erster Stadtrat

