



Bürgerinformation

zur 26. Sitzung des Hauptverwaltungsausschusses
am 18.09.2024
zur 57. Sitzung des Stadtrates
am 24.09.2024

zu Drucksachen Nr.: 1124/2024

Erlass einer Hebesatz-Satzung

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Der Erlass dieser Hebesatz-Satzung ist zwingend notwendig, da mit Ablauf des 31.12.2024 die Rechtsgrundlage für die bisherige Erhebung der Grundsteuern wegfällt. Das bedeutet, dass diese Satzung so rechtzeitig beschlossen und ausgefertigt sein muss, dass nach Veröffentlichung im Amtsblatt noch ein Monat in diesem Jahr zur Verfügung steht, damit die Satzung rechtswirksam wird.

Erst nach diesem Datum kann das städtische Steueramt beginnen, die Veranlagung und den Versand der neuen Steuerbescheide durchzuführen.

Ein weiterer Grund ist der, dass es dringend notwendig war, im Haushaltsplan eine Einnahmenerhöhung bei den Grundsteuern für die Finanzplanung ab dem Haushaltsjahr 2025 einzuplanen.

Würden die aktuellen Hebesätze weitergelten, würden sich folgende Einnahmемinderungen ergeben:

	<u>Grundsteuer A</u>	<u>Grundsteuer B</u>
Aktuelles Soll:	32.680,44 €	2.229.871,23 €
Soll ab 2025:	<u>24.561,04 €</u>	<u>1.763.982,68 €</u>
Differenz:	- 8.119,40 €	- 465.888,55 €

Allein im Hinblick auf die zusätzliche Finanzbelastung der Stadt Stein mit rd. 3 Mio. Euro aus gestiegener Kreisumlage (+ 2 Mio. €) und Minderung Schlüsselzuweisungen (- 1 Mio. €) ist nachvollziehbar, dass hier dringender Handlungsbedarf erforderlich ist, um beispielsweise auch die enormen Kosten im Kitabereich stemmen zu können. Zusätzlich sind die tariflichen Steigerungen bei den Personalausgaben zu berücksichtigen.

So ist vorgesehen, bei der Grundsteuer A das Aufkommen von 33.000 € in 2024 auf 40.000 €

ab 2025 zu steigern, bei der Grundsteuer B von 2.300.000 € auf 3.000.000 €.

Diese Summen können wie folgt erreicht werden:

Grundsteuer A: 40.000,00 € / 6.638,12 € (Meßbeträge) = 603 v.H.

Grundsteuer B: 3.000.000,00 € / 391.996,15 € (Meßbeträge) = 765 v.H.

Ohne Erhöhung der Ansätze hätten die Hebesätze auf 490 v.H. bei der Grundsteuer A und 567 v.H. bei der Grundsteuer B gesteigert werden müssen, um das gleiche Steueraufkommen wie vor der Grundsteuerreform zu erzielen.

Bei der Grundsteuer A wurden 206 Fälle und bei der Grundsteuer B bis jetzt 6.324 Fälle gemeldet, es dürften noch ca. 200 Fälle offen sein. Zu berücksichtigen ist dabei, dass aufgrund von An- und Neubauten sowieso jährlich zusätzliche Veranlagungen entstehen.

Anhand von Stichproben wurde festgestellt, dass es bei einzelnen Steuerschuldnern auch ohne Hebesatzänderung zu größeren Steigerungen bzw. Minderungen kommen wird, z.B. wurde beim Vergleich von drei Gewerbebetrieben gesehen, dass bei einem fast eine Verdoppelung herauskommt, wobei die anderen beiden nur noch mit gut der Hälfte belastet werden.

Im Landwirtschaftsbereich konnten zwei Betriebe angeschaut werden, diese haben ebenfalls eine deutliche Meßbetragsminderung bekommen.

Diese Minderungen konnten auch bei mehreren Eigentumswohnungen registriert werden.

Im Bereich von Einzelhäusern, Reihen- und Doppelhäusern sind die neuen Meßbeträge recht unterschiedlich, teils niedriger, teils höher, wobei die Abweichungen prozentual gesehen nicht allzu hoch sind. Hier wirkt sich aus, ob beispielsweise auch die Dachgeschosse ausgebaut sind oder nicht.

Konkrete Beispiele sind auf der beigefügten Tabelle aufgelistet.

Zur allgemeinen Information: In Bayern werden abweichend vom Bundesrecht die Meßbeträge für die der Grundsteuer B zugehörigen Privatgrundstücke nur noch nach Flächen berechnet ohne Berücksichtigung von Lage und Wert des Grundstücks bzw. Gebäudes.

Die Berechnung bei Wohnimmobilien sieht so aus, dass Grund- und Boden mit 0,04 €/qm angesetzt wird und die Nutzfläche Wohnen mit 0,50 €/qm, daraus aber ein Äquivalenzbetrag mit nur 70 % berechnet wird.

Die Beschränkung der Hebesatz-Satzung auf das Jahr 2025 ist deshalb vorgenommen worden, weil ab 2026 diese Festsetzung dann wieder über die Haushaltssatzung erfolgen wird, da dann voraussichtlich keine Änderung erfolgen soll.

Gesamtkosten der Maßnahme		€	
Veranschlagung	☒	Verwaltungshaushalt	
	202		
	☐	Vermögenshaushalt	
	202		
	☐	Nein	☒ Ja €
Haushaltsstelle Nr.	0.9000.0001/0010		

Anlagen

2

Beschlussvorschlag:

Die Satzung über die Hebesätze für die Grundsteuern A und B für das Jahr 2025 wird in der Fassung des Entwurfs vom 1. August 2024 als Satzung beschlossen.
Dieser Satzungsentwurf, welcher der Sitzungsniederschrift beigelegt wird, ist Bestandteil dieses Beschlusses.