GR - Nr. 60/2025, Az.:965.00; 902.41

GRUNDSTEUERREFORM - ÜBERPRÜFUNG DER AUSWIRKUNGEN - SACHSTANDSBERICHT

Sachverhalt

In der Gemeinderatsitzung am 19.11.2024 hat die Verwaltung im Rahmen des Erlasses der Hebesatzsatzung zum 01.01.2025 zugesichert, im kommenden Jahr Bericht über die Auswirkungen der auf Grundlage von Hochrechnungsprognosen festgesetzten Hebesätze zu erstatten.

Der Vorschlag der Verwaltung sah damals vor, dass es durch die Grundsteuerreform nicht zu einer Erhöhung des Grundsteueraufkommens gegenüber dem Jahr 2024 kommt. Es war somit vorgesehen, den Hebesatz und das zu erwartende Grundsteueraufkommen so zu kalkulieren, dass die sogenannte „Aufkommensneutralität“ gegeben ist.

Wichtig: Es gab und gibt für die Gemeinde keine rechtliche Verpflichtung, die neue Grundsteuer gegenüber dem bisherigen Grundsteueraufkommen „aufkommensneutral“ gestalten zu müssen. Es handelte sich lediglich um einen Apell. Dabei ist nicht zu vergessen, dass die Grundsteuer für die Gemeinden eine wesentliche Einnahmequelle ist, die die Finanzierung der vielzähligen kommunalen Aufgaben gewährleistet.

Maßgebend für die Prognose der Hebesätze waren die gemeldeten Mitteilungen aus dem Datenbestand des Finanzamtes.

Es galt: Je höher die Rücklaufquote bzw. je geringer der Anteil der ausstehenden Mitteilungen, desto genauer kann der Hebesatz für 2025 prognostiziert bzw. berechnet werden.

Die durchgeführte Prognose beruhte dabei insbesondere bei der Grundsteuer A auf einer im Verhältnis geringen Rücklaufquote der zugrunde gelegten Grundsteuerfeststellungserklärungen für die Grundsteuer A von damals 67,84%.

Die Prognose der Grundsteuer B konnte bereits zum Zeitpunkt des Erlasses der Hebesatzsatzung aufgrund der Rücklaufquote der hier zugrunde gelegten Grundsteuerfeststellungserklärungen i. H. v. 94,54% als recht verlässlich eingestuft werden. Jedoch zeichnete sich ab, dass auch in Obernheim Gewerbebetriebe durch die neue Grundsteuerbemessungsgrundlage deutlich entlastet werden. Dies kann aber nicht verallgemeinert werden. Es gibt auch hier die sogenannten „Ausreißer“, somit gibt es auch Fälle, bei denen Gewerbebetriebe mehr belastet werden. Ähnlich sah es bereits in der Prognose bei den Wohnungseigentümern aus. Auch hier ist beides, ähnlich der Prognose aus der damaligen Gemeinderatssitzung, vorhanden.

Für die Gemeinde Obernheim konnten für 2025 folgende aufkommensneutrale Hebesätze rechnerisch ermittelt werden:

Prognose 2024 für 2025			
Abgabeart	**Grundsteuer B**	**Grundsteuer A**	**Gesamteinnahmen**
Bisheriges durchschnitl. Steueraufkommen (aufgerundet) SOLL	**161.000,00**	**8.700,00**	**169.700,00**
%ualer Anteil d.Steueraufk.	**152.210,39**	**5.902,01**	
Summe Messbeträge 2024 (geneldete Fälle)	51.363,90	715,44	
Summe Messbeträge 2025 (gemeldete Fälle)	**29.623,71**	**988,89**	
Fälle insgesamt	950,00		
Fälle gesamt gepflegt	751,00	199,00	
Abgearbeitete Fälle	710,00	135,00	
% Anteil gemeldete Fälle	**94,54%**	**67,84%**	
noch ausstehende Fälle	41,00	62,00	
% Anteil der aussteh. Fälle	5,46%	31,16%	
ungeklärte Fälle		2,00	
% Anteil unklare Fälle		1%	
Summe Messbeträge 2024 (ausstehende Fälle)	763,62	1.727,70	
Summe Prognose Messbeträge 2025	**30.387,33**	**2.716,59**	

= err. Hebesatz ab 2025	529,83	320,25
= beschl. Hebesatz ab 2025	550	320

Da die Berechnungen auf den Soll-Zahlen des Jahres 2024 für das Haushaltsjahr 2025 erfolgten, wurde anhand der IST-Zahlen der Beschluss gefasst.

Eine Auswertung der IST-Prognose-Zahlen des Jahres 2024 ergab dann folgendes Ergebnis:

Prognose 2024 für 2025			
Abgabeart	**Grundsteuer B**	**Grundsteuer A**	**Gesamteinnahmen**
Bisheriges durchschnitl. Steueraufkommen (aufgerundet) IST	**169.308,68**	**8.055,26**	**177.363,94**
%ualer Anteil d.Steueraufk.	**152.210,39**	**5.902,01**	
Summe Messbeträge 2024 (geneldete Fälle)	51.363,90	715,44	
Summe Messbeträge 2025 (gemeldete Fälle)	**29.623,71**	**988,89**	
Fälle insgesamt	950,00		
Fälle gesamt gepflegt	751,00	199,00	
Abgearbeitete Fälle	710,00	135,00	
% Anteil gemeldete Fälle	**94,54%**	**67,84%**	
noch ausstehende Fälle	41,00	62,00	
% Anteil der aussteh. Fälle	5,46%	31,16%	
ungeklärte Fälle		2,00	
% Anteil unklare Fälle		1%	
Summe Messbeträge 2024 (ausstehende Fälle)	763,62	1.727,70	
Summe Prognose Messbeträge 2025	**30.387,33**	**2.716,59**	

= err. Hebesatz ab 2025	557,17	296,52
= beschl. Hebesatz ab 2025	550	320

Eine Prüfung der damals beschlossenen Zahlen anhand der IST-Zahlen bildete somit die realen Ergebnisse eher ab, als anhand der Soll-Zahlen.

Somit lässt sich für das Jahr 2025 folgende Prognose anhand der Soll-Zahlen ziehen:

Auswertung 2025			
Abgabeart	**Grundsteuer B**	**Grundsteuer A**	**Gesamteinnahmen**
Bisheriges durchschnitl. Steueraufkommen (aufgerundet) SOLL	**175.829,23**	**3.443,06**	**179.272,29**

= beschl. Hebesatz ab 2025	550	320

Die Prognose erfolgte anhand der Daten, welche aktuell im System ausgewiesen werden. Diese enthält noch keine Daten zu Widersprüchen. Ebenfalls sind bei der Grundsteuer A noch nicht alle Fälle vom Finanzamt bei uns eingegangen. Auch dies wird sich erst anhand der IST-Zahlen zeigen, wie weit die Abweichung der Soll-Einnahmen noch nach unten gehen werden.

Ein Umstieg auf die neue Grundsteuer mit den beschlossenen Hebesätzen bildet aktuell die Werte des Beschlusses aus dem Haushaltsjahr 2024 ab. Was sich weiterhin widerspiegelt sind die Belastungen sowohl der Gewerbetreibenden, als auch der Eigenheimbesitzer. Hier gibt es weiterhin einzelne Fälle mit großen Abweichungen, sowohl nach „oben“ als auch nach „unten“.

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat nimmt die Überprüfung der Auswirkungen und den Sachstandsbericht zur neuen Grundsteuer und den beschlossenen Hebesätzen zur Kenntnis.
2. Die Verwaltung schlägt vor, die Hebesätze so für die Haushaltsplanung 2026 zu belassen.

06.11.2025

Hofer