

Tischvorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0165/2024/1

Abteilung: Finanzen, Controlling, Strategische Steuerung **Bearbeiter/in:** Schmitt, Tobias

Haushaltswirksamkeit: ☐ nein ☒ ja, bei Produkt: 61100
Investitionskosten: ☒ nein ☐ ja Betrag:
Drittmittel: ☒ nein ☐ ja Betrag:
Folgekosten/laufender Unterhalt: ☒ nein ☐ ja Betrag:
Im laufenden Haushalt eingeplant: ☒ nein ☐ ja Fundstelle:
Betroffene Nachhaltigkeitsziele: -

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Stadtrat	12.12.2024	öffentlich	Beschlussfassung

Betreff: Beschluss Hebesatzsatzung 2025

Beschlussempfehlung:

Der Stadtrat beschließt die als Anlage beigefügte Hebesatzsatzung unter Festsetzung einer der folgenden Grundsteuer-Hebesätze:

1. Beschluss:

Hebesatz Grundsteuer A:	350 v.H. (unverändert)
Hebesatz Grundsteuer B:	559 v.H. (Vorschlag Verwaltung)

2. Beschluss

Hebesatz Grundsteuer A:	350 v.H. (unverändert)
Hebesatz Grundsteuer B:	530 v.H.

3. Beschluss

Hebesatz Grundsteuer A:	350 v.H. (unverändert)
Hebesatz Grundsteuer B:	500 v.H.

4. Beschluss

Hebesatz Grundsteuer A:	350 v.H. (unverändert)
Hebesatz Grundsteuer B:	465 v.H. (unverändert)

Begründung:

Hebesatzanpassung Grundsteuer B:

Durch die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 10.04.2018 war das derzeitige System der Grundsteuer – insbesondere im Hinblick auf die sog. Einheitsbewertung der Objekte nach dem Bewertungsgesetz unter Zugrundelegung der Wertverhältnisse der Jahre 1964 (alte Bundesländer) bzw. 1935 (neue Bundesländer) – für verfassungswidrig erklärt worden. Der Gesetzgeber war daher aufgefordert worden, bis zum 31.12.2019 eine Neuregelung zu verabschieden. Der Bundesrat hat am 08.11.2019 dem Gesetzespaket zur Reform der Grundsteuer zugestimmt, das zum einen ein neues Bewertungsmodell enthielt (sog. Bundesmodell), den Bundesländern durch Inanspruchnahme der sog. Länderöffnungsklausel jedoch auch die Möglichkeit bietet, ein eigenes Bewertungsmodell zu verabschieden. Das Land Rheinland-Pfalz hat (im Gegensatz zu anderen Bundesländern wie z.B. Bayern, Hessen, Sachsen) von dieser Öffnungsklausel keinen Gebrauch gemacht. Somit richtet sich die Bewertung in Speyer nach dem Bundesmodell.

Die Finanzämter haben die neuen Grundsteuerwerte ermittelt. Aus diesen Werten und der gesetzlich festgelegten Steuermesszahl wird der Grundsteuermessbetrag errechnet. Dies ist ein eigener Verfahrensschritt, welcher mit einem Grundsteuermessbescheid (Grundlagenbescheid) abgeschlossen wird. Dieser wird sowohl an den Steuerpflichtigen als auch an die Kommune übersandt. Die Kommune ermittelt schließlich durch Anwendung des Hebesatzes auf den Grundsteuermessbetrag die an die Kommune zu zahlende Grundsteuer. Der Messbescheid ist verbindlich, auch für die Kommunen, die davon nicht abweichen dürfen. Auf die Wertfeststellung haben die Städte keinen Einfluss. Mit den Hebesätzen werden alle neuen Werte nur noch gleichmäßig hochgerechnet. Das Verhältnis der neuen Werte untereinander, welches sich aus dem reformierten Bundesrecht ergibt, wird durch diese Hochrechnung nicht mehr verändert.

Die Kommunen sind zur aufkommensneutralen Umsetzung der Grundsteuerreform angehalten. Dies bedeutet, dass die Stadt nach Umsetzung der Reform ihr Grundsteueraufkommen insgesamt stabil hält. Die Aufkommensneutralität bedeutet jedoch nicht, dass die individuelle Grundsteuer der Höhe nach unverändert bleibt.

Nach den bisher ergangenen Grundsteuermessbescheiden des Finanzamts würden die Einnahmen bei unverändertem Hebesatz um 1,78 Mio. Euro sinken. Die Stadt ist seitens der Kommunalaufsicht allerdings angewiesen, einen ausgeglichenen Haushalt vorzulegen, d.h. die Einnahmen müssen so geplant werden, dass diese die Ausgaben decken. Dementsprechend muss die Stadt Speyer die Grundsteuerreform aufkommensneutral umsetzen, eine Reduzierung der Grundsteuereinnahmen kommt im Hinblick auf die finanzielle Situation der Stadt Speyer nicht in Betracht. Der aufkommensneutralen Umsetzung der Grundsteuerreform hat der Stadtrat bereits in seiner Sitzung am 14. November 2024 zugestimmt.

Die Berechnung des neuen Hebesatzes erfolgt, indem der neue „Gesamtsteuermessbetrag“ mit dem neuen Hebesatz multipliziert wird. Zu dieser aufkommensneutralen Umsetzung ist zum jetzigen Zeitpunkt (Stand: 03.12.24) ein Hebesatz von 559 % anzusetzen.

Deshalb schlägt die Verwaltung dem Stadtrat vor, den Hebesatz i.H.v. 559 % für die Grundsteuer B für das Jahr 2025 zu beschließen

Die Grundsteuer wird für das jeweilige Kalenderjahr festgesetzt.

Ist der Hebesatz für mehr als ein Jahr festgesetzt, kann auch die für das jeweilige Kalenderjahr jährlich zu erhebende Grundsteuer für die einzelnen Kalenderjahre dieses Zeitraums festgesetzt werden. Der Hebesatz ist für ein oder mehrere Kalenderjahre, höchstens jedoch für den „Hauptveranlagungszeitraum der Steuermessbeträge“ festzusetzen.

Mit der Grundsteuerreform besteht nun die Besonderheit, dass der aktuelle Hauptveranlagungszeitraum zum 31. Dezember 2024 endet und gleichzeitig zum 1. Januar 2025 ein neuer Hauptveranlagungszeitraum gilt. Die Fortgeltung des bisherigen Hauptveranlagungszeitraums über den 1. Januar hinaus ist damit erstmals seit dem 1. Januar 1964 nicht mehr gegeben.

Gemäß § 36 Grundsteuergesetz (GrStG) findet auf den 1. Januar 2025 eine Hauptveranlagung der Grundsteuermessbeträge statt (Hauptveranlagung 2025). Die in der Hauptveranlagung 2025 festgesetzten Steuermessbeträge gelten mit Wirkung von dem am 1. Januar 2025 beginnenden Kalenderjahr an.

Sofern die Haushaltssatzung nicht vor diesem Zeitpunkt veröffentlicht werden kann, wird empfohlen, die Hebesätze für das Kalenderjahr 2025 mittels einer gesonderten Hebesatzsatzung festzusetzen und zu veröffentlichen.

Eine Hebesatzsatzung zu beschließen, ist unabdingbar um die Grundsteuer A und B auch nach dem 31.12.2024 zu erheben.

Des Weiteren wird die Verwaltung unmittelbar nach dem Erlass des Gesetzes zur Einführung differenzierter Hebesätze prüfen, inwieweit und wie schnell eine Umsetzung für die Stadt Speyer sinnvoll und möglich ist.

Beispielberechnungen und Auswirkungen auf die Einnahmen der Grundsteuer B:

Gesamtmessbetrag 25:	1.889.439,21
Einnahmen aus	
Grundsteuer B 2024:	10.564.258,99

Hebesatz	Einnahmen	Differenz Vorjahre
465%	8.785.892,33	- 1.778.366,66
500%	9.447.196,05	- 1.117.062,94
530%	10.014.027,81	- 550.231,18
559%	10.561.965,18	- 2.293,81

Auswirkungen für Steuerpflichtige anhand einiger Beispielen:

Einfamilienhaus Speyer Nord	Messbetrag alt:	17,94
	Messbetrag neu:	62,65

Hebesatz	Grundsteuer (alt)	Grundsteuer (neu)	Differenz
465%	83,42 €	291,32 €	207,90 €
500%		313,25 €	229,83 €
530%		332,05 €	248,62 €
559%		350,21 €	266,79 €

Einfamilienhaus Speyer West	Messbetrag alt:	74,31
	Messbetrag neu:	96,57

Hebesatz	Grundsteuer (alt)	Grundsteuer (neu)	Differenz
465%	345,54 €	449,05 €	103,51 €
500%		482,85 €	137,31 €
530%		511,82 €	166,28 €
559%		539,83 €	194,28 €

Einfamilienhaus Speyer West	Messbetrag alt:	74,31
	Messbetrag neu:	96,57

Hebesatz	Grundsteuer (alt)	Grundsteuer (neu)	Differenz
465%	345,54 €	449,05 €	103,51 €
500%		482,85 €	137,31 €
530%		511,82 €	166,28 €
559%		539,83 €	194,28 €

Einfamilienhaus Speyer Mitte/Ost	Messbetrag alt:	93,05
	Messbetrag neu:	107,35

Hebesatz	Grundsteuer (alt)	Grundsteuer (neu)	Differenz
465%	432,68 €	499,18 €	66,50 €
500%		536,75 €	104,07 €
530%		568,96 €	136,27 €
559%		600,09 €	167,40 €

Geschäftsgrundstück Gew.geb. Parkstadt	Messbetrag alt:	39.135,22
	Messbetrag neu:	18.570,09

Hebesatz	Grundsteuer (alt)	Grundsteuer (neu)	Differenz
465%	181.978,77 €	86.350,92 €	- 95.627,85 €
500%		92.850,45 €	- 89.128,32 €
530%		98.421,48 €	- 83.557,30 €
559%		103.806,80 €	- 78.171,97 €

Geschäftsgrundstück Austraße	Messbetrag alt:	1.381,15
	Messbetrag neu:	360,16

Hebesatz	Grundsteuer (alt)	Grundsteuer (neu)	Differenz
465%	6.422,35 €	1.674,74 €	- 4.747,60 €
500%		1.800,80 €	- 4.621,55 €
530%		1.908,85 €	- 4.513,50 €
559%		2.013,29 €	- 4.409,05 €

Geschäftsgrundstück Brunkstraße	Messbetrag alt:	8.663,07
	Messbetrag neu:	4.584,59

Hebesatz	Grundsteuer (alt)	Grundsteuer (neu)	Differenz
465%	40.283,28 €	21.318,34 €	- 18.964,93 €
500%		22.922,95 €	- 17.360,33 €
530%		24.298,33 €	- 15.984,95 €
559%		25.627,86 €	- 14.655,42 €

Mietwohngrundstück	Messbetrag alt:	265,02
Theodor-Storm-Weg	Messbetrag neu:	348,29

Hebesatz	Grundsteuer (alt)	Grundsteuer (neu)	Differenz
465%	1.232,34 €	1.619,55 €	387,21 €
500%		1.741,45 €	509,11 €
530%		1.845,94 €	613,59 €
559%		1.946,94 €	714,60 €

Mietwohngrundstück	Messbetrag alt:	379,91
Ginsterweg	Messbetrag neu:	241,65

Hebesatz	Grundsteuer (alt)	Grundsteuer (neu)	Differenz
465%	1.766,58 €	1.123,67 €	- 642,91 €
500%		1.208,25 €	- 558,33 €
530%		1.280,75 €	- 485,84 €
559%		1.350,82 €	- 415,76 €

Anlagen:

- Entwurf Hebesatzsatzung

Hinweis:

Die Anlagen zu diesem Tagesordnungspunkt (öffentlich) finden Sie in unserem Bürgerinformationssystem (<https://buergerinfo2.speyer.de>); Vorlagen im nicht öffentlichen Teil sind im Ratsinformationssystem (<https://ratsinfo2.speyer.de>) hinterlegt, für das jedoch ein individueller Login erforderlich ist.