

Stadtverwaltung Lahnstein

Sitzungsvorlage

Drucksachen-Nr.: **BV 24/4788**

Fachbereich	Datum
Fachgebiet 1.2 Finanzen	18.11.2024

Beratungsfolge	Sitzungstermin	öffentlich / nichtöffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	05.12.2024	Ö
Stadtrat	19.12.2024	Ö

Hebesatzsatzung 2025

Sachverhalt:

1. Haushaltsrechtliche Rahmenbedingungen

Das Land Rheinland-Pfalz hat bereits im letzten Jahr die Neuausrichtung der Kommunalaufsicht verlautbaren lassen.

Oberstes Ziel für die Neuausrichtung der Kommunalaufsicht ist der in § 93 Absatz 1 GemO verankerte Grundsatz der stetigen Aufgabenerfüllung (Pflichtaufgaben der Selbstverwaltung, Auftragsangelegenheiten, freiwillige Selbstverwaltungsangelegenheiten). Die stetige Aufgabenerfüllung ist nur dann gesichert, wenn das Gebot des Haushaltsausgleichs (§ 93 Absatz 4 GemO i. V. m. § 18 Absatz 1, Absatz 2 GemHVO) eingehalten wird. Dem Gebot des Haushaltsausgleichs ist daher als überragenden Haushaltsgrundsatz der Vorrang einzuräumen, verbunden mit viel resoluteren kommunalaufsichtsbehördlichen Restriktionen als in der Vergangenheit.

Die Kommune hat alle möglichen und zumutbaren Maßnahmen zu ergreifen, um einen ausgeglichenen Haushaltsplan vorzulegen bzw. die Fehlbeträge so gering wie möglich zu halten. Hierbei hat die Kommune nach § 94 GemO alle Einnahmemöglichkeiten auszuschöpfen.

Sofern andere Konsolidierungsmöglichkeiten ausgeschöpft oder nicht beabsichtigt sind, genügen die Kommunen dem Gebot zum Haushaltsausgleich nur dann, wenn sie die Hebesätze der Realsteuern bis zur Grenze des verfassungsrechtlich Zulässigen erhöhen. Die

verfassungsrechtlichen Grenzen sind nach der Rechtsprechung jedenfalls bei einem Hebesatz der Grundsteuer B von 995 v. H. noch nicht überschritten.

2. Grundsteuerreform

Mit dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 wurde die Unvereinbarkeit der bisherigen Grundsteuererhebung mit Art. 3 Abs. 1 des Grundgesetzes festgestellt. Der Gesetzgeber wurde verpflichtet, bis zum 31.12.2019 eine gesetzliche Neuregelung zu schaffen. Dieser Verpflichtung ist der Bund durch das Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrecht (GrStRefG) am 26.11.2019 nachgekommen.

Das Land Rheinland-Pfalz hat auf die Festlegung eigenständiger Regelungen verzichtet, sodass das „Bundesmodell“ ab dem 01.01.2025 in Kraft tritt und alle Bescheide auf Basis der alten Messbeträge mit Ablauf des 31.12.2024 an Gültigkeit verlieren.

Die Grundsteuer wird für das jeweilige Kalenderjahr festgesetzt. Der Grundsteuerhebesatz ist für ein oder mehrere Kalenderjahre, höchstens jedoch für den „Hauptveranlagungszeitraum der Steuermessbeträge“ festzusetzen. Mit Ablauf des 31.12.2024 endet der aktuelle Hauptveranlagungszeitraum und zum 01.01.2025 ist die Grundsteuer erstmals auf Grundlage der Werte des neuen Hauptfeststellungszeitraums (01.01.2022) festzusetzen. Eine Fortgeltung über den 1. Januar eines jeden Jahres hinaus ist damit – erstmals seit dem 01.01.1964 (!) – nicht gegeben.

Bisher wurde der Hebesatz der Grundsteuer im Rahmen der Haushaltsberatung durch die Haushaltssatzung festgesetzt. Da die erste Rate der Grundsteuer am 15. Februar 2025 fällig sein wird, der Haushalt in der Regel jedoch später genehmigt wird und die Erstellung und Versendung der ca. 8.000 Bescheide einige Zeit in Anspruch nimmt, ist es notwendig, bereits jetzt eine gesonderte Hebesatzsatzung zu beschließen. Ohne eine festgelegte Hebesatzsatzung ist es für das Jahr 2025 nicht möglich, rechtssichere Grundsteuerbescheide bekanntzugeben und Einnahmeausfälle zu umgehen.

3. Ergebnis für die Stadt Lahnstein

Nach den uns derzeit vorliegenden Messbeträgen für das Jahr 2025 sinkt der für die Grundsteuerberechnung maßgebliche Messbetrag für alle Grundstücke im Stadtgebiet Lahnstein von 695.047,10 € in 2024 auf 502.791,13 € in 2025.

Aus den beigefügten Auswertungen (**Anlagen 2 + 3**) ist zu erkennen, dass die Messbeträge insgesamt gegenüber dem Vorjahr bei fast allen Grundstücksarten geringer werden. Besonders drastisch ist diese Veränderung bei den Geschäftsgrundstücken: Hier vermindert sich der Grundsteuermessbetrag von insgesamt 162 T€ in 2024 auf nur noch 64 T€ in 2025. Diese extreme Belastungsverschiebung muss zur Herstellung der Aufkommensneutralität im Endeffekt von den Wohngrundstücken kompensiert werden.

In **Anlage 4** wird die Veränderung gegenüber dem Vorjahr anhand verschiedener Beispiele einzelner Objekte in Lahnstein veranschaulicht.

Der vorliegende Haushaltsplanentwurf für 2025 schließt mit einem deutlichen Defizit ab, obwohl bereits eine Anpassung des Hebesatzes für die Grundsteuer B auf 990 v.H. eingerechnet wurde.

	Messbetrag	Hebesatz	Grundsteueraufkommen	
2024	695.047,10	540 v.H.	3.753.254,34 €	
2025	502.791,13	540 v.H.	2.715.072,11 €	Bei gleichem Hebesatz wie im Vorjahr
2025	502.791,13	747 v.H.	3.755.849,75 €	Hebesatz Aufkommensneutral
2025	502.791,13	990 v.H.	4.977.632,19 €	Verwaltungsseitig höchster vertretbarer Hebesatz

Beschlussvorschlag:

Die als **Anlage 1** beigefügte Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer der Stadt Lahnstein ab 2025 wird beschlossen.

(Lennart Siefert)
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Hebesatzsatzung
- Anlage 2: Anteile am Messbetragsaufkommen
- Anlage 3: Vergleich Messbeträge
- Anlage 4: Beispiele Grundsteuerveränderung