

Vorlagen-Nummer:

2024/150

Dienststelle: 22 FD Kämmerei und Steuern
Sachbearbeiter / in: Herr Albert

Bad Vilbel, 14.10.2024

Vorlage für:	
Magistrat	28.10.2024
Haupt- und Finanzausschuss	07.11.2024
Stadtverordnetenversammlung	12.11.2024

Betreff
Erlass einer Hebesatzsatzung

Sachverhalt / Begründung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 09.12.2014 eine Hebesatzsatzung beschlossen, die seit dem 01.01.2016 einen Hebesatz für die Grundsteuer A und Grundsteuer B in Höhe von jeweils 450 % und für die Gewerbesteuer einen Hebesatz in Höhe von 357 % vorsieht.

Aufgrund der Grundsteuerreform zum 01.01.2025 wird eine Neufestsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer A und Grundsteuer B notwendig.

Die Grundsteuerreform in Hessen ist Teil einer bundesweiten Reform, die aufgrund eines Urteils des Bundesverfassungsgerichts notwendig wurde. Das Gericht entschied 2018, dass die bisherige Berechnung der Grundsteuer auf veralteten Einheitswerten basiere und damit gegen das Gleichheitsgebot verstoße. Bis spätestens 2025 muss deshalb eine Neuregelung erfolgen, die gerechtere und aktuellere Bewertungsmaßstäbe anlegt. Die bisherige Berechnung der Grundsteuer basierte auf sogenannten Einheitswerten, die aus dem Jahr 1964 in den alten Bundesländern und 1935 in den neuen Bundesländern stammen. Diese Werte wurden über Jahrzehnte hinweg nicht aktualisiert, was zu massiven Verzerrungen bei der Besteuerung führte. Grundstücke und Immobilien in stark gewachsenen oder strukturschwachen Regionen wurden gleichermaßen nach veralteten Maßstäben bewertet, obwohl sich deren tatsächliche Marktwerte stark verändert hatten.

Die Grundsteuerreform in Hessen sieht ein wertabhängiges Berechnungsmodell vor, das als sogenanntes **“Flächen-Faktor-Modell”** bezeichnet wird. Dieses Modell orientiert sich an mehreren Faktoren:

- **Grundstücksgröße und -art:** Diese wird in Quadratmetern angegeben und ist die Grundgröße für die Berechnung.
- **Bodenrichtwert:** Der Wert, den der Boden an dem jeweiligen Standort gemäß den regionalen Immobilienmärkten hat.
- **Gebäudefläche:** Die bebaute Fläche spielt ebenfalls eine Rolle, besonders bei Immobilien wie Wohnhäusern oder gewerblichen Gebäuden.
- **Nettokaltmiete:** Für Wohnimmobilien wird zudem die ortsübliche Nettokaltmiete einbezogen, um die Ertragskraft der Immobilie zu berücksichtigen.

Diese Faktoren werden in eine Formel überführt, die dann den sogenannten **Grundsteuerwert** ermittelt. Auf diesen Wert wird anschließend der kommunale **Hebesatz** angewandt, um die endgültige Steuerlast zu bestimmen.

Ein zentraler Aspekt der Grundsteuerreform ist die **Aufkommensneutralität**. Dieses Prinzip besagt, dass die Gesamtsteuereinnahmen der Kommunen durch die Reform nicht steigen sollen. Trotz der veränderten Bewertungsgrundlagen sollen die Gemeinden und Städte also weder mehr noch weniger Einnahmen aus der Grundsteuer erhalten als vor der Reform.

Die Einhaltung der Aufkommensneutralität wird durch die Anpassung der Hebesätze gewährleistet. Der Hebesatz ist ein prozentualer Faktor, den jede Kommune selbst festlegt und der mit dem Grundsteuerwert multipliziert wird, um die endgültige Steuerhöhe zu ermitteln. Das System der Hebesätze bietet den Kommunen Flexibilität und ermöglicht eine Feinsteuerung, um das Ziel der Aufkommensneutralität zu erreichen.

Insgesamt soll die Reform zu einer gerechteren und transparenteren Verteilung der Steuerlast führen, ohne dass das Steueraufkommen insgesamt steigt. Damit erfüllt Hessen die Vorgabe der Aufkommensneutralität und sorgt gleichzeitig für eine verfassungskonforme Berechnung der Grundsteuer.

Die Stadt Bad Vilbel will sich somit an den Hebesatzempfehlungen des Landes Hessen orientieren und den Hebesatz für die Grundsteuer A auf 540 % (Empfehlung des Landes Hessen = 539,51 %) und den Hebesatz für die Grundsteuer B auf 515 % (Empfehlung des Landes Hessen = 513,62 %) festsetzen. **Damit wahrt die Stadt Bad Vilbel das Prinzip der Aufkommensneutralität.**

Der Hebesatz für die Gewerbesteuer in Höhe von 357 % bleibt hiervon unberührt.

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die als Anlage beigefügte Hebesatzsatzung.

Beschlussgrundlage

Beschluss der / des	vom:	Freiwillige Leistung
(sonstige Beschlussgrundlage, z. B. Richtlinie)		Gesetzliche / vertragl. Leistung

Haushaltsplan

HB	TB	UB	Haushaltsstelle	Haushaltsjahr		Kostenstelle	
				Kostenart		Kostenträger	

Finanzielle Auswirkungen:			
	Keine finanziellen Auswirkungen		Antrag auf Ausgabe nach § 100 HGO
	Maßnahme wurde bei der Finanzplanung berücksichtigt		Antrag auf Deckung durch Nachtrag
	Deckung durch Budget		Folgekosten für zukünftige Jahre

Ökologische und klimatische Auswirkungen:			

 (Sachbearbeiter / Fachbereichsleiter)

Gesehen und einverstanden: _____
 (Dezernent)