

## Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. VL-171/2024

Biblis den 19.11.2024

### Finanzverwaltung

Aktenzeichen: FiA-MR

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Gemeindevorstand	26.11.2024		nichtöffentlich
Ortsbeirat Nordheim	27.11.2024		öffentlich
Ortsbeirat Wattenheim	28.11.2024		öffentlich
Haupt-, Finanz- und Sozialausschuss	05.12.2024		öffentlich
Gemeindevertretung	11.12.2024		öffentlich

Titel

### Hebesatzsatzung für das Jahr 2025 im Gemeindegebiet Biblis

Beschlussentwurf:

Der Gemeindevorstand, sowie die Ortsbeiräte und der Haupt-, Finanz- und Sozialausschuss empfehlen;  
Die Gemeindevertretung beschließt:

Die Hebesatzsatzung für das Haushaltsjahr 2025.

Sach- und Rechtslage:

Die Grundsteuerreform ist eine bedeutende steuerrechtliche Änderung in Deutschland, die darauf abzielt, das bestehende System der Grundsteuer zu modernisieren und an die veränderten wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen anzupassen. Die Reform wurde notwendig, nachdem das Bundesverfassungsgericht im Jahr 2018 das alte System für verfassungswidrig erklärte, weil die Berechnung der Grundsteuer auf veralteten und ungerechten Bewertungsverfahren basierte. Die Reform ist eine der größten steuerlichen Umstellungen in Deutschland der letzten Jahre und betrifft Millionen von Grundstückseigentümern.

Die Gemeinde Biblis erzielt derzeit ein Grundsteuer B Aufkommen in Höhe von 1.5 Mio. EUR. Das Haushaltsvolumen beträgt mittlerweile zwischen 25 und 26 Mio. EUR. Die Einnahmen durch Grundsteuer B decken ausschließlich rund 6% der gemeindlichen Aufwendungen.

Aktuell beträgt der Hebesatz für die Grundsteuer B im Gemeindegebiet Biblis 575 Prozentpunkte. Gemäß Hebesatzempfehlung berechnet das Finanzministerium einen aufkommensneutralen Hebesatz in Höhe von rund 328 Prozentpunkten.

Aufkommensneutral meint, dass gemäß den statistischen Berechnungen mit dem Hebesatz von 328 Punkten und den neuen Messebeträgen weiterhin ein Ertrag von 1.5 Mio. EUR für den gemeindlichen Haushalt erzielt werden würde.

Den Kommunen, so auch der Gemeinde Biblis, liegen mittlerweile rund 95% aller aktualisierten Messbeträge für 2025 vor. Die Berechnungen der Finanzverwaltung prognostizieren mit den neuen Messbeträgen und einem Hebesatz von 328 Punkten, Einnahmen von knapp 1.2 Mio. EUR. Das bedeutet, dass dem gemeindlichen Haushalt im Vergleich zum Jahr 2024 weitere Einnahmen in Höhe von 300T EUR fehlen würden, sollte man der Hebesatzempfehlung folgen.

Das Folgen der Hebesatzempfehlung hätte nicht nur Nachteile auf die realen Einnahmen durch die Grundsteuer, sondern würde sich auch negativ auf die Zuweisungen aus dem Kommunalen Finanzausgleich (KFA) auswirken.

Einfach erklärt, ermittelt der KAF einen statistischen Finanzbedarf für Kommunen, welcher benötigt wird um die Pflichtaufgaben und einen angemessenen Anteil an freiwilligen Aufgaben zu bewältigen. Dieser Finanzbedarf bemisst sich pro Einwohner (Grundbetrag). Das ist auch der Grund, weshalb jeder gemeldete Erstwohnsitz in einer Kommune eine positive Auswirkung auf die KFA Bemessung hat. Der KFA hat das Ziel, dass finanzstarke Länder und Kommunen die Finanzschwächeren unterstützen (Solidaritätsprinzip). Um die Finanzstärke einer Kommune zu bewerten, werden alle direkten Steuereinnahmen aus dem 2. Halbjahr des Vorjahres sowie dem 1. Halbjahr des aktuellen Haushaltsjahres herangezogen. Gleichermaßen werden die Aufwendungen aus Umlageverpflichtungen (Gewerbesteuer- und Heimatumlage) berücksichtigt. Diese Einnahmen bilden dann die Finanzkraft der Kommune (Steuerkraftmesszahl).

Multipliziert man die Einwohner mit dem Grundbetrag erhält man den statistischen benötigten Gesamtmittelbedarf. Von diesem Bedarf werden dann die bereits realisierten Steuereinnahmen abgezogen. Der resultierende Differenzbetrag (Ausgleichsfähiger Betrag) wird dann mit 65% bezuschusst. Diese 65% bilden am Ende dann die individuellen Schlüsselzuweisungen für jede Kommune.

Kommunen haben durch ihre Hebesatzautonomie der Grundsteuer, im Gegensatz zu den Anteilen aus Bundes- und Landessteuern, direkten Einfluss auf die daraus resultierende Einnahmehöhe. Steuererhöhung der Grundsteuer resultieren oft aus Konsolidierungsmaßnahmen der Kommune. Um Kommunen die Konsolidierung nicht unnötig zu erschweren, gibt es einen festgelegten Nivellierungshebesatz, welcher für alle Kommunen in Hessen gleich ist. Dieser bewirkt, dass alle Einnahmen, die über diesem Nivellierungshebesatz liegen, direkt bei der Kommune verbleiben und die Steuerkraft nicht erhöhen, so dass Hebesatzerhöhungen keinen negativen Einfluss auf die KFA Zuweisungen haben.

Der Nivellierungshebesatz für die Grundsteuer B liegt aktuell bei 365 Prozentpunkten. Würde die Gemeinde Biblis also der Hebesatzempfehlung von 328 Punkten folgen, würde der Hebesatz unter dem Nivellierungshebesatz liegen, was einen zusätzlich negativen Effekt auf die Zuweisungen aus dem KFA bedeuten würden.

Alle diese negativen Entwicklungen ermöglichen es der Gemeinde Biblis nicht, der Hebesatzempfehlung zu folgen. Damit steht Biblis aber nicht alleine. Aktuell zeigen die die meisten kommunalen Haushalte an der Bergstraße, dass eine Hebesatzsenkung für sie ebenfalls nicht umsetzbar ist. Die Stadt Bürstadt sowie Zwingenberg haben sich bereits geäußert, dass eine Senkung aufgrund der angespannten Haushaltslage nicht möglich sein wird. Auf dem Haushaltsplan der Stadt Lampertheim liegt seit dem 01.10.2024 eine Haushaltssperre, Lampertheim sieht sich

gezwungen, den Hebesatz der Grundsteuer B sogar zu erhöhen. Auch die Stadt Bensheim hat aufgrund des starken Gewerbesteuerrückgang keine andere Wahl, als die Grundsteuer B mehr als zu verdoppeln. Lorsch, Lindenfels, Viernheim, Einhausen, Rimbach und Birkenau werden ebenfalls den Hebesatz für die Grundsteuer B beibehalten oder sogar erhöhen.

Wie bereits anfangs erwähnt hat die Grundsteuerreform das Ziel, ein gerechteres und transparenteres System zur Berechnung der Grundsteuer zu schaffen. Diese lassen sich wie folgt zusammenfassen:

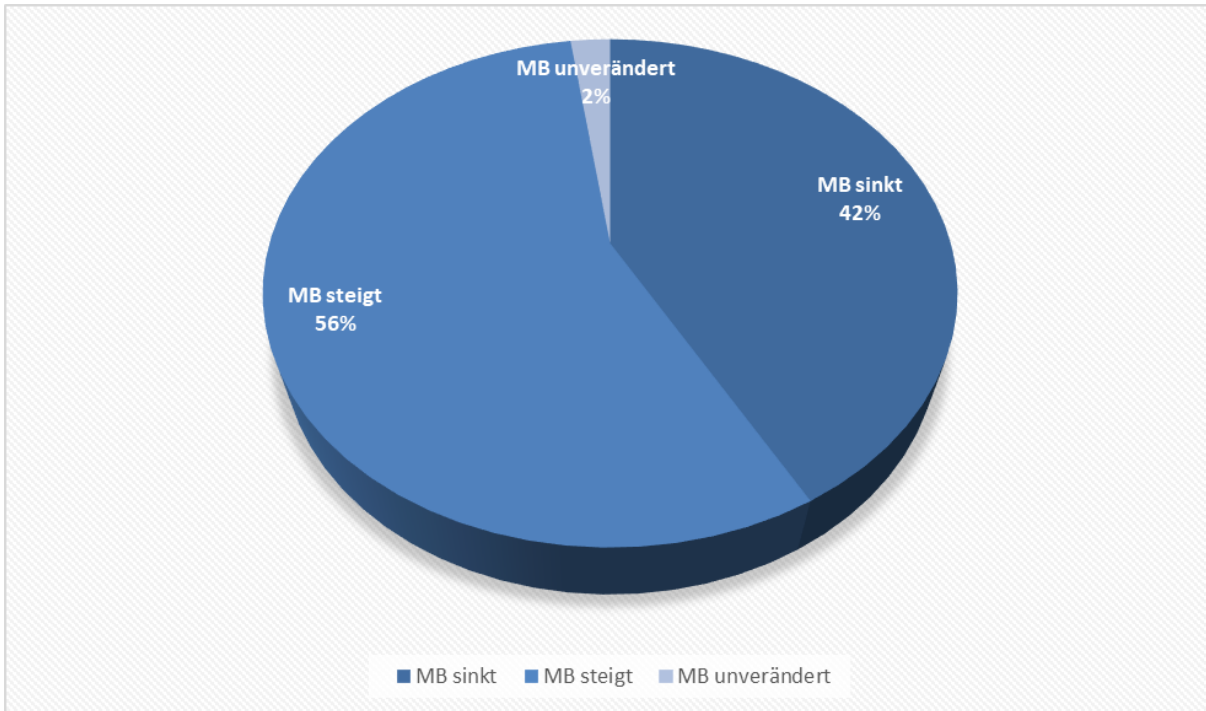
- Faire und gerechte Besteuerung: Die Reform soll sicherstellen, dass die Grundsteuer in einem angemessenen Verhältnis zum tatsächlichen Wert des Grundstücks steht und eine gleichmäßige Steuerbelastung gewährleistet ist.
- Anpassung an den Immobilienmarkt: Die Reform berücksichtigt die Entwicklung der Immobilienmärkte, insbesondere die gestiegenen Immobilienwerte in vielen Regionen Deutschlands.
- Verfassungsmäßigkeit: Durch die Reform wird das Bewertungssystem an die verfassungsrechtlichen Anforderungen angepasst und die alte, veraltete Berechnungsmethode ersetzt.
- Klarheit und Transparenz: Das neue System soll die Berechnung der Grundsteuer für die Eigentümer nachvollziehbarer und transparenter machen.

Auch wenn das Ziel der Reform ist, ein faires und transparenteres System zu schaffen, wirkt es für viele erst einmal ungerecht. Ein zentrales Problem bildet die Tatsache, dass die Grundsteuer an den Marktwert des Grundstücks gekoppelt ist, was insbesondere in Städten bzw. wirtschaftsstrahlen Regionen zu einer höheren Belastung führt, ohne die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Steuerpflichtigen zu berücksichtigen.

Die Grundsteuerbewertung hängt stark von Bodenrichtwerten ab, welche in den letzten Jahrzehnten vor allem im Süden Deutschlands und auch hier an der Bergstraße stark gestiegen sind. Vor allem den Bestandsimmobilien in den alten Ortskernen wurden damals bei der Bewertung noch ganz andere, viel geringere Bodenrichtwerte zugrunde gelegt. Diese Eigentümer trifft die finanzielle Belastung der Grundsteuerreform am stärksten.

Auf der anderen Seite stehen die Objekte, welche in den 2000er oder jünger erbaut und umgebaut worden sind und daher vom Finanzamt neu bewertet worden sind. Diesen Immobilien wurde damals ohnehin schon ein höherer Bodenrichtwert zugrunde gelegt. Deshalb ist hier die Kluft zwischen neuem und altem Messbetrag nicht so groß. Bei diesen Objekten kommt es durch die Grundsteuerreform sogar teilweise zu (minimalen) Senkungen des Messbetrages.

In Biblis stellt sich dies wie folgt dar (MB = Messbetrag):



Insgesamt steigt für 56% der Objekte im Gemeindegebiet Biblis der Messbetrag. Während hingegen bei 42% der Objekte der Messbetrag sinkt. Für die restlichen zwei Prozent liegen entweder noch keine aktualisierten Daten vor oder die Messbeträge haben sich nicht verändert.

Im Großen und Ganzen zeigt sich, dass die Be- und Entlastung auf alle Objekte ungefähr ausgeglichen ist. Dennoch sind dabei starke individuelle Belastungen nie ausgeschlossen.

Ein Haushaltsplan muss die Gesamtheit aller Aufgaben und deren Finanzierung abbilden. Die Kommunen, so auch die Gemeinde Biblis, stehen vor immensen finanziellen Herausforderungen. Allein die Erhöhung der Kreis- und Schulumlage hat eine monetäre Auswirkungen auf den gemeindlichen Haushalt im Vergleich zum Vorjahr in Höhe von 900T EUR.

Mit der Aufrechterhaltung des Hebesatzes der Grundsteuer B von 575 Prozentpunkten werden Mehreinnahmen von rund 600T EUR erzielt, die nicht im gemeindlichen Haushalt hängen bleiben, sondern zur Bewältigung der schlechten Konjunktur und der daraus resultierenden erhöhten Umlageverpflichtungen benötigt werden. Der Haushaltsplanentwurf 2025 zeigt, dass ohne die Beibehaltung des Hebesatzes der Grundsteuer B kein Haushaltsausgleich und somit auch keine Haushaltsgenehmigung realisierbar sein wird. Sollte es die finanzielle Lage der Gemeinde ermöglichen, ist eine stufenweise Absenkung des Hebesatzes ab 2026 geplant.

Die Hebesätze für Gewerbesteuer und Grundsteuer A bleiben unverändert.

Die Verabschiedung sowie Bekanntgabe der Hebesatzsatzung vor dem 01.01.2025 ist rechtlich erforderlich, um im kommenden Jahr die Erhebung der Grundsteuer durchführen zu können.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsjahr:	2025
Produkt:	16001
Sachkonto:	5552000
Finanzkonto:	
Bedarf:	600.000 Mehreinnahmen
Jährliche Folgekosten:	
Mittel vorhanden (ja/nein)	