Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Ebsdorfergrund

Az.: FB2
Fachbereich: FB2
Sachbearbei- Ulrich Ley
Datum: 07.10.2026
Vorlagennr.: VL-449/2026

Gemeindevertretungsvorlage

Gemeindevertretung	09.11.2026
Haupt - und Finanzausschuss	25.11.2026
Haupt - und Finanzausschuss	09.12.2026
Gemeindevertretung	14.12.2026

Satzung über die Festsetzung der Steuersätze für die Grund- und Gewerbesteuer -Hebesatzsatzung- ab dem Jahr 2027

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt die beigefügte Satzung über die Festsetzung der Steuersätze für die Grund- und Gewerbesteuer -Hebesatzsatzung- der Gemeinde Ebsdorfergrund.

Begründung:

Da die Hebesatzhöhen unmittelbare Auswirkungen auf den Haushalt des Jahres 2027 entfalten, erfolgt die Vorabberatung im Haupt- und Finanzausschuss im Zusammenhang mit der Beratung des Haushalts 2027. Auf eine Regelung der Hebesätze in der Haushaltssatzung wird bewusst verzichtet, um unabhängig vom Datum der Beschlussfassung zum 01. Januar einen gültigen Hebesatz für die Veranlagung im Rahmen der Jahressollstellung zu besitzen und damit eine möglicherweise notwendige zweite Bescheiderteilung gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern nach Möglichkeit zu vermeiden. Anders als bei einer Festsetzung der Hebesätze über die Haushaltssatzung (§ 99 Absatz 1 Ziffer 2 HGO) gelten die Hebesätze im Rahmen einer Hebesatzsatzung unabhängig des Erlasses einer neuen Haushaltssatzung fort.

1. Vorgeschlagene Hebesätze
Der Hebesatz für die Grundsteuer B beträgt ab dem Jahr 2025 228 Prozent. Er soll ab dem Haushaltsjahr 2027 auf 320 Prozent angehoben werden. Das entspricht einer Erhöhung um 92 Prozentpunkte bzw. rund 40 %. Für Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer steigt die Jahressteuer damit je 100,- € Grundsteuermessbetrag von 228,- € auf 320,- €, also um 92,- €. Bezogen auf den durchschnittlichen Grundsteuermessbetrag in der Gemeinde Ebsdorfergrund bedeutet die Anhebung des Hebesatzes eine Mehrbelastung von rd. 77,- € im Jahr.

Für den Haushalt der Gemeinde Ebsdorfergrund würde dies ein Mehrertrag in Höhe von 337.300,- € im Haushaltsplan 2027 bedeuten.

Die Hebesätze für die Grundsteuer A (317 Prozent) und die Gewerbesteuer (368 Prozent) bleiben unverändert.

2. Nivellierungshebesatz und Kommunaler Finanzausgleich
Für die Steuerkraftmesszahl kreisangehöriger Gemeinden wird das Ist-Aufkommen der Grundsteuer B durch den tatsächlich geltenden Hebesatz geteilt und mit einem gesetzlich bestimmten Nivellierungshebesatz vervielfältigt (§ 21 Abs. 2 und 5 des Hessischen Finanzausgleichsgesetzes – HFAG). Dieser beträgt für die Grundsteuer B nach der ab dem 1. Januar 2026 geltenden Fassung des HFAG 320 Prozent (zuvor 365 Prozent). Der Nivellierungshebesatz ist eine Rechengröße des Kommunalen

Finanzausgleichs und kein gesetzlicher Mindesthebesatz; die Gemeinde behält ihre Hebesatzautonomie. Liegt der tatsächliche Hebesatz jedoch unter dem Nivellierungshebesatz, wird im Finanzausgleich eine höhere Steuerkraft zugrunde gelegt, als die Gemeinde tatsächlich einnimmt.

Beispiel (ausschließlich zur Veranschaulichung): Bei einem Ist-Aufkommen von 1.000.000,- € und einem Hebesatz von 228 Prozent ergibt sich ein Grundbetrag von rund 438.596,- €. Mit dem Nivellierungshebesatz von 320 Prozent errechnet sich daraus eine Steuerkraft von rund 1.403.509,- €. Die Differenz von rund 403.509,- € ist keine tatsächliche Einnahme, sondern beruht auf der typisierten Ermittlung. Bei einem Hebesatz von 320 Prozent entspricht die Steuerkraft dem tatsächlichen Aufkommen.

Künftig soll sich der Nivellierungshebesatz wiederum an den Durchschnittssätzen der Hebesätze der hessischen Kommunen orientieren. Aufgrund der aktuellen finanziellen Lage der kommunalen Ebene ist mit einer weiteren Anhebung der Nivellierungshebesätze in der Zukunft zu rechnen.

3. Mögliche Auswirkungen auf Schlüsselzuweisungen und Umlagen
Eine höhere Steuerkraftmesszahl kann zu geringeren Schlüsselzuweisungen führen. Zugleich bildet die Steuerkraftmesszahl zusammen mit den Schlüsselzuweisungen, vermindert um die mögliche Solidaritätsumlage, die Grundlage der Kreisumlage (§ 50 Abs. 2 HFAG). Die tatsächlichen Auswirkungen hängen von weiteren Größen ab, insbesondere von der Bedarfsmesszahl, den übrigen Steuerkraftzahlen, den Einwohnerzahlen, den Ausgleichsquoten und den vom Landkreis festgesetzten Umlagesätzen. Eine pauschale Aussage zur Höhe der Nettowirkung ist daher nicht nur bedingt möglich; sie lässt sich nur in einer Gesamtberechnung bestimmen, sobald die Berechnungsparameter und Umlagesätze des jeweiligen Ausgleichsjahres feststehen. Entscheidend ist deshalb nicht eine rechnerische Kompensation im Finanzausgleich, sondern die Erzielung eigener, tatsächlich vereinnahmter Erträge.

4. Zeitliche Wirkung auf den Finanzausgleich
Der Steuerkraftberechnung liegt das Aufkommen eines Zwölfmonatszeitraums zugrunde, der am 30. Juni des dem Ausgleichsjahr vorangegangenen Kalenderjahres endet (§ 21 Abs. 4 HFAG). Für das Ausgleichsjahr 2027 ist dies der Zeitraum vom 1. Juli 2025 bis 30. Juni 2026. Eine Anhebung zum 1. Januar 2027 fließt daher in den Finanzausgleich 2027 noch nicht ein; sie wirkt zunächst nur auf das tatsächliche Grundsteueraufkommen des Haushaltsjahres 2027. Im Ausgleichsjahr 2028 (1. Juli 2026 bis 30. Juni 2027) wird der neue Hebesatz erstmals für sechs Monate berücksichtigt, ab dem Ausgleichsjahr 2029 für den gesamten Zeitraum.

Die Anhebung wird deshalb nicht damit begründet, dass sie im Finanzausgleich 2027 eine höhere fiktive Steuerkraft verhindert. Sie schafft ab 2027 zusätzliche eigene Erträge und verringert für spätere Ausgleichsjahre die Differenz zwischen tatsächlichem Aufkommen und typisiert ermittelter Steuerkraft.

5. Haushaltswirtschaftliche Begründung
Nach § 93 Abs. 2 HGO hat die Gemeinde ihre Erträge und Einzahlungen vorrangig aus sonstigen Erträgen und Entgelten zu beschaffen; soweit diese zur Aufgabenerfüllung nicht ausreichen, sind Steuern zu erheben. Die Grundsteuer ist eine eigene, dauerhaft verfügbare und nicht zweckgebundene Einnahmequelle. Der Haushaltsentwurf 2027 schließt im ordentlichen Ergebnis mit einem Fehlbetrag ab, der durch eine Entnahme aus der Rücklage ausgeglichen werden soll und dies trotz der bereits eingerechneten Erhöhung des Hebesatzes auf 320 % !

Die Anhebung dient somit der Stärkung der allgemeinen Deckungsmittel und dem nach jetzigem Stand gesetzlich geforderten Ausgleich des Finanzhaushaltes sowie der Erhaltung der dauerhaften finanziellen Leistungsfähigkeit. Die im Zusammenhang mit der Grundsteuerreform angestrebte Aufkommensneutralität begründet keine dauerhafte Bindung an einen bestimmten Hebesatz; eine spätere Änderung kann insbesondere durch die Entwicklung der Aufwendungen, Umlagen und Finanzierungsbedarfe sowie die Anforderungen an den Haushaltsausgleich gerechtfertigt sein. Das eine

Aufkommensneutralität des empfohlenen Hebesatzes nicht erreicht wurde, ist bereits im Rahmen der Beratung zum Haushaltsplan 2026 transparent geworden.

6. Vergleich mit anderen Kommunen

Zur Einordnung wurden die Hebesätze der Grundsteuer B im Jahr 2026 in den 21 weiteren Städten und Gemeinden des Landkreises Marburg-Biedenkopf sowie in vier benachbarten Kommunen verglichen.

Stadt/Gemeinde	Hebesatz Grundsteuer B 2026	Stadt/Gemeinde	Hebesatz Grundsteuer B 2026
Amöneburg (aus HH 2024)	295 %	Lohra	440 %
Angelburg	320 %	Marburg	490 %
Bad Endbach	350 %	Münchhausen	400 %
Biedenkopf	320 %	Neustadt (Hessen)	320 %
Breidenbach	320 %	Rauschenberg	420 %
Cölbe	420 %	Stadtallendorf	294 %
Dautphetal	320 %	Steffenberg	320 %
Fronhausen	340 %	Weimar (Lahn)	350 %
Gladenbach	340 %	Wetter (Hessen)	550 %
Kirchhain	400 %	Wohratal	375 %
Lahntal	470 %		
Durchschnitt (21 Kommunen)	**374 %**	**Median (21 Kommunen)**	**350 %**

Nachbarkommunen	Hebesatz Grundsteuer B 2026	Nachbarkommunen	Hebesatz Grundsteuer B 2026
Allendorf (Lumda)	700 %	Homberg (Ohm)	432 %
Rabenau	755 %	Staufenberg	500 %
Durchschnitt (4 Kommunen)	**597 %**	**Ebsdorfergrund 2026 / ab 2027**	**228 % / 320 %**

Quelle: Übersicht „Durchschnittliche Hebesätze Grdst. B“ (Hebesätze 2026); Median eigene Berechnung.

Der durchschnittliche Hebesatz der 21 Kommunen im Landkreis beträgt 374 Prozent (Median 350 Prozent; Spanne 294 bis 550 Prozent), der der vier Nachbarkommunen 597 Prozent. Mit 228 Prozent liegt Ebsdorfergrund derzeit unter allen verglichenen Kommunen. Ein Hebesatz von 320 Prozent entspricht dem Niveau von sechs der 21 Kommunen im Landkreis und liegt weiterhin deutlich unter deren Durchschnitt sowie unter dem der Nachbarkommunen; lediglich zwei Kommunen (Amöneburg mit 295 Prozent und Stadtallendorf mit 294 Prozent) liegen darunter. Die Anhebung ist daher auch im Hinblick auf die Belastung der Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer in diesem Vergleich verhältnismäßig.

7. Abwägung

Die Festsetzung des Hebesatzes der Grundsteuer B auf 320 Prozent ab dem Haushaltsjahr 2027 ist eine eigenständige Entscheidung der Gemeinde im Rahmen ihrer Hebesatzautonomie. In die Abwägung sind der Finanzierungsbedarf, die möglichen Auswirkungen auf Schlüsselzuweisungen und Umlagen, mögliche alternative Konsolidierungs- und Ertragsmaßnahmen, die Belastung der Abgabepflichtigen sowie die Verhältnismäßigkeit der Anhebung einzubeziehen. Auf dieser Grundlage wird vorgeschlagen, die Hebesatzsatzung wie beigefügt zu beschließen.

☐ Gemeindevertretungsvorlage durch Gemeindevorstand abgelehnt

☐ Von der Vorlage abweichende Beschlussfassung:

_____

_____

_____

☐ Gemäß Beschluss des Gemeindevorstandes vom ..... (TOP .....) der Gemeindevertretung der Gemeinde Ebsdorfergrund zugeleitet.

☐ Bemerkungen:

_____

_____

_____

Ebsdorfergrund, _____

_____

WV.: _____

Die Gemeindevertretung
der Gemeinde Ebsdorfergrund

Für die Sitzung der Gemeindevertretung am
zur Tagesordnung gestellt am .....

TOP:

Der Vorsitzende

Vor Beschlussfassung Ausschussberatung erforderlich

☐ Ja

☐ Nein

federführend

wenn ja, Verweisung an:

☐ Ausschuss 1 (Haupt- und Finanz) ☐

☐ Ausschuss 2 (Bauen, Planen, Umwelt und Energie) ☐

☐ Ausschuss 3 (Kinder-, Jugend, Senioren und Soziales) ☐

Beschlusstenor / Abstimmungsergebnis / Gemeindevertretung

	Ja - St.		Nein - St.	Enth.	Angenommen
Abgelehnt					
☐ Laut Beschlussvor-	☐	☐	☐	☐ schlag	☐
☐ Abweichender Be-	☐	☐	☐	☐ schluss	☐

☐ Bemerkungen

Verfügung:

An Fachbereich: _____ im Hause unter Beifügung der Aktenvorgänge zurück mit der Bitte um:

☐ Rücksprache

☐ Bearbeitung des Vorganges gemäß Beschluss

☐ Beschlusserfüllung FB 10 - WV _____

☐ VZ - WV

☐

Ebsdorfergrund, _____

_____
Hanno Kern
Bürgermeister