



# Gemeinde Grävenwiesbach

## Beschlussvorlage

Drucksache VL-122/2024 2. Ergänzung

- öffentlich -

Datum: 19.11.2024

Sachbearbeiter	Frank Schmitz
----------------	---------------

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
87. Sitzung des Gemeindevorstandes	26.11.2024	beschließend
34. Sitzung des Haupt - und Finanzausschusses	28.11.2024	vorberatend
30. Sitzung der Gemeindevertretung	10.12.2024	beschließend

### Erlass einer Hebesatzsatzung für das Haushaltsjahr 2025

#### Sachbericht:

Zum 01.01.2025 tritt das neue Grundsteuerrecht in Kraft. Mit der Grundsteuerreform wurde die Grundsteuer im Einklang mit den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichtes neugeregelt. Die alten Hebesätze enden damit am 31. Dezember 2024 (vgl. § 25 Absatz 2 GrStG).

Da die festzusetzenden Hebesätze erst mit Vorliegen der aufsichtsrechtlichen Genehmigung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung (§ 7 HGO), d.h. folglich erst nach Beginn des Haushaltsjahres 2025 (voraussichtlich im Mai) ihre Wirkung entwickeln können, erfordert ein Inkrafttreten auf den 01.01.2025 den Erlass einer gesonderten Hebesatzsatzung.

Die Reform der Grundsteuer soll nach dem Willen von Bund und Ländern aufkommensneutral sein. Das bedeutet, dass sich das Aufkommen der Grundsteuer allein durch Rechtsänderungen zum Jahr 2025 weder erhöhen noch verringern soll. D.h. jedoch nicht, dass die Grundsteuer für den jeweiligen Steuerpflichtigen belastungsneutral sein muss; für den einzelnen Steuerpflichtigen kann sich als logische Konsequenz der Abkehr von den alten verfassungswidrigen Werten die Steuerlast durchaus aufgrund der neuen Wertansätze ändern.

Mit Schreiben vom 05.06.2024 (siehe Anlage 1) hat die Hessische Steuerverwaltung den Kommunen mitgeteilt, wie die Aufkommensneutralität rechnerisch gewährleistet werden kann. Diese Mitteilung hat Empfehlungscharakter und ist nicht bindend. Die Kommunen entscheiden im Rahmen ihrer Selbstautonomie und in Abhängigkeit ihres Finanzbedarfs eigenverantwortlich über die Festsetzung der jeweiligen Hebesätze.

Das Volumen der Steuermessbeträge nach neuem Recht im Vergleich zum alten Recht verändert sich durch die Grundsteuerreform für die Gemeinde Grävenwiesbach

- betreffend die Grundsteuer A um den Faktor 1,71 und
- betreffend die Grundsteuer B um den Faktor 1,07

	Bisheriger Hebesatz		Empfehlung der Hessischen Steuerverwaltung 2025	
	Hebesatzhöhe	Veranlagung 2024 auf Messbeträge 2024 in Euro	Hebesatzhöhe	Rechnerisches Aufkommen 2025 auf Messbeträge 2025 In Euro
Grundsteuer A	370 v.H.	30.598,76 €	216,84 v.H.	27.679,69 €
Grundsteuer B	690 v.H.	1.226.056,45 €	647,67 v.H.	1.229.031,55 €

Die Verwaltung empfiehlt zur Erreichung der Aufkommensneutralität sowie zur besseren Handhabung bei der Erhebung eine Rundung der Hebesätze zum 01.01.2025 wie folgt:

- **Grundsteuer A: 240 v.H. (rechnerisches Aufkommen: 30.636 €)**
- **Grundsteuer B: 647 v.H. (rechnerisches Aufkommen: 1.227.760 €)**

Unterjährige positive oder negative Änderungen der Messbeträge bedingen in Konsequenz auch eine entsprechende Änderung des Steueraufkommens.

Daneben besteht im neuen hessischen Grundsteuerrecht die Möglichkeit der Einführung einer Grundsteuer C. Mit der Grundsteuer C können Kommunen unbebaute, aber baureife Grundstücke, die nicht der Land- und Forstwirtschaft zugeordnet sind, durch einen gesonderten Hebesatz höher belasten als die übrigen unbebauten Grundstücke (vgl. § 25 Abs. 5 GrStG). Die Grundsteuer C verteuert damit die Spekulation und schafft finanzielle Anreize, auf baureifen Grundstücken tatsächlich auch Wohnraum zu schaffen. Der Hebesatz der Grundsteuer C kann dabei nach der Dauer der Baureife von Grundstücken abgestuft werden; dabei darf das Fünffache des einheitlichen Hebesatzes nicht überschritten werden. Umsetzungsvoraussetzung ist, dass

- es sich um Grundstücke handelt, die etwa nach Lage, Form und Größe sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden können,
- die Lage der baureifen Grundstücke nach den Verhältnissen zu Beginn eines Kalenderjahres (also im Vorfeld) in einer Karte nachgewiesen und in einer Allgemeinverfügung öffentlich - unter nachvollziehbarer Darlegung der städtebaulichen Erwägungen - bekannt geben wurden,
- der erhöhte Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Gemeindebedarfs- und Folgeeinrichtungen und an der Nachverdichtung von Siedlungsstrukturen nachgewiesen werden kann (Stärkung der Innenentwicklung),

Da es auf die Verhältnisse zu Jahresbeginn ankommt, kann eine derartige Allgemeinverfügung in der Gemeinde Grävenwiesbach frühestens zu Beginn des Jahres 2026 erlassen werden. Eine Erhebung der Grundsteuer C ist damit erst nach Erlass der Allgemeinverfügung rechtmäßig zulässig. Somit sind die Erhebungsvoraussetzung im Jahr 2025 nicht gegeben.

Der bisherige Hebesatz der Gewerbesteuer (380 v.H.) ist von der Reform nicht betroffen.

Wie bereits eingangs ausgeführt, hat die Gemeinde Grävenwiesbach in Abhängigkeit ihres Finanzbedarfs eigenverantwortlich über die Festsetzung der jeweiligen Hebesätze zu entscheiden. Der Entwurf des Haushaltsplanes 2025 berücksichtigt zum einen die sich aus der Aufkommensneutralität ergebenden Steueraufkommen, zum anderen auch ihre Fortschreibung entsprechend der Orientierungsdaten des Innenministeriums.

	Veränderungen Steuereinnahmen				
	Plan 2024 in €	Prognose Ist 2024 in € <small>(gerundet, Stand 11/2024)</small>	Plan 2025 in €	Delta Prognose Ist 2024 vs. Plan 2025 <small>(gerundet)</small>	Orientierungsdaten ggü. Vorjahr
Gemeindeanteil an der Einkommensteuer	3.800.000,00 €	3.600.000,00 €	3.900.000,00 €	+ 8 %	+ 8 %
Kompensationsmittel Familienleistungsausgleich	253.000,00 €	231.296,00 €	238.000,00 €	+ 3 %	+ 3 %
Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer	197.000,00 €	195.000,00 €	199.000,00 €	+ 2 %	+ 2 %
Gemeindeanteil an der Gewerbesteuer (brutto)	881.000,00 €	1.399.000,00 €	1.157.000,00 €	- 17 % <small>(2025 bereinigt um Nachzahlungen aus 2024)</small>	+ 3 %
Grundsteuer A	31.500,00 €	30.400,00 €	30.500,00 €	+ 0 %	+ 0 %
Grundsteuer B	1.225.000,00 €	1.226.000,00 €	1.225.000,00 €	+ 0 %	+ 1,5 %

Der Entwurf des Haushaltsplanes 2025 weist dabei einen Fehlbetrag im ordentlichen Ergebnis von -1.096.314 € auf; das Jahresergebnis ist mit -1.106.334 € nicht ausgeglichen. Im Finanzhaushalt ergibt sich aus laufender Verwaltungstätigkeit ein Zahlungsmittelbedarf von -829.249 €, so dass die Gemeinde Grävenwiesbach nicht in der Lage ist, ihre Tilgung von Krediten selbst zu erwirtschaften. Entsprechend ist die Gemeinde Grävenwiesbach gezwungen, den in Vorjahren gebildeten Bestand an liquiden Mitteln (ca. 4 Mio. €) mit 1.541.659 € in Anspruch zu nehmen sowie die in Vorjahren gebildeten Rücklagen des Eigenkapitals zum Ausgleich heranzuziehen.

Aufgrund der prekären Haushaltssituation empfiehlt sich daher in der Sitzung am 26.11. eine weitere Beratung und Beschlussfassung des Gemeindevorstandes über die Anhebung der Hebesätze. Mögliche Modifikationen sind sowohl in das Zahlenwerk wie auch den Vorbericht einzuarbeiten (zeitliche Kritikalität hinsichtlich der Haushaltseinbringung am 10.12.2024 wie auch der Beschlussfassung zur Hebesatzsatzung durch die gemeindlichen Gremien (HFA 28.11.24 / GVER 10.12.24)).

Den Kommunen bleibt es dann unbenommen, mit Beschluss bis zum 30.06.2025 noch eine Nachsteuerung der Hebesätze zu beschließen.

Die beigefügte Hebesatzsatzung (Anlage 2) basiert auf der Mustersatzung des Hessischen Städte- und Gemeindebundes und beinhaltet derzeit nur die sich aus der Grundsteuerreform ergebenden o.g. Modifikationen.

Anders als die Haushaltssatzung wird eine Hebesatzsatzung nicht in dem vergleichsweise komplexen Verfahren nach § 97 HGO erlassen. Sie beinhaltet auch keine genehmigungsbedürftigen Teile. Eine aufsichtsbehördliche Genehmigung ist für ihr Inkrafttreten nicht erforderlich. Bei Festlegung der Hebesätze im Rahmen der gesonderten Hebesatzsatzung nach § 25 Abs. 2 Grundsteuergesetz bzw. § 16 Abs. 2 Gewerbesteuergesetz ist in der Haushaltssatzung hierauf und auf die nachrichtliche Bedeutung der Angabe der Hebesätze im Rahmen der Haushaltssatzung hinzuweisen.

Der Gemeindevorstand hat hierzu in seiner Sitzung am 26.11.2024 beraten und hat mehrheitlich folgenden Beschluss gefasst:

- Der Gemeindevorstand beschließt aufgrund der Grundsteuerreform zum 01.01.2025 wie auch in Abhängigkeit des Finanzbedarfs der Gemeinde Grävenwiesbach die beigefügte Hebesatzsatzung mit Festsetzung der folgenden Steuersätze für die Grund- und Gewerbesteuer und empfiehlt dem Haupt- und Finanzausschuss wie auch der Gemeindevertretung die Zustimmung:
  - Grundsteuer A: 240 v.H.
  - Grundsteuer B: 690 v.H.
  - Gewerbesteuer: 380 v.H.

Die beiliegende Satzung tritt zum 01.01.2025 in Kraft. Die bisherigen Steuersätze für Grund- und Gewerbesteuer treten mit Ablauf des 31.12.2024 außer Kraft.

- Der Einführung der Grundsteuer C wird aufgrund der fehlenden rechtlichen Voraussetzungen (Allgemeinverfügung und Hebesatzsatzung für Grundsteuer C) zunächst eine Karenzzeit bis

zum Jahr 2027 eingeräumt. Die Bauverwaltung hat nach rechtlicher Prüfung der Grundstücks-voraussetzungen ggf. eine entsprechende Kartierung, verbunden mit zugehöriger Allgemeinver-fügung vorzubereiten, und den gemeindlichen Gremien mit entsprechender Vorlaufzeit so vor-zulegen, dass spätestens ab 01.01.2027 die in Frage kommenden Grundstücke mit dem Hebe-satz der Grundsteuer C veranlagt werden können.

Hierzu hat ebenfalls der Haupt- und Finanzausschuss in seiner Sitzung vom 28.11.2024 beraten und jeweils einzeln über die Hebesätze der Nr 1. sowie über den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung wie auch über die Nr. 2. abgestimmt. Hiernach ergeben sich folgende Abstimmergebnisse:

1. Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt aufgrund der Grundsteuerreform zum 01.01.2025 wie auch in Abhängigkeit des Finanzbedarfs der Gemeinde Grävenwiesbach die beigefügte Hebesatzsatzung mit Festsetzung der folgenden Steuersätze für die Grund- und Gewerbesteuer und empfiehlt der Gemeindevertretung die Zustimmung:

- Grundsteuer A: 240 v.H.  
**Abstimmergebnis: einstimmig**
- Grundsteuer B: 690 v.H.  
**Abstimmergebnis: einstimmig**
- Gewerbesteuer: 380 v.H.  
**Abstimmergebnis: mehrheitlich**

Die beiliegende Satzung tritt zum 01.01.2025 in Kraft. Die bisherigen Steuersätze für Grund- und Gewerbesteuer treten mit Ablauf des 31.12.2024 außer Kraft.

**Abstimmergebnis: mehrheitlich**

2. Der Einführung der Grundsteuer C wird aufgrund der fehlenden rechtlichen Voraussetzungen (Allgemeinverfügung und Hebesatzsatzung für Grundsteuer C) zunächst eine Karenzzeit bis zum Jahr 2027 eingeräumt. Die Bauverwaltung hat nach rechtlicher Prüfung der Grundstücks-voraussetzungen ggf. eine entsprechende Kartierung, verbunden mit zugehöriger Allgemeinver-fügung vorzubereiten, und den gemeindlichen Gremien mit entsprechender Vorlaufzeit so vor-zulegen, dass spätestens ab 01.01.2027 die in Frage kommenden Grundstücke mit dem Hebe-satz der Grundsteuer C veranlagt werden können.

**Abstimmergebnis: einstimmig**

#### Finanzielle Auswirkungen:

Kalkulatorische Anpassung der Grundsteuer A von derzeit 370 v.H. auf 240 v.H.

Der Hebesatz der Grundsteuer B bleibt unverändert (690 v.H.)

Der Hebesatz der Gewerbesteuer bleibt unangetastet (380 v.H.)

#### Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung beschließt aufgrund der Grundsteuerreform zum 01.01.2025 wie auch in Abhängigkeit des Finanzbedarfs der Gemeinde Grävenwiesbach die beigefügte Hebesatzsatzung mit Festsetzung der folgenden Steuersätze für die Grund- und Gewerbesteuer:

- Grundsteuer A: 240 v.H.
- Grundsteuer B: 690 v.H.
- Gewerbesteuer: 380 v.H.

Die beiliegende Satzung tritt zum 01.01.2025 in Kraft. Die bisherigen Steuersätze für Grund- und Gewerbesteuer treten mit Ablauf des 31.12.2024 außer Kraft.

2. Der Einführung der Grundsteuer C wird aufgrund der fehlenden rechtlichen Voraussetzungen (Allgemeinverfügung und Hebesatzsatzung für Grundsteuer C) zunächst eine Karenzzeit bis zum Jahr 2027 eingeräumt. Die Bauverwaltung hat nach rechtlicher Prüfung der Grundstücks-voraussetzungen ggf. eine entsprechende Kartierung, verbunden mit zugehöriger Allgemeinver-fügung vorzubereiten, und den gemeindlichen Gremien mit entsprechender Vorlaufzeit so vor-zulegen, dass spätestens ab 01.01.2027 die in Frage kommenden Grundstücke mit dem Hebe-satz der Grundsteuer C veranlagt werden können.

#### Anlage(n):

(1) Hebesatzempfehlungen der Steuerverwaltung an Kommunen\_ Schreiben vom 05-06-2024

(2) Hebesatzsatzung der Gemeinde Grävenwiesbach Inkrafttreten 01-01-2025\_V2

---

Tobias Stahl  
(Bürgermeister)