

Sitzungsvorlage

zur öffentlichen Sitzung der Stadt Gundelsheim

Gremium	Sitzungsdatum	Behandlung
Gemeinderat	22.10.2025	Kenntnisnahme

Vorlage Nr.: 2025/133

Haushaltsentwicklung 2025; Grundsteuer

Sachverhalt:

Mit Wirkung vom 01.01.2025 trat die vom Bundesverfassungsgericht geforderte Reform bei der Grundsteuer in Kraft, nachdem die früher geltenden Bewertungsregeln nur noch für eine Übergangszeit bis zum 31. Dezember 2024 angewandt werden durften. In seiner Sitzung am 11.12.2024 erließ der Gemeinderat der Stadt Gundelsheim die erforderliche Hebesatzsatzung, dass das neue Recht zum 01.01.2025 in Kraft treten und angewandt werden konnte.

Zum einen das neue Recht, zum anderen die besondere Außenwirkung rechtfertigen es, dass in diesem Jahr der Bereich Grundsteuer beim Haushaltsbericht separat behandelt wird. Zur Erinnerung: Der aufkommensneutrale Hebesatz bei der Grundsteuer B i.H.v. 360 v.H. wurde aufgrund der Haushaltsalge um 30 Prozentpunkte auf 390 v.H. angepasst, was rund 95.000 € Mehreinnahmen bewirken sollte. Im Nachhinein stellte sich heraus, dass diese Entscheidung äußerst wichtig war, um überhaupt einen genehmigungsfähigen Haushalt 2025 beschließen zu können. Bei der Grundsteuer A lag der aufkommensneutrale Hebesatz bei 546 v.H.. Beschlossen wurde eine geringfügige Senkung auf 520 v.H..

Aktuell liegt das Aufkommen bei der Grundsteuer B mit 1.237.572,30 € noch unter dem Planansatz i.H.v. 1.255.000 €. Damit liegt Gundelsheim innerhalb des Kämmerer-Sprengels im Bereich der 40 % der Kommunen, die ebenfalls ihre Ansätze noch nicht erreicht haben oder nicht erreichen werden. Dies hat verschiedene Gründe: Zwar lag die Rückläuferquote der Bewertungen bei der Grundsteuer B im hohen Neunzigerprozentbereich. Allerdings laufen sehr viele Einsprüche bei der Finanzverwaltung, bei denen es zu Einzelfallentscheidungen kommt, die Härtefälle betreffen, zu denen es vorher keine Vorgaben oder Rahmenbedingungen von Seiten des Landes gab. Gleiches gilt für Einzelgutachten. Zu guter Letzt führt das jetzt gültige Verfahren zu konstant sinkendem Grundsteueraufkommen. Kamen früher regelmäßig Neuveranlagungen durch Neubaugebiete oder Verbesserungen am Gebäudebestand dazu, so nehmen künftig bei Bebauungen von bebaubaren Flächen die Einnahmen ab, da mit beginnender Wohnnutzung die Grundsteuer B geringer wird. Erst mit einer Fortschreibung (voraussichtlich zum Stand 01.01.2029) der Bewertungsgrundlagen (i.d.R. der Bodenrichtwerte) ist mit Mehreinnahmen für die Kommunen zu rechnen.

Bei der Grundsteuer A liegt das aktuelle Aufkommen bei 67.315,32 € und somit über dem Ansatz von 63.000 €. Ähnlich wie in den beiden Vorjahren spielen hier vor allem Nachveranlagungen infolge von Umschreibungen für die Jahre 2021-2024 (nach altem Recht) eine wesentliche Rolle. Das Steuererklärungsverfahren hat offensichtlich dazu geführt, dass vor allem bei der Grundsteuer A viele bisher nicht veranlagte oder wegen Geringfügigkeit bei Fortschreibungen untergegangene Grundstücke erstmals oder wieder mit Messbescheiden versehen werden. Die Beträge sind zwar häufig gering, aber die Menge solcher Fälle ist nicht zu unterschätzen.

Das Spektrum aller im Rahmen der Grundsteuerreform bei der Stadt Gundelsheim eingegangenen Widersprüche ist groß. Nahezu alle betreffen Bewertungs- oder Grundsatzfragen, wofür die Stadt der falsche Adressat ist. Einigen wenigen Widerspruchsführern, die auch Einspruch beim Finanzamt eingelegt oder dort Änderungsanträge gestellt hatten, konnte dort abgeholfen werden, mit der Folge, dass sie ihren Widerspruch bei der Stadt zurücknahmen. Andere, die vorsorglich bei der Stadt Widerspruch eingelegt hatten, nahmen diesen inzwischen angesichts der drohenden gebührenpflichtigen Widerspruchsentscheidung beim Landratsamt zurück. Wiederum andere bestehen auf einer Widerspruchsentscheidung, um möglicherweise klagen zu können.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt den Bericht über die Haushaltsentwicklung 2025 im Bereich der Grundsteuer, Stand 09. Oktober, zur Kenntnis.

Anlagen: