



Fachbereich/Eigenbetrieb Finanzen
Verfasser/in Schottmüller, Dorothee
Vorlage Nr. 288/2023
Datum 20. November 2023

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Hauptausschuss	öffentlich-Vorberatung	07.12.2023	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	14.12.2023	

Betreff:

Erhöhung des Grundsteuerhebesatzes B ab 01.01.2024 von 450 % auf 500 %

Anlagen:

keine

Beschlussvorschlag:

Der Grundsteuerhebesatz B wird ab dem 01.01.2024 von 450 % auf 500 % erhöht.
Die Erhöhung erfolgt im Rahmen der Haushaltssatzung 2024.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

Produktgruppe (ErgHH) oder Investitionsauftrag:	bis Jahr	Wirtschafts-/ HH-Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	spätere Jahre	Gesamt
		2024 ff.					Summe
	€	€	€	€	€	€	€
Ausgaben insgesamt:							
<i>davon</i> geplant / bereitg.:							
<i>davon</i> nicht geplant:							
Einnahmen insgesamt:							
<i>davon</i> geplant / bereitg.:							
<i>davon</i> nicht geplant :		1.100.000					
Saldo (Eigenanteil):							
<i>davon</i> geplant / bereitg.:							
<i>davon</i> nicht geplant :							
ggf. laufende Folgekosten (jährlich):							

Begründung:

Um einen genehmigungsfähigen Haushaltsplan 2024 aufstellen zu können, hat die Stadt Lörrach sowohl die Ausgaben- als auch die Einnahmenseite kritisch betrachtet. Ein Baustein um den Fehlbetrag im Ergebnishaushalt von über 9 Millionen Euro reduzieren zu können, ist den Grundsteuerhebesatz der Grundsteuer B zum 1. Januar 2024 um 50 Punkte von 450 auf 500 Punkte anzuheben. Für den städtischen Haushalt bedeutet diese Maßnahme Mehreinnahmen von rund 1,1 Millionen Euro.

Die Stadt Lörrach würde hierbei (Stand 2022) bei der Höhe der Hebesätze von Platz 19 auf Platz 9 der Gemeinden in Baden-Württemberg rücken. Zum Vergleich: In Freiburg beträgt derzeit der Hebesatz für die Grundsteuer B 600 %, in Weil am Rhein 400 % und in Rheinfelden 420 %.

Eine Übersicht über die konkrete Auswirkung auf Mieter oder Eigentümer bei einer Steuererhöhung kann nicht erstellt werden, da die Bewertung eines Grundstücks von der Nutzungsart (Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Mietwohngrundstück usw.) abhängig ist. Ferner spielt bei der Bewertung eine Rolle, ob das Ertragswertverfahren (Mietwohngrundstücke mit Berücksichtigung der Jahresmiete, Wohnfläche, Nutzfläche, Bauart, Baujahr, Ausstattung) oder das Sachwertverfahren (Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus mit Berücksichtigung des Bodenwerts, Wert der Außenanlagen und des Gebäudewerts) zum Tragen kommt.

Da dies von Haus zu Haus unterschiedlich ist, lässt sich keine allgemeingültige Aussage treffen. Bei Mietwohnungen kommt noch hinzu, dass oftmals das gesamte Haus veranlagt und die Verteilung auf die einzelnen Wohnungen nicht bekannt ist. Anhand einiger Beispielrechnungen lässt sich sagen, dass die Belastung bei normalen Ein-/Zweifamilienhäusern zwischen 40 und 110 Euro pro Jahr und bei Eigentums-/Mietwohnungen zwischen 20 und 50 Euro pro Jahr liegt.

Allgemein lässt sich sagen, dass die vorgeschlagene Hebesatzerhöhung einer Steuererhöhung von rund 10 % entspricht.

Die letzte Hebesatzänderung der Grundsteuer B erfolgte zum 01.01.2022 von 430 % auf 450 %. In Anbetracht dessen, dass der Hebesatz aufgrund der Grundsteuerreform zum 01.01.2025 für die Grundsteuer A und B erneut angepasst werden muss, hätte die Stadtverwaltung gerne auf eine Erhöhung zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet. Allerdings ist zu sagen, dass die Reform aufkommensneutral erfolgen soll, die Stadt also insgesamt durch die Reform nicht mehr an Grundsteuer einnehmen darf. Die sehr angespannte Finanzlage, die auch auf die geplante Anhebung der Kreisumlage um rund 4,3 Millionen Euro zurückzuführen ist, erfordert auch eine Verbesserung der Einnahmesituation.

Die Stadtverwaltung schlägt daher die Erhöhung des Hebesatzes der Grundsteuer B im Rahmen der Haushaltssatzung von 450 % auf 500 % vor.

Peter Kleinmagd
Fachbeamter für das Finanzwesen