BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich - **A.30/053/2010**

STADT **SCHWABACH**
Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtkämmerer Richard Schwager	Kämmereiamt

Sachbearbeiter/in: Gerd Schwarz

Grundsteuer B;
Erhöhung des Hebesatzes
Anlage: Satzung über die Festsetzung der Realsteuer-Hebesätze der Stadt Schwabach (Hebesatzsatzung)

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**	**Beschlussart**
Hauptausschuss	10.01.2011	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	**25.02.2011**	**öffentlich**	**Beschluss**

Beschlussvorschlag:

1) Der Hebesatz der Grundsteuer „B“ wird um 40 Punkte auf 390 v. H. angehoben.

2) Die Hebesatzsatzung wird in der beigefügten Fassung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen	x	Ja		Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Keine. Es würden sich folgende ca.-Mehreinnahmen ergeben: Bei Hebesatz 360 v. H. 127.157,00 € Bei Hebesatz 370 v. H. 254.313,00 € Bei Hebesatz 380 v. H. 381.470,00 € Bei Hebesatz 390 v. H. 508.626,00 €			
Folgekosten?	Nein.			

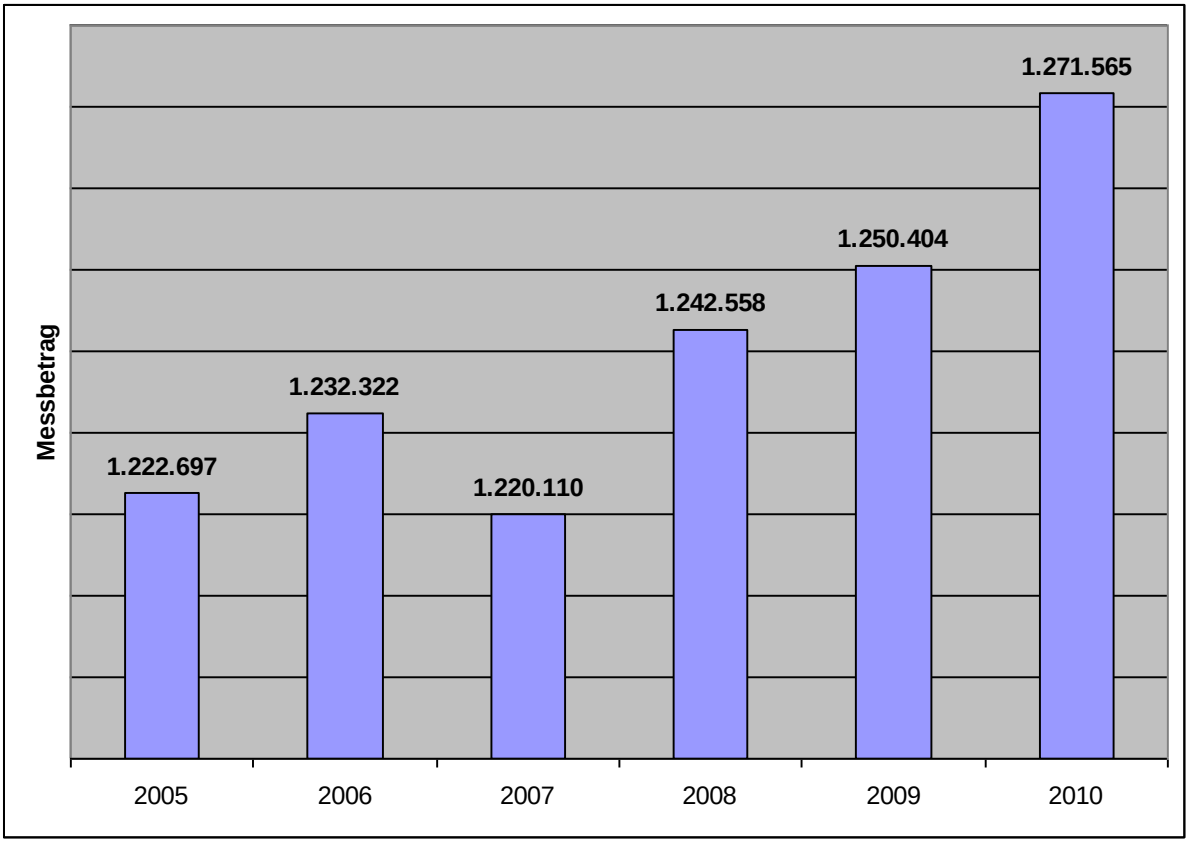
I. Zusammenfassung

Die schwierige finanzielle Situation erfordert sowohl eine Überprüfung der städtischen Ausgaben als auch der Einnahmepotentiale. Der Hebesatz der Grundsteuer B beträgt in Schwabach seit dem Jahre 2006 350 v. H. und liegt damit unter dem Landesdurchschnitt sowohl der kreisfreien Städte als auch der Gemeinden mit weniger als 50.000 Einwohnern. Eine maßvolle Anhebung zur Verbesserung der Ertragssituation ist daher angezeigt.

II. Sachvortrag

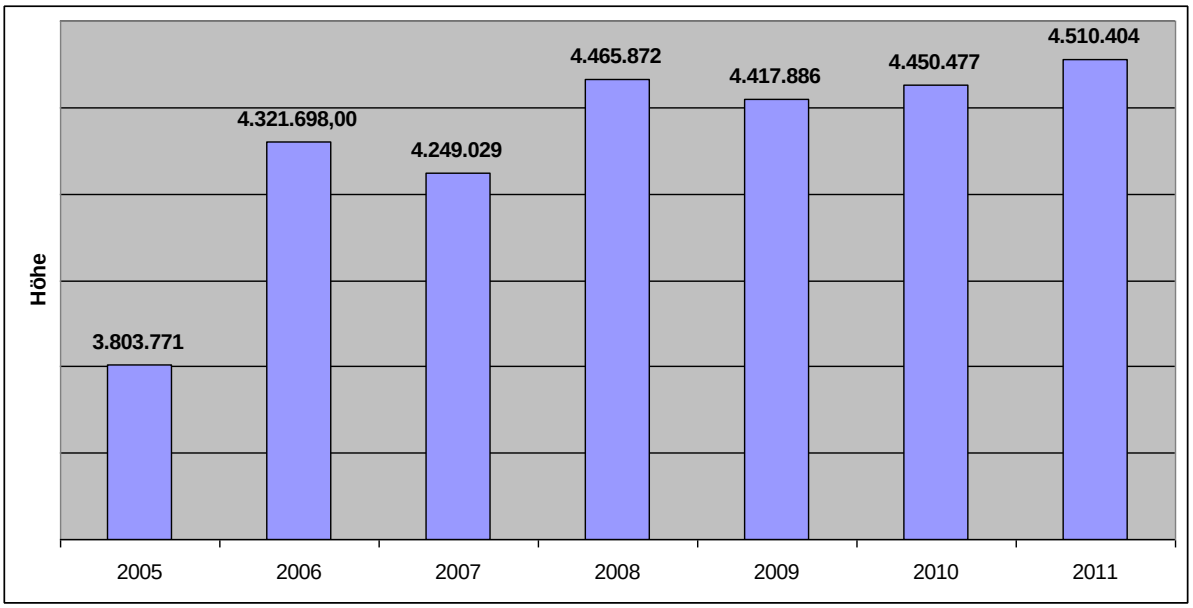
1. Entwicklung der Messbeträge

Die Messbeträge für die Grundsteuer B (= bebaute und unbebaute Grundstücke, die keinen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft darstellen) haben sich nach dem finanzamtlichen Messbetragsverzeichnis in den Jahre 2005 bis 2010 wie folgt entwickelt:



2. Grundsteueraufkommen seit 2005

Das Aufkommen der Grundsteuer B hat sich seit 2005 wie folgt entwickelt (Rechnungsergebnisse 2005 bis 2009) und würde sich unter Zugrundelegung der nach finanzamtlichem Messbetragsverzeichnis fortgeschriebenen Messbeträge 2010 und 2011, jeweils multipliziert mit dem derzeit gültigen Hebesatz 350 v. H., wie folgt entwickeln:



3. Grundsteuerreform – Verfassungsmäßigkeit der Grundsteuer

In den vergangenen Jahren wurden mehrfach Verfahren zur Überprüfung der Verfassungsmäßigkeit der Grundsteuer angestrebt; entsprechende Klagen und Verfassungsbeschwerden wurden allerdings zurückgewiesen. Das Bundesverfassungsgericht entschied im November 2006 jedoch, dass die Bedarfsbewertung für Zwecke der Erbschaftsbesteuerung nicht verfassungsgemäß ist. Es monierte, dass die Festschreibung der Wertverhältnisse auf den 1. Januar 1996 bis Ende 2006 für Grundstückswerte nicht den Vorgaben des Gleichheitsgrundsatzes des Art. 3 Grundgesetz entsprach, da der Besteuerung des Grundvermögens nach wie vor die längst überholten Einheitswerte aus dem Jahre 1964 zugrunde gelegt wurden und noch immer werden. Dies führte im Folgenden zur Erbschaftsteuerreform.

Jahrelange Bemühungen zur Grundsteuerreform führten bisher zu keinem Erfolg, obwohl die Grundsteuer angesichts der allgemeinen Preisentwicklung immer weniger wert wird. In seinem Urteil vom 30.06.2010 sieht nun aber auch der Bundesfinanzhof die Zeit gekommen, einen Verstoß in den Bewertungsregeln des Grundvermögens für Zwecke der Grundsteuer anzunehmen, da der Hauptfeststellungszeitpunkt (Jahr 1964) schon zu lange zurückliege.

Die von der Bundesregierung eingerichtete Gemeindefinanzkommission beschäftigt sich derzeit auch mit Lösungsmöglichkeiten zur Neufestsetzung der Einheitswerte. Es ist davon auszugehen, dass eine Umsetzung – sofern überhaupt eine Lösung gefunden wird – wegen des damit verbunden Aufwandes nur in einem längerfristigen Zeitraum möglich ist.

4. Grundsteuerhebesatz B der Stadt Schwabach (von Hundert) im Vergleich

4.1 zum Durchschnittshebesatz in Bayern im Jahre 2010

Bayern insgesamt	380
Kreisfr. Städte ges.	477
Kreisfr. Städte unter 50.T EW	352
Schwabach	350

4.2 zu den übrigen kreisfreien Städten Mittelfrankens

	2009	2010	2011
Nürnberg	490	490	490
Fürth	480	555	555
Erlangen	460	460	460
Ansbach	360	360	360
Schwabach	350	350	?

4.3 zu übrigen vergleichbaren bzw. benachbarten Städten im Jahre 2010

Forchheim	335
Hersbruck	320
Lauf	310
Neumarkt i. d. Opf.	275
Roth	340
Stein	370
Weißenburg	330
Zirndorf	330
Schwabach	350

4.4 zu Umlandgemeinden

Büchenbach	330
Kammerstein	320
Rednitzhembach	320
Rohr	300
Schwanstetten	320
Wendelstein	280
Schwabach	350

5) Auswirkung Hebesatzanhebung (voraussichtliche Mehreinnahmen)

Durch Erhöhung des Hebesatzes um 10 – 40 Punkte ergeben sich unter Zugrundelegung des nach finanzamtlichem Messbetragsverzeichnis fortgeschriebenen Messbetrags Grundsteuer B folgende Mehreinnahmen:

Messbetrag 2010	Steuersoll bei Hebesatz v. H.				
lt. Fortschreibung FA	350	360	370	380	390
1.271.565	4.450.477	4.577.634	4.704.790	4.831.947	4.959.103
Mehreinnahmen		127.157	254.313	381.470	508.626

6) Mehreinnahmen anhand von Beispielsfällen:

			Grundsteuer				
		Messbetrag	bisher 350 %	bei 370 %	Diff. zu 350 %	bei 390 %	Diff. zu 350 %
Reihenhaus		71,52 €	250,32 €	264,62 €	14,30 €	278,93 €	**28,61 €**
EFH (normal)		74,98 €	262,43 €	277,43 €	15,00 €	292,42 €	**29,99 €**
EFH (gehoben älter)		104,35 €	365,23 €	386,10 €	20,87 €	406,97 €	**41,74 €**
EFH (gehoben neu)		315,73 €	1.105,06 €	1.168,20 €	63,15 €	1.231,35 €	**126,29 €**
Eigentumswohnung		52,25 €	182,88 €	193,33 €	10,45 €	203,78 €	**20,90 €**
Mietanwesen (älter)	**mit 12 WE**	518,96 €	1.816,36 €	1.920,15 €	103,79 €	2.023,94 €	**207,58 €**
Mietanwesen (neuer)	**mit 35 WE**	751,06 €	2.628,71 €	2.778,92 €	150,21 €	2.929,13 €	**300,42 €**
Handwerksbetrieb		157,84 €	552,44 €	584,01 €	31,57 €	615,58 €	**63,14 €**
mittl. Industriebetrieb	**ältere Bausubstanz**	1.922,48 €	6.728,68 €	7.113,18 €	384,50 €	7.497,67 €	**768,99 €**
mittl. Industriebetrieb	**neuere Bausubstanz**	4.836,18 €	16.926,63 €	17.893,87 €	967,24 €	18.861,10 €	**1.934,47 €**
größerer Industriebetrieb		5.147,02 €	18.014,57 €	19.043,97 €	1.029,40 €	20.073,38 €	**2.058,81 €**

7) Grundsteuer A:

Hinsichtlich der Grundsteuer A (Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) ist zu bemerken, dass diese eine stagnierende Tendenz aufweist. Die gesamten Messbeträge belaufen sich nach finanzamtlicher Fortschreibung für das Jahr 2010 auf lediglich 13.606 €, woraus sich unter Zugrundelegung des seit Jahren gültigen Hebesatzes von 300 v.H. eine Gesamtsteuer von ca. 40.800 € ergibt. Mangels wesentlicher Auswirkung bei einer Erhöhung könnte hier daher der bisherige Hebesatz beibehalten werden.

Grundsteuerhebesatz A der Stadt Schwabach (vom Hundert) im Vergleich zum Durchschnittshebesatz in Bayern im Jahre 2010

Bayern insgesamt	337
Kreisfr. Städte ges.	334
Kreisfr. Städte unter 50.T EW	301
Schwabach	300

8) Entwurf der erforderlichen Hebesatz-Satzung:

Bis 15.02.2011 erfolgen zunächst zwei Bescheidschreibungen, die die Änderungen aufgrund Zurechnungsfortschreibungen wegen Eigentumswechsels sowie wegen getauschter Müllbehältnisse betreffen. Die fällige erste Rate der Grundbesitzabgaben zum 15. Februar beinhaltet also noch die mit dem bisherigen Hebesatz von 350 v. H. festgesetzte Grundsteuer B.

Aufgrund der zu beschließenden Hebesatzänderung sind ca. 17.000 Bescheide zu erstellen und zu versenden. Die erste reguläre Grundsteuerrate mit dem neuen Hebesatz ist dann zum 15. Mai 2011 fällig. Für die erste Rate im Februar, die noch mit dem alten Hebesatz festgesetzt wurde, ergibt sich eine Nachholung binnen einen Monats nach Bekanntgabe der Änderungsbescheide. Dem kann eventuell dadurch begegnet werden, dass die neuen Bescheide in der ersten Aprilhälfte erlassen werden und die Nachholung dann mit der zweiten Rate, also zum 15. Mai fällig wird.

Gemäß § 25 Abs. 3 Grundsteuergesetz (GrStG) kann die Gemeinde auch nach Beginn des betreffenden Jahres den Hebesatz der Grundsteuer anheben, also ändern. Ein entsprechender Beschluss muss gemäß § 25 Abs. 3 Satz 1 spätestens bis zum 30. Juni eines Kalenderjahres gefasst sein, wenn der höhere Hebesatz vom Beginn dieses Kalenderjahres an wirksam werden soll.

Da die Haushaltssatzung eventuell nicht bis zum 30. Juni 2011 amtlich bekannt gemacht werden kann – die Genehmigung des Haushaltes müsste dazu vorliegen - halten wir es für erforderlich, vorab eine Hebesatzsatzung zu erlassen (siehe Anlage).