

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.30/262/2025



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtkämmerin Stefanie Rother	Kämmereiamt

Sachbearbeiter/in: Roland Gräfensteiner

Grundsteuerreform -Sachstandsbericht-

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Hauptausschuss	23.09.2025	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	26.09.2025	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachvortrag wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Hebesatz der Grundsteuer A wird weiterhin auf 300 % festgesetzt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt im September 2026 nochmals einen Sachbericht zur Entwicklung der Grundsteuer vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel vorhanden?			
Folgekosten?			

Klimaschutz	
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:	II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?
<input type="checkbox"/> Ja, positiv*	<input type="checkbox"/> Ja*
<input type="checkbox"/> Ja, negativ*	<input type="checkbox"/> Nein*
<input checked="" type="checkbox"/> Nein	

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 22.11.2024 die Hebesätze der Grundsteuer für das Jahr 2025 und die folgenden Jahre beschlossen. Die Grundsteuer A wurde mit 300 Punkte wie bisher festgesetzt, die Grundsteuer B wurde von bisher 450 Punkte auf 480 Punkte angepasst, da die Gesamtsumme des Messbetragsvolumens bei der Stadt Schwabach gesunken ist.

Die Verwaltung wurde vom Stadtrat beauftragt die neuen Hebesätze im September 2025 zu überprüfen. Hierbei soll das Gesamtziel der Aufkommensneutralität erneut bewertet werden. Überdeckungen sollten gegebenenfalls ausgeglichen werden.

Die Aufkommensneutralität ist -soweit heute abschätzbar- weiterhin unter den o. g. Hebesätzen gegeben.

II. Sachvortrag

Mit Stand vom 12.09.2025 sind von insgesamt 19.543 Datensätzen der Grundsteuermessbetragsbescheide für die Grundsteuer A und B zusammen bisher 18.755 übermittelt und verarbeitet worden. Insgesamt befinden sich noch in der Abstimmung mit dem Finanzamt Schwabach folgende offene Grundsteuermessbetragsbescheide:

- Grundsteuer A 106 Fälle
- Grundsteuer B 680 Fälle

Für die Grundsteuer A war das bisherige Steuer-Aufkommen im Jahr 2024 noch 39.073 €. Derzeit haben wir nur einen Wert von 20.153 €.

Die Ursache liegt hier in der Veränderung der Grundsteuermessbetragsbescheide:

Gesamtsumme der Grundsteuer A aller Messbetragsbescheide im Jahr 2024: 13.024 €
Gesamtsumme der Grundsteuer A aller Messbetragsbescheide im Jahr 2025: 6.717 €

Im Wert des Jahres 2025 sind die o. g. 106 offenen Fälle noch nicht berücksichtigt.

Es ist aber absehbar, dass die Summe von 39.073 € nicht mehr erreicht werden wird. Dies ist darauf zurückzuführen, dass Fälle welche früher noch der Grundsteuer A zugerechnet wurden jetzt der Grundsteuer B zugerechnet werden, z. B. die Wohnhäuser von landwirtschaftlichen Betrieben und Kleingartenanlagen.

Der Bayerische Kommunale Prüfungsverband kritisiert den bestehenden Hebesatz A mit 300 %, dass dieser unter den Nivellierungshebesatz des Finanzausgleichs, welcher mit 310 % definiert ist, liegt und regt die Überprüfung an. Aus der Sicht der Verwaltung wird vorgeschlagen, zu beschließen, dass der Hebesatz der Grundsteuer A mit 300 % auch für das Jahr 2026 bestätigt wird, in Kenntnis, dass dieser Wert unterhalb des Finanzausgleichswertes von 310 % liegt. Diese Entscheidung sollte zur Klarstellung nochmals bestätigt werden.

Bei der Grundsteuer B war das bisherige Steueraufkommen im Jahr 2024 6.942.667 €. Derzeit haben wir hier einen Wert von 7.094.747 €.

Ein Vergleich der Grundsteuermessbetragsbescheide zeigt hier folgendes Bild:

Gesamtsumme der Grundsteuer B aller Messbetragsbescheide im Jahr 2024: 1.542.814 €
Gesamtsumme der Grundsteuer B aller Messbetragsbescheide im Jahr 2025: 1.478.072 €

Anzahl an noch offenen Fällen: 680

Beim Vergleich der Messbetragsbescheide muss auch beachtet werden, dass die bauliche Fortentwicklung durch die Schaffung von Wohnraum im Jahr 2025 zu einer Steigerung des Messbetrages von rund 1,3 % führt.

Aufgrund der Verschiebungen zwischen der Grundsteuer A und B wird ein Gesamtabgleich der Grundsteuer vorgenommen:

Einnahmen aus der Grundsteuer A und B 2024:	6.981.740 €
Einnahmen aus der Grundsteuer A und B 2025:	7.114.900 €
Unterschied:	+133.160 €

Hierbei muss die bauliche Entwicklung des erstmalig in der Grundsteuer geschaffenen Wohnraums aus dem Jahr 2025 berücksichtigt werden wie auch die jeweiligen Nachzahlungen aus Vorjahren.

Gesamtabgleich der Messträge für die Grundsteuer A und B:

Gesamtmessbeträge Grundsteuer A und B aus dem Jahr 2024:	1.555.839 €
Gesamtmessbeträge Grundsteuer A und B aus dem Jahr 2025:	1.484.789 €
Differenz:	- 71.050 €

Auch hier muss die bauliche Entwicklung berücksichtigt werden.

Fazit:

Derzeit sind leider noch nicht alle Vorgänge abgeschlossen, es gibt weiterhin viele Korrekturen aus Einsprüchen gegen den bisherigen Messbetragsbescheid. Nicht alle offenen Fälle werden noch zu Messbetragsbescheiden führen, da das Finanzamt hier auch Aktenzeichen zusammengeführt hat. Ein abschließendes Bild ist daher noch nicht möglich. Auch die Erlassmöglichkeiten des Art. 8 Bay. Grundsteuergesetz werden erstmals ab Januar 2026 möglich sein und es zeigt sich dann, ob hier nochmals die Grundsteuerbeträge bei besonders gelagerten Fällen durch Erlässe korrigiert werden.

Jedoch zeigen die Zahlen, dass die getroffenen Hebesätze unter Berücksichtigung der baulichen Fortentwicklung insgesamt die Aufkommensneutralität abbilden.